

Rakamaz Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
13/2023. (IX.29.)
önkormányzati rendelete

a lakások bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokról

Rakamaz Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2), 4. § (3), 5. § (3), 9. § (1), 10. § (2), 12. § (5), 13. § (1)-(2), 15. §, 17. § (2), 18. § (1), 19. §, 20. § (3), 21. § (6), 23. § (3), 27. § (2), 31. § (2), 33. § (3), 34. §, 35. § (2), 36. § (2), 49. §, 52-54. §, 68. § (2), 80. § (1), 91/A. § 18. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ÉS ADATVÉDELEMRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed a Rakamaz Város Önkormányzatának (továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában lévő lakások (továbbiakban: lakás) bérletére és elidegenítésére.
- (2) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletét és elidegenítését Rakamaz Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól, valamint a helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelete szabályozza.

2. §

E rendelet alkalmazásában jövedelem, vagyon, család, közeli hozzátartozó és háztartás tekintetében a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény rendelkezései irányadóak.

2. Adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

3. §

A jegyző az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján kezeli a bérleti jogviszonnyal összefüggő személyes adatokat, ezen belül a bérlő, a bérlőtárs, az együttköltöző természetes személyek nevét, anyja nevét, születési helyét, idejét, adóazonosító jelét, lakcímét a bérleti jogviszonyból származó jogok érvényesíthetőségének céljából és időpontjáig.

II. Fejezet

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

3. A lakásbérlet létrejötte

4. §

- (1) A lakások típusai:
 - a) szociális helyzet alapján bérbe adott lakás,
 - b) költségelven bérbe adott lakás.
- (2) Az önkormányzat által bérbe adható lakások fajtáit és felsorolását a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

5. §

- (1) A lakások tekintetében a bérlő kijelölésével, a bérleti jogviszony megszüntetésével kapcsolatos bérbeadási jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület, az egyéb bérbeadási jogokat és kötelezettségeket a polgármester gyakorolja.
- (2) A Képviselő-testület a lakások bérleti és közüzemi díjainak beszedésével kapcsolatos feladatokat a Rakamazi Közös Önkormányzati Hivatal (továbbiakban: Hivatal) útján látja el.

6. §

A bérleti szerződésnek tartalmazni kell:

- a) a lakásbérlet időtartamát és jogcímét,
- b) a lakás adatait (cím, helyiségek alapterülete, komfortfokozat),
- c) a lakás helyiségeinek felszereltségét,
- d) a bérlő (bérlőtárs) adatait,
- e) a bérlővel együtt költöző személyek adatait,
- f) a lakbér összegét, megfizetésének időpontját,
- g) