



TISZAÚJVÁROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA JEGYZŐJÉTŐL

3581 Tiszaújváros, Bethlen Gábor út 7.

☎ 49 / 548-014

☎ 49 / 548-011

Honlap: www.tiszaújváros.hu

E-mail: phivatal@tujvaros.hu



Szám: IX/161-2/2023.

A javaslat előkészítője:

Dr. Kardos András aljegyző

Makrányiné Tamási Tünde osztályvezető

Konczné dr. Ujj Éva osztályvezető-helyettes

Bazsó Gábor munkatárs

Készült: 2023. március 22.

Előkészítő tisztségviselő:

Dr. Fülöp György polgármester

J A V A S L A T

Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A jogrendszer folyamatos felülvizsgálatának egyik eszköze a tartalmi dereguláció. A jogszabályokat nemcsak a megalkotásuk előtt kell indokoltság, szükségesség és a várható hatások szempontjából megvizsgálni, hanem a szabályozás korszerűsítése érdekében szükség van az egyes jogszabályok és a jogrendszer folyamatos, illetve időszakonkénti szisztematikus felülvizsgálatára. A jogszabályok tartalmi felülvizsgálatának kötelezettségét a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 22. §-a tartalmazza, melynek eleget tettünk azzal, hogy a fenti módosítás elvégzésével egyidejűleg áttekintettük Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015. (IV.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) teljes szövegét és mellékletét, valamint figyelembe vettük az utolsó módosítás óta eltelt időszak gyakorlati tapasztalatait is.

Ennek eredményeként elsősorban olyan módosításokat tartalmaz a javaslat, amelyek a magasabb szintű jogszabályok, valamint a helyi rendeletek megfelelő összhangját biztosítják, illetve a Rendelet szövege pontosításának szükségessége miatt merültek fel. Továbbá sor került olyan jellegű módosításra is, amely a bérbeadás gyakorlati tapasztalatai miatt vált szükségessé (Rendelet 4. § (6) bekezdés).

A Rendelet módosítása során figyelembe vettük a Kúria Önkormányzati Tanácsának azt az elvi állásfoglalását is, mely szerint költségelvű bérbeadás esetén az önkormányzat a rendeletében lakbérkedvezményt nem állapíthat meg. Ez a módosítási javaslat érinti a hatályos Rendelet 12. § (3) bekezdését, ezért a szabályozást változatlan tartalommal a Rendelet 8. § (9) bekezdéseként, azaz a szociális alapú bérbeadáshoz javasoljuk beépíteni. Ebben a tárgykörben jelenleg egy érintett bérlő van, akinek a bérleti szerződése 2023. március 31-én fog lejárni, és a további bérletre vonatkozó kérelme már beérkezett a polgármester részére. A lakás 2023. április 1-jével történő kiutalására vonatkozó javaslatomat jelen előterjesztés későbbi része tartalmazza majd.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tiszaújváros Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 34. §-ában foglaltak alapján a rendelettervezet és annak indokolása társadalmi egyeztetésre kerül. Tiszaújváros Város Önkormányzatának honlapján lévő fórumon bárki véleményt nyilváníthat a közzétett rendelettervezetről, továbbá a hirdetőtáblán társadalmi egyeztetés céljából közzétett rendelettervezettel kapcsolatos véleményét, javaslatát bárki eljuttathatja írásban, postai úton a Polgármesteri Hivatal felé.

A Jat. 17. § (1) bekezdése értelmében a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit és a hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatja. A Jat. 17. § (2) bekezdése szerint a hatásvizsgálat során vizsgálni kell:

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

- aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

Jelen rendelettervezet várható hatásai az alábbiak szerint összegezhetők:

Társadalmi hatások:

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának társadalmi hatásai a módosítások következtében pozitív irányban változnak.

Gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelettervezetben foglaltak az Önkormányzat költségvetésében nem okoznak változást.

Környezeti következmények:

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásának környezeti hatásai nincsenek.

Egészségi következmények:

A rendelettervezetben foglalt rendelkezéseknek egészségi következményei nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendelettervezetben foglalt szabályozás az adminisztrációs terhet csökkenti a bérlő és a bérbeadó vonatkozásában is.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet módosítása a központi jogszabályoknak való megfelelés miatt szükséges.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelettervezetben foglaltak végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek a Tiszaújvárosi Polgármesteri Hivatal szervezetén belül rendelkezésre állnak.

Fentiek alapján készült el Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet módosításának tervezete, melyet az előterjesztéshez csatolva terjeszték a Képviselő-testület elé elfogadás végett.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Rendelet 7. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak szerint szociális helyzet alapján lakás bérbeadása az igénylő kérelme alapján történhet. Az igénylés alapján a képviselő-testület dönt az üres lakás kiutalásáról. Lakás szociális helyzet alapján a 4. § (2) bekezdésben foglaltak szerint adható bérbe, vagyis bérleti szerződés csak határozott időre, legfeljebb 5 évre vagy feltétel bekövetkeztéig köthető, kivéve a 2015. július 1-jét megelőzően határozatlan időre megkötött bérleti szerződéseket.

A Tiszaújváros, Rózsa út 2. 3/1. szám alatt található önkormányzati tulajdonú lakásingatlanra vonatkozóan 2021. április 16-án, költség elven bérleti szerződés került megkötésre, mely bérleti jogviszony 2023. március 31-én fog lejárni.

A Bérlet rendkívüli családi helyzetére tekintettel a továbbiakban is kedvezményesen szeretné az önkormányzati lakást bérelni, ezért szociális bérlakás iránti kérelemmel fordult Polgármester Úrhoz, hogy a családja számára a lakhatás továbbra is biztosított legyen. Kérelmében, illetve nyilatkozatában ismertette, hogy egyedülállóként, egy háztartásban neveli 3 gyermekét, 1 nagykorú és 2 kiskorú gyermeket. A nagykorú gyermek önálló jövedelemmel nem rendelkezik.

A Kérelmező nyilatkozata alapján az édesapa nem tartja a kapcsolatot a gyermekeivel, anyagi segítséget nem nyújt részükre, gyermektartásdíjat nem fizet.

A Kérelmező évek óta folyamatos munkaviszonnyal és rendszeres jövedelemmel rendelkezik, a Tiszaújvárosi Széchenyi István Általános Iskolában dolgozik 2012. évtől. Nyilatkozott arról, hogy az egy főre jutó jövedelmük nem haladja meg a minimálbér (232.000 Ft) összegét, továbbá arról, hogy tulajdonukban, haszonélvezetükben nincs másik beköltözhető lakás, illetve tulajdonukban nincs és a megelőző 3 éven belül sem

volt a minimálbér ötvenszeresét elérő vagy azt meghaladó értékű lakó- illetve egyéb ingatlanuk.

A Rendelet 2023. április 1-jétől hatályos módosításának 8. § (9) bekezdése szerint, amennyiben olyan rendkívüli élethelyzetbe került tiszaujvárosi lakosok, családok részére kerül sor ideiglenes bérbeadásra, ahol a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerint eltartottnak minősülő gyermek lakhatása is veszélybe került, a lakbérkedvezmény mértékét a képviselő-testület legfeljebb 90%-ban állapíthatja meg.

A Kérelmező a Rendeletben megfogalmazott szociális bérlakásra vonatkozó jogosultsági feltételeknek megfelel.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Képviselő-testület a Tiszaújváros, Rózsa út 2. 3/1. szám alatt található önkormányzati tulajdonú lakást Kérelmező részére 2023. április 1-jétől 2028. március 31-ig szociális jelleggel, 75%-os lakbérkedvezménnyel biztosítsa.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatban foglaltakat tárgyalja meg és fogadja el.

Tiszaújváros, 2023. március 22.



Dr. Juhos Szabolcs
jegyző

HATÁROZATI JAVASLAT

Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó javaslatot és az alábbi döntést hozta:

A Képviselő-testület a Tiszaújváros, Rózsa út 2. 3/1. szám alatt található önkormányzati tulajdonú lakást Katona László Zoltánné részére 2023. április 1-jétől 2028. március 31-ig szociális jelleggel, 75%-os lakbérkedvezménnyel biztosítja.

Felelős: polgármester

jegyző

Határidő: 2023. április 3.

Tiszaújváros Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (....)

önkormányzati rendelete

**Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek
bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Tiszaújváros Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjának 1.1. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Ellenőrző, Tulajdonosi és Ügyrendi Bizottság véleményének kikérésével az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre a következőket rendeli el:

1. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Tiszaújváros Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjának 1.1. alpontjában biztosított

véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Ellenőrző, Tulajdonosi és Ügyrendi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:”

2. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:)

„d) helyiségek 3 évet meg nem haladó idejű bérbeadásával – kivéve a 30. § (2) bekezdés a) és b) pontját –,”

[a polgármestert bízva meg (a továbbiakban: bérbeadó).]

3. §

(1) A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 4. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A bérleti szerződés megszűnésekor a volt bérlő köteles a lakást a rendelet 3. mellékletében meghatározott állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Abban az esetben, ha a volt bérlő a lakást nem üríti ki, és nem hagyja el, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik.”

(2) A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 4. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Új bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság, önkormányzati intézmény felé a leendő bérlőnek ne legyen tartozása, melyről a kérelemhez igazolást kell csatolnia a bérbeadó felé.”

4. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó és a bérlő a munkálatok megkezdését megelőzően megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel bérbeszámítás keretében.”

5. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 8. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Amennyiben olyan rendkívüli élethelyzetbe került tiszaújvárosi lakosok, családok részére kerül sor ideiglenes bérbeadásra, ahol a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerint eltartottnak minősülő gyermek lakhatása is veszélybe került, a lakbérkedvezmény mértékét a képviselő-testület legfeljebb 90%-ban állapíthatja meg.”

6. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 18. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A bérleti szerződés megszűnésekor a jogcím nélkül visszamaradt személyek az elhelyezésükről saját maguk kötelesek gondoskodni.”

7. §

(1) A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a volt bérlő a lakást üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a rendelet 3. melléklete szerint köteles a bérbeadónak átadni.”

(2) A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 20. §

(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben a bérlő jogviszonyának megszűnésekor a lakásban olyan személy marad, aki sem a Lakás tv., sem a rendelet előírásai alapján nem jogosult a lakásbérleti jogviszony folytatására és nem tarthat igényt elhelyezésre, a lakást köteles a bérleti jogviszony megszűnésekor elhagyni és azt üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak átadni.”

8. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 21. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. §

(1) A bérbeadó és a bérlő a szociális alapon, határozatlan időre bérbe adott lakásra kötött szerződést rendes felmondással úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, azonban pénzbeli térítés nem fizethető.

(2) A határozatlan időre szóló szerződés felmondása esetében a Lakás tv. 26. §-ban foglaltak alapján kell eljárni.”

9. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 23. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„23. §

A lakás vételára – a Lakás tv. 52. §-a figyelembevételével – a független ingatlanforgalmi értékbecslő javaslata alapján a képviselő-testület által megállapított helyi forgalmi érték, kivéve a rendelet 26. § (2) bekezdését.”

10. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az árverés lebonyolítását Tiszaújváros Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 10/2017. (IV..28.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell elvégezni.”

11. §

(1) A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 30. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérleti szerződés határozott időre - legfeljebb 3 évre - vagy tevékenységhez kötött bérbeadás esetén feltétel bekövetkezéséig szóló szerződés lehet.”

(2) A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 30. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A bérleti szerződés megszűnésekor a volt bérlő köteles a helyiséget az átvételkor meghatározott állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Abban az esetben, ha a volt bérlő a helyiséget nem üríti ki, és nem hagyja el, jogcím nélküli használóvá válik.”

12. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Egyes helyiségek versenyeztetés nélkül bérbe adhatóak az alábbi esetekben:)

„b) intézmény kezelésében, használatában lévő helyiségek,”

13. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 38. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„38. §

A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a helyiséget üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, az átvételkor rögzített állapotnak megfelelően köteles a bérbeadónak átadni.”

14. §

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet 39. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A forgalomképes üzleti vagyonnak minősülő helyiséget egyedi döntés alapján lehet elidegeníteni, Tiszaújváros Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 10/2017. (IV.28.) önkormányzati rendelet szerinti szabályok betartásával.”

15. §

Hatályát veszti a Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015 (II.27.) önkormányzati rendelet

- a)* 11. § (3) bekezdése,
- b)* 12. § (3) bekezdése,
- c)* 20. § (2) bekezdése,
- d)* 41. § (3) és (4) bekezdése.

16. §

Ez a rendelet 2023. április 1-jén lép hatályba.

Dr. Juhos Szabolcs s. k.
jegyző

Dr. Fülöp György s. k.
polgármester

Végső előterjesztői indokolás:

A jogrendszer folyamatos felülvizsgálatának egyik eszköze a tartalmi dereguláció. A jogszabályokat nemcsak a megalkotásuk előtt kell indokoltság, szükségesség és a várható hatások szempontjából megvizsgálni, hanem a szabályozás korszerűsítése érdekében szükség van az egyes jogszabályok és a jogrendszer folyamatos, illetve időszakonkénti szisztematikus felülvizsgálatára. A jogszabályok tartalmi felülvizsgálatának kötelezettségét a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 22. §-a tartalmazza, melynek eleget tettünk azzal, hogy a fenti módosítás elvégzésével egyidejűleg áttekintettük Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015. (IV.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) teljes szövegét és mellékletét, valamint figyelembe vettük az utolsó módosítás óta eltelt időszak gyakorlati tapasztalatait is.

Ennek eredményeként elsősorban olyan módosításokat tartalmaz a javaslat, amelyek a magasabb szintű jogszabályok, valamint a helyi rendeletek megfelelő összhangját biztosítják, illetve a Rendelet szövege pontosításának szükségessége miatt merültek fel. Továbbá sor került olyan jellegű módosításra is, amely a bérbeadás gyakorlati tapasztalatai miatt vált szükségessé (Rendelet 4. § (6) bekezdés).

A Rendelet módosítása során figyelembe vettük a Kúria Önkormányzati Tanácsának azt az elvi állásfoglalását is, mely szerint költségelvű bérbeadás esetén az önkormányzat a rendeletében lakbérkedvezményt nem állapíthat meg. Ez a módosítási javaslat érinti a hatályos Rendelet 12. § (3) bekezdését, ezért a szabályozást változatlan tartalommal a Rendelet 8. § (9) bekezdéseként, azaz a szociális alapú bérbeadáshoz javasoljuk beépíteni.

**TISZAÚJVÁROS VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
9/2018. (V.31.), 18/2017. (VIII.31.), 9/2016.
(IV.29.), 21/2015. (VI.26.) önkormányzati
rendeletével módosított
4/2015. (II.27.) önkormányzati rendelete
a Tiszaújfáros Város Önkormányzata tulajdo-
nában lévő lakások és helyiségek bérletéről,
valamint elidegenítéséről**

Tiszaújfáros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre a következőket rendeli el:

Tiszaújfáros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Tiszaújfáros Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjának 1.1. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Ellenőrző, Tulajdonosi és Ügyrendi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet
Általános rendelkezések**

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed a Tiszaújfáros Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló valamennyi lakásra és a (2) bekezdésben felsorolt kivételekkel a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség).
- (2) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 80. § (1) bekezdése alapján nem terjed ki a rendelet hatálya azon önkormányzati tulajdonban lévő helyiségekre, amelyek

a)¹

- b) a képviselő-testület döntése alapján ingyenes használatba adással hasznosítottak,
- c) a képviselő-testület döntése alapján üzemeltetésbe adott (élelmiszerpiac, temető) ingatlanban lévő helyiségek.

2. Lakások és helyiségek hasznosítása

2. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek hasznosításáról a Lakás tv. és a rendelet rendelkezései alapján a képviselő-testület vagy a polgármester dönt.
- (2) Tiszaújfáros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:
 - a) az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó bérbeadási jogok és kötelezettségek folyamatos gyakorlásával, a bérbeadási jogok képviseletével,
 - b) a szolgálati jelleggel nem hasznosított szolgálati lakások ideiglenes bérbeadásával,
 - c) a rendkívüli élethelyzetbe került tiszaújfárosi lakosok átmeneti elhelyezésével,
 - d) *helyiségek 1 évet meg nem haladó idejű bérbeadásával – kivéve a 30. § (2) bekezdés a) és b) pontját –,*
 - d) *helyiségek 3 évet meg nem haladó idejű bérbeadásával – kivéve a 30. § (2) bekezdés a) és b) pontját –,*
 - e) az értékesítés során a tulajdonjog átruházással és birtokba adással kapcsolatos feladatok ellátásávala polgármestert bízza meg (a továbbiakban: bérbeadó).
- (3) A szolgálati lakások üzemeltetését a Tiszaújfárosi Intézményműködtető Központ végzi. A hasznosítás a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a rendelet alapján létrejött szerződésben rögzített feltételek szerint történik.

**II. Fejezet
A lakásbérlet szabályai**

1. A lakások bérbeadásának általános feltételei

3. §

- (1) Lakás csak a rendeletben meghatározott jogcímen és módon adható bérbe.

¹ Hatályon kívül helyezte: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 12. §-a. Hatálytalan 2017.10.01-től.

- (2) Megüresedő lakás esetén a lakás további hasznosításáról - ha a rendelet másként nem rendelkezik - a képviselő-testület dönt.
- (3) Az üres vagy megüresedett, illetőleg új beszerzésű vagy építésű lakások bérbeadás jogcímének meghatározásáról, a jogcímet érintő bármilyen módosításáról – ha a rendelet másként nem rendelkezik – a képviselő-testület dönt.
- (4) A lakások bérbeadásának jogcímei:
 - a) szociális helyzet,
 - b) szolgálati jelleg,
 - c) költség elv,
 - d) lakáscsere,
 - e) lakásbérleti jog folytatása.

4. §

- (1) Lakás csak lakás céljára adható bérbe.
- (2)² Bérleti szerződés csak határozott időre, legfeljebb 5 évre vagy feltétel bekövetkeztéig köthető, kivéve a 2015. július 1-jét megelőzően határozatlan időre megkötött bérleti szerződéseket.
- (3) A lakásbérlet feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (4)³ *A bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül a volt bérlő köteles a lakást a rendelet 3. mellékletében meghatározott állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani, mely időszakra a lakbérrel megegyező lakáshasználati díjat, valamint a 13. § (2) bekezdés szerinti külön-szolgáltatások díját is köteles megfizetni. Abban az esetben, ha a volt bérlő a lakást nem üríti ki, és nem hagyja el, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik.*
- (4) A bérleti szerződés megszűnésekor a volt bérlő köteles a lakást a rendelet 3. mellékletében meghatározott állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Abban az esetben, ha a volt bérlő a lakást nem üríti ki, és nem hagyja el, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik.
- (5) Önkormányzati tulajdonú lakás vagy lakásrész albérletbe nem adható.
- (6)⁴ *A leendő bérlő a bérbeadásra vonatkozó kérelméhez köteles igazolást csatolni arról, hogy az Önkormányzat, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság, önkormányzati intézmény és közműszolgáltatók felé nincs tartozása.*

- (6) Új bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy az Önkormányzat, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság, önkormányzati intézmény felé a leendő bérlőnek ne legyen tartozása, melyről a kérelemhez igazolást kell csatolnia a bérbeadó felé.
- (7)⁵ Már fennálló lakásbérleti szerződés abban az esetben hosszabbítható meg, ha a bérlőnek az Önkormányzat, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság, önkormányzati intézmény és az Önkormányzattal kötött bérleti szerződéssel összefüggésben közműszolgáltatók felé nincs lejárt határidejű tartozása. A bérlő a szerződés lejártá előtt köteles kérelmezni és valamennyi közműszolgáltatót azon - a szerződés lejártát megelőző 30 napnál nem régebbi - igazolását csatolni, miszerint nincs közüzemi díjhátraléka.
- (8)⁶ A bérlő a szerződés meghosszabbítása iránti igény esetén köteles a szerződés lejártát megelőző 5 munkanapon belül a kérelmet és annak mellékleteit benyújtani.
- (9)⁷ A lakások bérbeadásával kapcsolatos valamennyi kérelmet és bejelentést írásban – személyesen vagy postai úton –, vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben (a továbbiakban: E-ügyintézési tv.) meghatározott elektronikus úton lehet benyújtani.

2. A felek jogai és kötelezettségei

5. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel bérbeszámítás keretében.
- (1) A bérbeadó és a bérlő a munkálatok megkezdését megelőzően megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel bérbeszámítás keretében.
- (2) A bérbeszámítási megállapodás tartalmát a bérbeadó és a bérlő közösen állapítják meg.
- (3) A bérlő - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a bérbeszámítási jogának elismerését a munka befejezésétől számított 6 hónapon belül írásban kérheti - megfelelő számlákkal,

² Módosította: 21/2015. (VI.26.) rendelet 1. §. Hatályos: 2015. 07.01-től

³ Módosította: 21./2015. (VI.26.) rendelet 1. §. Hatályos: 2015. 07.01-től

⁴ Kiegészítette: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 1. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

⁵ Kiegészítette: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 1. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

⁶ Kiegészítette: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 1. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

⁷ Kiegészítette: 9/2018. (V.31.) rendelet 5. §-a. Hatályos: 2018. 06.01-től.

- költségvetéssel alátámasztva - a bérbeadótól. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.
- (4) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer ellenőrzi. A bérlő köteles arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést eltűrni.
- (4a)⁸ A bérlő az éves ellenőrzésről szóló értesítés kézhezvételét követő 60 napon belül köteles az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaságtól, önkormányzati intézménytől és a közműszolgáltatóktól kért tartozásmentességről szóló, 30 napnál nem régebbi igazolást benyújtani. A bérlőnek nem kell igazolást benyújtania, ha az ellenőrzésről szóló értesítés kézhezvételét megelőző fél éven belül lakásbérleti szerződés meghosszabbítása miatt már nyújtott be tartozásmentességről szóló igazolást.
- (5)⁹ A társasházzal vagy lakásszövetkezettel kapcsolatos közös használatára szolgáló helyiségekre, közös területre a közösség által megszavazott kötelezettségek, illetve jogok a bérlőt terhelik, illetve illetik.

6. §

- (1) A bérlő köteles gondoskodni:
- ¹⁰a lakás burkolatainak, nyílászáróinak (ablakok, ajtók) és berendezési tárgyainak karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről, kivéve a rendeltetésszerű használat mellett bekövetkezett, természetes elhasználódás miatt szükségessé váló pótlás, csere esetén a bruttó 50 E Ft-ot meghaladó értékű beszerzést, beruházást,
 - az elektromos kapcsolók és csatlakozóalkaj javításáról, cseréjéről,
 - a saját, vagy a vele együttlakó személyek magatartása folytán keletkezett károk megszüntetéséről, illetőleg a kár megtérítéséről,
 - a lakás tisztántartásáról.
- (1a)¹¹ A bérlő a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének a közműszolgáltatóval kötött szerződésben betöltött jogi helyzetétől függetlenül köteles eleget tenni.
- (1b)¹² Közműszolgáltatással kapcsolatos díjfizetési kötelezettség az energia szolgáltatással (villa-

mos energia, gázszolgáltatás), vízellátással, csatornahasználattal, távhő- és melegvízszolgáltatással kapcsolatban terheli a bérlőt.

- (2)¹³ Nem terheli a bérlőt:
- a lakás felújításának kötelezettsége, ha az elemi csapás vagy a bérlő magatartásától független esemény miatt válik szükségessé,
 - az érintett társasház egészét érintő energia-takarékossági beruházások (Panel-program) tulajdonost terhelő önrésze.
- (3) A bérlő jogosult a lakás átalakítására és korszerűsítésére. E munkák elvégzéséhez azonban a bérbeadó előzetes hozzájárulása és - jogszabályban meghatározott esetekben - az építésügyi hatósági eljárás lefolytatása szükséges.
- (4) A bérbeszámításra a rendelet 5. § (1)-(3) bekezdésében foglaltak az irányadók.
- (5) Az épületben, a lakásban, ezek berendezéseiben a bérlő magatartásából eredően keletkezett hiba kijavítása, kár megtérítése a bérlőt terheli.
- (6)¹⁴ A bérbeadó feladata az alábbiak karbantartása, felújítása, szükség esetén pótlása, cseréje:
- a távfűtés vagy az épülethez tartozó, egy hőközpontból vagy kazánból több lakást ellátó rendszer lakásban lévő vezetékszakasza, beleértve a fűtőtesteket is;
 - ¹⁵a víz-, szennyvízcsatorna- és gázvezeték lakásban lévő vezetékszakasza, a falból való kiállásokig, ideértve a mérőórák cseréjét is,
 - az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszer lakásban lévő berendezései és vezetékei, kivéve a fali kapcsolókat, dugaszolóaljzatokat, világítótesteket.
- (7)¹⁶ A bérlő az esetleges meghibásodásokról, valamint a rendeltetésszerű használatot akadályozó ok, körülmény fennállásáról haladéktalanul köteles a bérbeadót értesíteni.

3. Lakások bérbeadása szociális helyzet alapján

7. §

- (1) Szociális helyzet alapján lakás bérbeadása az igénylő kérelme alapján történhet. Az igénylős alapján a képviselő-testület dönt az üres lakás kiutalásáról.
- (2)¹⁷ Lakás szociális helyzet alapján a 4. § (2) bekezdésben foglaltak szerint adható bérbe. A

⁸ Kiegészítette: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 2. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

⁹ Módosította: 21./2015. (VI.26.) rendelet 2. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

¹⁰ Módosította: 21/2015. (VI.26.) rendelet 3. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

¹¹ Kiegészítette: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 3. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

¹² Kiegészítette: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 3. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

¹³ Módosította: 21/2015. (VI.26.) rendelet 4. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

¹⁴ Kiegészítette: 21/2015. (VI.26.) rendelet 5. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

¹⁵ Módosította: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 4. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

¹⁶ Kiegészítette: 21/2015. (VI.26.) rendelet 5. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

¹⁷ Módosította: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 5. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

- bérleti időszak legfeljebb öt évre történő ismételt meghosszabbításáról a bérbeadó dönt. A bérbeadó a bérleti időszak meghosszabbításáról a képviselő-testületet utólag tájékoztatni köteles.
- (3) Szociális bérlakásra az jogosult:
- ¹⁸
 - akinek vagy házastársának (élettársának), illetve vele együtt költöző hozzátartozójának a tulajdonában, haszonélvezetében nincs másik beköltözhető lakása,
 - a bérlő és az együtt költöző hozzátartozók egy főre jutó jövedelme nem haladja meg a mindenkori minimálbért,
 - ¹⁹ akinek vagy házastársának (élettársának), illetve vele együtt költöző hozzátartozójának tulajdonában nincs és a kérelem benyújtását megelőző 3 éven belül sem volt a minimálbér ötvenszeresét elérő vagy azt meghaladó értékű lakó- vagy egyéb ingatlana.
- (4) A Lakás tv. 68. § (2) bekezdése szerinti személy – aki térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyról – nem jogosult szociális bérlakásra.
- (5) Az igénylő részére csak olyan szobaszámú lakás adható bérbe, amely a méltányolható lakásigény mértékét nem haladja meg.
- (6) A méltányolható lakásigény mértéke a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Kormányrendelet alapján kerül megállapításra.

8. §

- (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlője részére adható önkormányzati lakbértámogatás mértéke gyermekenként 5%, mely a fizetendő lakbértól kerül levonásra.
- (2) A lakbértámogatás kizárólag a bérlővel egy háztartásban élő eltartott kiskorú gyermek után vehető igénybe azzal a feltétellel, hogy az egy főre eső jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét.
- (3) Nem jogosult lakbértámogatásra az, akinek három havi lakbértartozása van.
- (4) A lakbértámogatás legfeljebb egy évre - január 1. és december 31. közötti időszakra - kerül megállapításra. A kérelmet a jogosultság lejártát követő minden évben meg kell újítani.
- (5) Az év közben beérkezett kérelmek alapján lakbértámogatás minden év december 31-ig kerül megállapításra.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte: 21/2015. (VI.26.) rendelet 11. §. Hatálytalan: 2015. 07.01-től.

¹⁹ Módosította: 9/2016. (IV.29.) 2. §. Hatályos: 2016.05.01-től.

- (6) A kérelmet írásban, november 30-ig kell a bérbeadó részére benyújtani.
- (7) A lakbértámogatás megállapításához szükséges dokumentumok:
 - a) jövedelemigazolás az utolsó hat havi nettó átlagkeresetről, illetve minden egyéb jövedelemről,
 - b) a gyermek(ek) születési anyakönyvi kivonata, illetve amennyiben a kérelmező elvált szülő: a gyermekelhelyezésről szóló jogerős bírósági határozat vagy büntetőjogi felelősség tudatában tett nyilatkozat, hogy a gyermek(ek)et a kérelmező saját háztartásában tartja el,
 - c) iskolalátogatási igazolás.
- (8) A támogatásban részesülő bérlő a vagyoni és jövedelmi viszonyaiban, lakáskörülményeiben, személyi körülményeiben, a bérleményben lakók számában és személyében bekövetkezett változásokat a változást követő 15 napon belül írásban köteles bejelenteni a bérbeadó részére. A bejelentés elmulasztása, továbbá valótlan adatok közlése esetén a támogatást meg kell szüntetni, a jogosulatlanul igénybe vett támogatást egy összegben vissza kell fizetni.
- (9) Amennyiben olyan rendkívüli élethelyzetbe került tiszaujvárosi lakosok, családok részére kerül sor ideiglenes bérbeadásra, ahol a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerint eltartottnak minősülő gyermek lakhatása is veszélybe került, a lakbérkedvezmény mértékét a képviselő-testület legfeljebb 90%-ban állapíthatja meg.

9. §

- (1) A szociális helyzet alapján bérbeadható lakások iránti kérelemhez csatolni kell a bérlő és az együtt költöző hozzátartozók jövedelemigazolását, valamint a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatokat.
- (2) ²⁰A szociális helyzet alapján bérbe adható lakások jegyzékét az 1. függelék tartalmazza.

4. Lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

10. §

- (1) Lakás szolgálati jelleggel annak adható bérbe, aki:
 - a) Tiszaújvárosi Polgármesteri Hivatallal közszolgálati jogviszonyban vagy munkaviszonyban áll, vagy
 - b) Tiszaújváros Város Önkormányzata intézményeinél, gazdasági társaságainál közal-

²⁰ Módosította: 9/2016. (IV.29.) 3. §. Hatályos: 2016.05.01-től.

kalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban van, vagy

- c) a város érdekeit szolgáló munkavégzést folytat, vagy
 - d) a város érdekeit szolgáló munkavégzést folytatott és jelenleg nyugdíjas.
- (2)²¹ Lakás szolgálati jelleggel a 4. § (2) bekezdésben foglaltak szerint adható bérbe, melyről kérelem alapján - a munkáltató véleményének figyelembevételével - a képviselő-testület dönt. A bérleti időszak legfeljebb öt évre történő ismételt meghosszabbításáról a szolgálati jogviszony fennállása esetén - a munkáltató támogató nyilatkozata birtokában - a bérbeadó dönt. A bérbeadó a bérleti időszak meghosszabbításáról a képviselő-testületet utólag tájékoztatni köteles.
- (3) Az (1) bekezdésben rögzített feltételek megszűnését illetve a határozott idejű szerződés lejártát követően a bérlő köteles a lakást a rendelet 3. mellékletében meghatározott állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani, és a továbbiakban elhelyezéséről saját maga gondoskodni.
- (4) A szolgálati jelleggel bérbe adott lakás bérleti joga nem cserélhető.
- (5)²²
- (6) A lakás bérbeadása iránti kérelmet - kivéve az (1) bekezdés d) pontjában foglalt esetet - a munkáltató véleményével ellátva, a bérbeadóhoz kell benyújtani.
- (7)²³ A szolgálati jelleggel bérbe adható lakások jegyzékét a 2. függelék tartalmazza.

5. Lakáscsere jogcímén történő bérbeadás

11. §

- (1) A lakáscseréhez minden esetben a képviselő-testület jóváhagyó határozata szükséges.
- (2) A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha
 - a) az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése meghatározott időre vagy valamely feltétel bekövetkezéséig szól és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,
 - b) a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul,
 - c) a bérlőnek lakáshasználati díj tartozása, lakbér tartozása vagy egyéb önkormányza-

ti intézmény vagy önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság felé tartozása, illetve közüzemi díj hátraléka van, annak kiegyenlítéséig,

- d) a lakás feletti rendelkezési jog hatóság vagy bíróság előtti eljárásban vitatott, az eljárás jogerős befejezéséig,
 - e) ha a lakás elcseréléséhez a bérlőtárs írásban nem járult hozzá.
- (3) ~~A bérbeadó (2) bekezdésben szabályozott eseteken kívül a lakás elcseréléséhez való hozzájárulást nem tagadhatja meg.~~
- (4) Ha a cserélő felek a csereszerződésben másként nem állapodnak meg, a bérlővel együtt lakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.
- (5) A csereszerződést valamint a bérbeadó hozzájárulását is írásba kell foglalni.
- (6) A bérbeadó a lakás elcseréléséhez adott hozzájáruló nyilatkozatához 60 napig, illetve jogvita esetén annak jogerős befejezéséig kötve marad. E határidő elteltével - ha a lakást nem cserélik el - a bérbeadó hozzájáruló nyilatkozata hatályát veszti.

6. Lakások bérbeadása költség elven

12. §

- (1) Megüresedett szolgálati lakások ideiglenes bérbeadásáról - amennyiben a megüresedéskor nincs beérkezett, szolgálati lakás iránti kérelem - a bérbeadó dönt.
- (2)²⁴ A bérleti jogviszony határozott idejű, maximum 1 év időtartamú lehet, a Ptk. 6:339. § (2) bekezdés szerinti felmondás kikötése mellett, melyet a bérbeadó az általános bérbeadási feltételek fennállása esetén évente meghosszabbíthat.
- (3)²⁵ ~~Amennyiben olyan rendkívüli élethelyzetbe került tiszaujvárosi lakosok, családok részére kerül sor ideiglenes bérbeadásra, ahol a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerint eltartottnak minősülő gyermek lakhatása is veszélybe került, a lakbérkedvezmény mértékét a bérbeadó legfeljebb 90%-ban állapíthatja meg.~~
- (4) A bérbeadásról a képviselő-testületet tájékoztatni kell.

7. Lakbér, lakáshasználati díj

²¹ Módosította: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 6. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

²² Hatályon kívül helyezte: 21/2015. (VI.26.) rendelet 11. §. Hatálytalan: 2015. 07.01-től.

²³ Módosította: 9/2016. (IV.29.) 5. §. Hatályos: 2016.05.01-től.

²⁴ Módosította: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 7. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

²⁵ Módosította: 21/2015. (VI.26.) rendelet 6. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

13. §

- (1)²⁶ A szociális jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások bérleti díja 200,- Ft/m²/hó.
- (2) A lakások utáni villamos energia, gáz-, víz-, csatornaszolgáltatás, valamint fűtés és használati melegvíz különszolgáltatások díját a bérlő a közműszolgáltató felé, míg a közös költség összegét a tulajdonos részére köteles megfizetni.
- (3) Egyedi fűtésrendszerű lakás után a fűtésdíjat a bérlő köteles megfizetni a társasház felé.
- (4) A lakbér mértékét a képviselő-testület évenként felülvizsgálja.

14. §

- (1)²⁷ Szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakások bérleti díja 300,- Ft/m²/hó, minimum 10.000 Ft/hó.
- (2) A különszolgáltatások megfizetésére a 13. § (2) bekezdésében meghatározott eljárás az irányadó.
- (3) A lakbér mértékét a képviselő-testület évenként felülvizsgálja.

15. §²⁸

A költségelven bérbe adott önkormányzati lakások bérleti díja 500,- Ft/m²/hó.

16. §

- (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltéig a lakásra megállapított lakbérrel (a továbbiakban: alaplakbér) azonos összegű, azt követően a lakbér kétszeresének megfelelő lakáshasználati díjat köteles fizetni.
- (2) A bérbeadó az (1) bekezdésben említett személyek esetén a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 90 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást kezdeményezni.

15. A bérlőtársi szerződés, társbérlet

17. §

- (1) Bérlőtársi szerződés megkötésének engedélyezését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.
- (2) Bérlőtársi szerződést kell kötni a bérlő és a vele együttlakó házastársa, nagykorú gyermeke,

örökbefogadott, mostoha- vagy nevelt gyermeke, valamint szülője közös kérelmére. Az életárs esetében a szerződéskötés csak akkor kötelező, ha legalább 5 éve a bérlővel állandó jelleggel együtt lakott, máshol beköltözhető lakása nincs. Szociális alapon bérelt lakás esetén vizsgálni kell a jogosultságot is.

- (3) A képviselő-testület társbérlet kialakításához nem járul hozzá.

16. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

18. §

- (1)²⁹ Bérlakásba a bérlő a Lakástörvényben foglaltakon felül a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatja be élettársát.
- (2) Bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a bérbeadó és a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (3) A hozzájárulás feltétele, hogy a bérlő elfogadja a bérleti díj 50%-kal történő megemelését és azt, hogy a szerződés megszűnése esetén a bérbeadó a cserehelyiség biztosításakor kizárólag a bérlőt veszi figyelembe. Ezt a hozzájárulás feltételeként rögzíteni kell.
- (4) A bérbeadó – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a hozzájárulás feltételeként azt is köteles kikötni, hogy ha a szerződés a bérlő halála miatt szűnik meg, a befogadott személy a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult.
- (5) *A bérleti szerződés megszűnését követően a jogcím nélkül visszamaradt személyek az elhelyezésükről saját maguk kötelesek gondoskodni.*
- (5) *A bérleti szerződés megszűnésekor a jogcím nélkül visszamaradt személyek az elhelyezésükről saját maguk kötelesek gondoskodni.*

17. Hozzájárulás a tartási szerződéshez

19. §

- (1) A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás esetében - a lakásbérleti jog folytatása ellenében - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásának megadását követően tartási szerződést köthet.
- (2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulást köteles megtagadni, ha

- a) az eltartó a 18. életévét még nem töltötte be,

²⁶ Módosította: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 8. §-a. Hatályos: 2018. 01.01-től.

²⁷ Módosította: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 9. §-a. Hatályos: 2018. 01.01-től.

²⁸ Módosította: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 10. §-a. Hatályos: 2018. 01.01-től.

²⁹ Módosította: 21/2015. (VI.26.) rendelet 8. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

- b) az eltartó a 18. életévét betöltötte, de önálló jövedelemmel nem rendelkezik és nincs olyan hozzátartozója, aki a tartási szerződésből rá háruló anyagi terhek viselését vállalja,
- c) az eltartó vagy a házastársa másik bekölthető lakással rendelkezik,
- d) az eltartó egészségi állapota alapján a tartás teljesítésére nem képes,
- e) a bérlő életkora, illetőleg egészségi állapota alapján tartásra nem szorul,
- f) a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó más személy a bérlőt eltartja.

18. A lakásbérlet megszűnésére vonatkozó szabályok

20. §

(1) A lakásbérleti jogviszony megszűnését követően a volt bérlő a lakást üres, tiszta, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban, a rendelet 3. melléklete szerint köteles a bérbeadónak átadni.

(1) A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a volt bérlő a lakást üres, tiszta, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban, a rendelet 3. melléklete szerint köteles a bérbeadónak átadni.

~~(2) A korábbi és az új bérlő, valamint a bérbeadó közösen megállapodhatnak abban, hogy a volt bérlő részéről a leadással kapcsolatban fennálló kötelezettségeket az új bérlő teljesíti. A bérlők az ilyen irányú megállapodásnál a bérbeadó felé polgári jogi igényekkel nem léphetnek fel.~~

~~(3) Ha a lakásban olyan személy marad vissza, aki sem a Lakás tv., sem a rendelet előírásai alapján nem jogosult a lakásbérleti jogviszony folytatására és nem tarthat igényt elhelyezésre, a lakást köteles a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül elhagyni és azt üres, tiszta, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak átadni.~~

(3) Amennyiben a bérlő jogviszonyának megszűnésekor a lakásban olyan személy marad, aki sem a Lakás tv., sem a rendelet előírásai alapján nem jogosult a lakásbérleti jogviszony folytatására és nem tarthat igényt elhelyezésre, a lakást köteles a bérleti jogviszony megszűnésekor elhagyni és azt üres, tiszta, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak átadni.

~~(4)³⁰ A Lakás tv. 26. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben cserelakásra, a 68. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben másik szociális bérlakásra jogosult a bérlő, az önkormányzat pénzbeli térítést nem fizet. Ezen jogosultságokon felül a bérleti szerződés felmon-~~

dással vagy közös megegyezéssel történő megszűnése esetén cserelakás nem biztosítható és pénzbeli térítés sem jár.

(5) A bérbeadó és a bérlő úgy is megállapodhatnak, hogy a lakás leadásakor a bérbeadó gondoskodik a lakás 3. mellékletben előírtak szerinti állapotáról. Ebben az esetben a felmerült, illetve költségvetéssel alátámasztott becsült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

(6)³¹ A lakásbérleti jog folytatására az jogosult, akit a Lakástörvény értelmében a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba és aki a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(7) A bérbeadó három havi lakbértartozással érintett bérlők esetében a bérleti szerződést felmondja. A felmondással érintett ingatlanok esetében a Lakás tv. 25. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

(8)³² A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő a közüzemi szolgáltatók, önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság vagy önkormányzati intézmény felé tartozást halmoz fel és a tartozás összege meghaladja a lakásra megállapított lakbér összegének háromszorosát. A felmondással érintett ingatlanok esetében a Lakás tv. 25. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

21. §

~~(1)³³ A bérbeadó és a bérlő a szociális alapon, határozatlan időre bérbe adott lakásra kötött szerződést rendes felmondással úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, azonban pénzbeli térítés nem fizethető.~~

~~(2) A másik lakás bérbeadásának feltétele, hogy a bérlőnek lakáshasználati díj tartozása, lakbértartozása vagy egyéb önkormányzati intézmény vagy önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság felé tartozása, illetve közüzemi díj hátraléka nincs.~~

~~(3) A határozatlan időre szóló szerződés felmondása esetében a Lakás tv. 26. §-ban foglaltak alapján kell eljárni.~~

21. §

(1)³⁴ A bérbeadó és a bérlő a szociális alapon, határozatlan időre bérbe adott lakásra kö-

³⁰ Módosította: 9/2016. (IV.29.) 6. §. Hatályos: 2016.05.01-től.

³¹ Módosította: 21/2015. (VI.26.) rendelet 9. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

³² Kiegészítette: 18/2017. (VIII.31.) rendelet 11. §-a. Hatályos: 2017. 10.01-től.

³³ Módosította: 9/2016. (IV.29.) 7. §. Hatályos: 2016.05.01-től.

³⁴ Módosította: 9/2016. (IV.29.) 7. §. Hatályos: 2016.05.01-től.

tött szerződést rendes felmondással úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, azonban pénzbeli térítés nem fizethető.

- (2) A határozatlan időre szóló szerződés felmondása esetében a Lakás tv. 26. §-ban foglaltak alapján kell eljárni.

III. Fejezet

A lakás elidegenítés szabályai

1. Általános rendelkezések

22. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat:
- a) a bérlő részére elővásárlási jog alapján,
 - b) üres lakást árverés útján lehet elidegeníteni.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó lakások vonatkozásában a képviselő-testület dönt a lakás értékesítésének feltételeiről.

23. §

A lakás vételára – a Lakás tv. 52. §-a figyelembevételével – a független ingatlanforgalmi értékbecslő javaslata alapján a képviselő-testület által megállapított helyi forgalmi érték, kivéve a 26. § (2) bekezdését.

A lakás vételára – a Lakás tv. 52. §-a figyelembevételével – a független ingatlanforgalmi értékbecslő javaslata alapján a képviselő-testület által megállapított helyi forgalmi érték, kivéve a rendelet 26. § (2) bekezdését.

2. Elővásárlási jog alapján történő értékesítés

24. §

- (1) A képviselő-testület a Lakás tv. 49. §-ban biztosított elővásárlási jog jogosultjainak, valamint a szolgálati jelleggel bérbe adott lakások bérlői részére - a Tiszaújváros, Rózsa út 2. szám alatti lakások kivételével - kérelem alapján, vagy a bérbeadó kezdeményezésére a rendeletben foglaltak szerint értékesíti a lakást, amennyiben adott lakásra érvényes bérleti jog áll fenn.
- (2) A bérbeadó a határidőre benyújtott vételi nyilatkozatok beérkezésétől számított 60 napon belül megküldi a jogosultaknak az adásvételre vonatkozó szerződéses nyilatkozatot.
- (3) A szerződéses nyilatkozatnak tartalmaznia kell:
- a) az ingatlan, a lakás legfontosabb ingatlan nyilvántartási és más jellemző adatait,

b) a lakás műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást, a lakás forgalmi értékét, vételárát, azok kialakításánál figyelembe vett tényezőket, a fizetési feltételeket.

- (4) Ha az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatot elfogadja, az adásvételi szerződést a (3) bekezdés szerinti nyilatkozattétel átvételétől számított 60 napon belül vele meg kell kötni. A bérbeadó a szerződéses nyilatkozathoz 60 napig van kötve.
- (5) Az az elővásárlási jogra jogosult bérlő, aki a bérlemény után lakbér, víz- és fűtődíj kintlévőséggel rendelkezik, elővásárlási jogát nem gyakorolhatja.
- (6) A bérbeadó az érdekelt kérelmére – indokolt esetben – a nyilatkozattételre és a szerződés megkötésére előírt határidőt egy alkalommal, legfeljebb harminc nappal meghosszabbíthatja.

25. §

- (1) Az elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a lakás vételárának meghatározására a rendelet 23. §-a az irányadó.
- (2) A lakások elidegenítése a vételárnak egy összegben történő megfizetése, vagy részletfizetés ellenében történhet.
- (3) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, kérelmére 15 év részletfizetési kedvezményt kell adni.
- (4) Részletfizetés esetén a vételár 10%-át a szerződés megkötésekor, a vételár hátralékot pedig 15 év alatt, havonta egyenlő részletekben, a szerződéskötéskor érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő kamatfizetés mellett kell megfizetni. Részletfizetés esetén kamatkedvezmény adható, melynek mértéke a vevővel egy háztartásban élő eltartott kiskorú gyermek után 1%. A kamatkedvezmény kizárólag akkor vehető igénybe, ha az egy háztartásban élők egy főre eső jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét.
- (5) Amennyiben a vevő a törlesztés időtartama alatt többletbefizetést teljesít, a többlet befizetése után 10% engedmény illeti meg.
- (6) A vételár hátralék és járulékai erejéig a részletfizetés időtartamára az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni, mely a polgármester feladata. Az ingatlan harmadik fél általi, további megterhelése csak a polgármester hozzájárulásával lehetséges.
- (7) Lakás tulajdonjogát másra átruházni csak a teljes vételár kifizetését követően lehet.
- (8) Öröklési, tartási, életjáradéki szerződés és volt házastársak, valamint testvérek közös tulajdonának megszüntetése esetén, amennyiben a jogügylet folytán a fizetési kötelezettséget vállaló személyében változás következik be, a

tartozás összege a meglévő szerződés szerinti feltételekkel és a polgármester hozzájárulásával átvállalható.

- (9) A vételár egy összegben történő megfizetése esetén a vevőt 20%-os kedvezmény illeti meg.

3. Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése

26. §

- (1) Megüresedett szociális bérlakást a képviselő-testület döntését követően árverés útján kell értékesíteni.
- (2) A lakás alapárát a független ingatlanforgalmi szakértő által készített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a képviselő-testület állapítja meg.
- (3) *Az árverés lebonyolítását Tiszaújváros Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 41/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján kell elvégezni.*
- (3) **Az árverés lebonyolítását Tiszaújváros Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 10/2017. (IV. 28.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell elvégezni.**

4. Kárpótlási jegy felhasználása

27. §

- (1) Az elővásárlási jog jogosultja a saját jogon szerzett kárpótlási jegyét névértéken felhasználhatja a vételár kiegyenlítésére vagy törlesztésre.
- (2) Amennyiben a vételár egyösszegű megfizetése készpénzben és kárpótlási jegyben történik, a 10 %-ot meghaladó készpénzben befizetett részre 20% engedmény illeti meg a vevőt.
- (3) A vételár részletben történő megfizetése esetén amennyiben a lakás megvásárlásához kárpótlási jegy kerül felhasználásra, úgy a kedvezmény csak a többletbefizetés készpénzben teljesített részére illeti meg a vevőt.

28. §³⁵

Árverés útján értékesített lakások vételárának megfizetése esetén a vevő saját jogon szerzett kárpótlási jegyét csak a törvény által kötelezően előírt esetekben használhatja fel.

IV. Fejezet Helyiségbérlet szabályai

1. A helyiségek bérbeadásának jogcímei

29. §

- (1) A helyiségeket:
 - a) versenytárgyalás útján,
 - b) bérlőkijelölés útján,
 - c) helyiségsere jogcímén,
 - d) bérleti jog átruházása címén,
 - e) bérleti szerződés meghosszabbításával lehet bérbe adni.

2. A helyiségek bérbeadásának általános feltételei

30. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó helyiségek vonatkozásában a bérbeadói jogokat a (2) bekezdésben felsorolt kivételekkel a polgármester gyakorolja.
- (2) A bérbeadói jogokat
 - a) intézményi helyiségek esetén, az 1 évet meg nem haladó bérbeadás esetén az intézmény vezetője,
 - b) szerződéses vagyongazdálkodással (használatba, haszonélvezetbe, vagyongazdálkodásba, üzemeltetésbe adás) érintett ingatlanon lévő helyiségek esetén a szervezet vezetője gyakorolja a Lakás tv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a rendelet keretei között.
- (3) *A bérleti szerződés határozatlan időre, vagy határozott időre - legfeljebb 5 évre - vagy tevékenységhez kötött bérbeadás esetén feltétel bekövetkezéséig szóló szerződés lehet.*
- (3) **A bérleti szerződés határozott időre - legfeljebb 3 évre - vagy tevékenységhez kötött bérbeadás esetén feltétel bekövetkezéséig szóló szerződés lehet.**
- (4) A bérleti szerződésben legalább 60 napos felmondási időt kell kikötni.
- (5) *A bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül a volt bérlő köteles a helyiséget az átvételkor meghatározott állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Abban az esetben, ha a volt bérlő a helyiséget nem üríti ki, és nem hagyja el, jogcím nélküli használatba válik.*
- (5) **A bérleti szerződés megszűnésekor a volt bérlő köteles a helyiséget az átvételkor meghatározott állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Abban az esetben, ha a volt bérlő a helyiséget nem üríti ki, és nem hagyja el, jogcím nélküli használatba válik.**
- (6) A helyiségek tevékenységhez kötötten is bérbe adhatóak, mely tevékenység megszűnésével a

³⁵ Módosította: 9/2016. (IV.29.) 8. §. Hatályos: 2016.05.01-től.

bérbeadó jogosult azonnali hatályú felmondással élni. A helyiségben végzett tevékenység megváltoztatásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges, amennyiben korábban a bérlő meghatározott tevékenység folytatására kapta a helyiséget.

- (7)³⁶ A helyiségek bérbeadásával kapcsolatos valamennyi kérelmet írásban – személyesen vagy postai úton –, vagy az E-ügyintézési tv.-ben meghatározott elektronikus úton lehet benyújtani, kivéve a 30. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott intézményvezetőhöz címzett kérelmeket, valamint a 30. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott szervezet vezetőjéhez címzett kérelmeket.

3. Helyiség bérbeadása versenytárgyalás útján

31. §

- (1) Helyiség bérbeadására felhívást kell kiírni.
- (2) A versenyeztetés alapján történő bérbeadás határozott időre, legfeljebb 5 évre szólhat.
- (3) A versenytárgyalási felhívást a 30. § (2) bekezdésében meghatározott, bérbeadói joggal meghatalmazott állapítja meg, a polgármester előzetes jóváhagyása mellett.
- (4) A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a kaució letétbe helyezése a tárgyalás megkezdéséig. A kaució mértéke legfeljebb az éves bérleti díj legfeljebb 30%-a lehet, melyet a pályázat kiírója határoz meg. A nyertes által letétbe helyezett kaució a bérleti időszak végéig – a helyiség leadásáig – visszatartható.

Helyiség bérbeadása bérlőkijelöléssel

32. §

- (1) Egyes helyiségek versenyeztetés nélkül bérbe adhatóak az alábbi esetekben:
 - a) garázshelyiségek a város érdekeit szolgáló célból, valamint a város érdekeit szolgáló munkavégzést folytató személy vagy szervezet részére,
 - b) *intézmény használatában lévő helyiségek,*
 - b) intézmény kezelésében, használatában lévő helyiségek,**
 - c) szerződéses vagyonhasznosítással (használatba, haszonélvezetbe, vagyonkezelésbe, üzemeltetésbe adás) érintett ingatlanon lévő helyiségek.

- (2) A bérlőkijelöléssel bérbe adott helyiségek bérleti joga nem cserélhető és másra át nem ruházható.

4. Helyiség bérleti jogának cseréje vagy átruházása jogcímén történő bérbeadás

33. §

- (1) Helyiség bérleti jogának átruházásához és cseréjéhez a következő feltételekkel lehet hozzájárulni:
 - a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának önkormányzati céljával,
 - b) az új bérlő vállalja, hogy a hozzájáruláskor – a bérbeadó által meghatározott időben és módon – a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 30%-át foglaló jogcímén a bérbeadó javára megfizeti.
- (2) Önkormányzati helyiség bérleti joga csak önkormányzati tulajdonban lévő helyiség bérleti jogára cserélhető.
- (3) A bérbeadó a hozzájárulást köteles megtagadni, ha az új bérlő:
 - a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
 - b) a tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik vagy a város érdekeit sérti.

5. A bérleti szerződés meghosszabbítása

34. §

- (1) A határozott idejű bérleti szerződés lejártát megelőzően legalább 30 nappal a helyiség bérlője kérheti a bérleti szerződés meghosszabbítását.
- (2) A bérleti szerződés az eredeti szerződés időtartamára meghosszabbítható, mely során a bérleti díj felülvizsgálható.
- (3) A kérelem elbírálásakor a bérbeadó köteles vizsgálni:
 - a) a helyiségben folytatott tevékenységet,
 - b) az előző bérleti jogviszony időtartama alatt a bérleti díj és közüzemi költségek fizetésének fegyelmét.

6. Az albérletbe adás szabályai

35. §

- (1) A bérlő a helyiséget vagy annak részét albérletbe nem adhatja.
- (2) A helyiség albérletbe adása esetén a bérbeadó azonnali felmondással élhet a tudomására jutástól számított 90 napon belül.

³⁶ Kiegészítette: 9/2018. (V.31.) rendelet 5. §-a. Hatályos: 2018. 06.01-től.

7. A felek jogai és kötelezettségei

36. §

- (1) A bérbeadó a helyiségeket a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá bérbeszámítás keretében. A bérbeszámítási megállapodás tartalmát a bérbeadó és a bérlő közösen állapítják meg. A bérlő - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a bérbeszámítási jogának elismerését a munka megkezdése előtt legalább 30 nappal írásban kérheti a bérbeadótól. A bérbeszámítási kérelem elbírálásáról a bérbeadó jogosult dönteni. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.
- (3) A bérlő köteles gondoskodni:
 - a)³⁷ a (6) bekezdés kivételével a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
 - b) az elektromos vezetékeknek a helyiséghez tartozó fogyasztásmérőtől kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a csatlakozók és csatlakozóaljok cseréjéről,
 - c) a bérlő magatartása folytán keletkezett károk megszüntetéséről, illetőleg a kár megtérítéséről,
 - d) a helyiség tisztántartásáról.
- (4) Nem terheli a bérlőt a helyiség felújításának kötelezettsége, ha az elemi csapás vagy a bérlő magatartásától független esemény miatt válik szükségessé.
- (5) A bérlő jogosult a helyiség átalakítására és korszerűsítésére. E munkák elvégzéséhez azonban a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.
- (6)³⁸ A Tiszaújvárosi Intézményműködtető Központ kezelésében, használatában lévő nem lakás célú ingatlanok vonatkozásában a (3) bekezdés a) pontjában foglaltakról a bérbeadó köteles gondoskodni.

8. Használati díj

37. §

- (1) Jogcím nélküli helyiség használat esetén a bérbeadónak haladéktalanul meg kell tenni a

helyiség kiürítése iránt a szükséges intézkedéseket.

- (2) A helyiséget jogcím nélkül használó a bérbeadó részére használati díjat köteles fizetni.
- (3) A használati díj mértéke a jogcím nélküli helyiséghasználat kezdetétől számított két hónap elteltéig a helyiségre megállapított bérleti díjjal azonos összeg, ezt követően a használati díj a helyiségre megállapított bérleti díj kétszeres összege.

9. A helyiségbérlet megszűnése

38. §

A bérleti jogviszony megszűnését követően a bérlő a helyiséget üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, az átvételkor rögzített feltételek teljesítését követően köteles a bérbeadónak átadni.

A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a helyiséget üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, az átvételkor rögzített állapotnak megfelelően köteles a bérbeadónak átadni.

V. Fejezet

Helyiség elidegenítés szabályai

1. Általános rendelkezések

39. §

- (1) *A forgalomképes üzleti vagyonnak minősülő helyiséget egyedi döntés alapján lehet elidegeníteni, Tiszaújváros Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 41/2013. (XII.21.) önkormányzati rendelet szerinti szabályok betartásával.*
- (1) **A forgalomképes üzleti vagyonnak minősülő helyiséget egyedi döntés alapján lehet elidegeníteni, Tiszaújváros Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 10/2017. (IV.28.) önkormányzati rendelet szerinti szabályok betartásával.**
- (2) Az értékesítés során a szerződés megkötése, jognyilatkozatok kiadása esetén a polgármeister jár el.

2. Elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítésére vonatkozó külön szabályok³⁹

³⁷ Módosította: 21/2015. (VI.26.) rendelet 10. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

³⁸ Kiegészítette: 21/2015. (VI.26.) rendelet 10. §. Hatályos: 2015. 07.01-től.

³⁹ Módosította: 9/2016. (IV.29.) 9. §. Hatályos: 2016.05.01-től.

40. §

- (1) A Lakás tv. 58. § (1) bekezdés szerinti elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítése esetén a vételár az ingatlan forgalmi értékével egyezik meg. Vételár kedvezmény nem biztosítható.
- (2) Az elővásárlási jog jogosultjának a bruttó 10 millió forintot meg nem haladó vételárat egy összegben, a szerződéskötéstől számított 30 napon belül kell megfizetnie.
- (3) Amennyiben helyiség vételára a (2) bekezdésben meghatározott összeget meghaladja, úgy a képviselő-testület döntése értelmében a vevő a vételár 30%-át a szerződéskötéstől számított 30 napon belül, 70%-át a szerződéskötéstől számított legfeljebb 2 éven belül, egyenlő havi részletekben fizetheti meg, a szerződéskötéskor érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő kamat felszámítása mellett. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését az adásvételi szerződésben kell kikötni.
- (4) A vételárra vonatkozó ajánlati kötöttség az ajánlat kézhezvételétől számított 90 nap.

VI. Fejezet
Záró rendelkezések

41. §

- (1) E rendelet – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – 2015. március 1-jén lép hatályba.
- (2) A rendelet 13. és 14. §-ai 2015. július 1-jén lépnek hatályba.
- ~~(3) A lakások bérleti díjai vonatkozásában 2015. június 30-ig a 2015. február 28-án hatályos Tiszaújvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 20/1996. (VII.11.) rendelet 17. § (1) (3) bekezdéseit kell alkalmazni.~~
- ~~(4) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Tiszaújváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Tiszaújvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről valamint elidegenítéséről szóló 20/1996. (VII.11.) rendelete, továbbá a Tiszaújvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 23/1998. (VII.15.) rendelete.~~

Dr. Juhos Szabolcs sk. Bráz György sk.
jegyző polgármester

1. melléklet a 4/2015. (II.27.) önkormányzati rendelethez⁴⁰

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte: 9/2016. (IV.29.) 11. §. Hatálytalan: 2016.05.01-től

2. melléklet a 4/2015. (II.27.) önkormányzati rendelethez⁴¹

⁴¹ Hatályon kívül helyezte: 9/2016. (IV.29.) 11. §. Hatálytalan: 2016.05.01-től

Levételi Szabályzat a Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokra

1. A bérlő a lakást és azok tartozékait, valamint berendezéseit a bérleti jogviszony megszűnésekor tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.
2. A bérlemény tartozékai és berendezési tárgyai:
 - 2.1. Burkolatok (fal- és padlóburkolatok)
 - 2.2. Nyílászárók és tartozékaik
 - 2.3. Főzőkészülék (gáztűzhely, főzőlap a hozzájuk tartozó szerelvényekkel és tartozékokkal)
 - 2.4. Fűtőberendezés (egyedi konvektor, elektromos kályha, radiátor a hozzájuk tartozó szerelvényekkel és vezetékekkel)
 - 2.5. Melegvíz ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, gáz-, villanybojler a hozzájuk tartozó szerelvényekkel és vezetékekkel)
 - 2.6. Egészségügyi berendezések (mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC tartály, WC csésze a hozzájuk tartozó szerelvényekkel és tartozékokkal)
 - 2.7. Szellőző berendezés
 - 2.8. Beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény, egyéb átadáskor meglévő szekrények és tartozékaik)
 - 2.9. Csengő, kaputelefon lakásban lévő készüléke
 - 2.10. A lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók, csatlakozóaljok
 - 2.11. Kábel tv csatlakozóalj, illetve kábel
 - 2.12. Víz-, szennyvíz-, gáz-, elektromos vezetékek, szellőzőcső lakásban lévő szakaszai
 - 2.13. Vízórák
 - 2.14. Fürdőszobai tükör
 - 2.15. Postaláda és tartozéka
 - 2.16. Az átadáskor külön felvett jegyzőkönyv szerinti egyéb berendezések
3. A szabályzat szerint a rendeltetésszerű használatra alkalmasság feltételei: Minden esetben a tartozékok és berendezési tárgyak hiánytalan megléte.
 - 3.1. Burkolatok állapota:
 - 3.1.1. Parketta: összesen 2 cm²-nél nagyobb hiba (égés, kopás, stb.) nincs, hézagmentes, szegélylécek megvannak, nem penészes, nem vizes, egyenletes felületű, 1 évnél régebbi bérlet esetén csiszolás, lakkozás szükséges.
 - 3.1.2. Szőnyegpadló: összesen 2 cm²-nél nagyobb hiba nincs, tiszta, szennyeződésmentes, minden esetben gépi tisztítás szükséges.
 - 3.1.3. PVC: összesen 2 cm²-nél nagyobb hiba nincs, tiszta, kopásmentes.
 - 3.2. Falak: egybefüggő, új hatású minden helyiségben, tapéta nem színelterő, tiszta.
 - 3.3. Szoba: mésztől magasabb értékű festék vagy tapéta.
 - 3.4. Előszoba: mésztől magasabb értékű festék vagy tapéta.
 - 3.5. Konyha: meszelés vagy mésztől magasabb értékű festék.
 - 3.6. Fürdőszoba, WC: meszelés.
 - 3.7. Mennyezet: egybefüggő, új hatású minden helyiségben, tiszta, meszelve vagy festve.
 - 3.8. Nyílászárók:
 - 3.8.1. Ablakok: jól zárható, festés egybefüggő, tiszta, új hatású.
 - 3.8.2. Ajtó: jól zárható, festés egybefüggő, tiszta, új hatású, kulcsok megvannak.
 - 3.9. Főzőkészülék: működőképes, tartozékai megvannak (rács, tepsí).
 - 3.10. Fűtőberendezés: működőképes, radiátor festése újszerű.
 - 3.11. Melegvíz ellátó berendezés: működőképes.
 - 3.12. Egészségügyi berendezések: működőképes, zománchiba nincs, repedésmentes, tiszta, vizes szerelvények nem csöpögnek, jól tömítettek (csaptelep, szifon).
 - 3.13. Szellőző berendezés: működőképes, tiszta.
 - 3.14. Beépített bútor: tiszta, festés újszerű, egybefüggő, jól zárható, kulcs megvan, polcok megvannak.
 - 3.15. Függöny: szakadásmentes.
 - 3.16. Csengő, kaputelefon: működőképes.
 - 3.17. Kapcsolók, csatlakozóaljok: működőképes, törésmentes.
 - 3.18. Kábel tv, csatlakozóalj, kábel: működőképes, törésmentes.
 - 3.19. Vezetékek, csövek: festés újszerű, tiszta, szakszerűen szerelt, működőképes.
 - 3.20. Vízórák: hitelesített, működőképes.
 - 3.21. Fürdőszobai tükör: törésmentes.
 - 3.22. Postaláda: zárható, kulcs megvan.
4. Amennyiben a bérlemény átadásakor felvett jegyzőkönyvben rögzítve volt a lakás, illetve helyiség állapota, abban az esetben levételkor ezt az állapotot kell figyelembe venni.

5. Bérbeszámítás keretében történt felújítás esetén a felújított állapotban köteles a bérlő leadni a bérleményt.
6. A bérbeadó átvételkor tételesen köteles ellenőrizni a helyiség állapotát, tartozékait, berendezéseit, arról jegyzőkönyvet köteles készíteni.
7. Hiányosság esetén annak kijavításáig a lakás, illetve helyiség nem vehető le, a bérlő ebben az esetben a rendelet szerinti használati díjat köteles fizetni a bérlemény leadásáig.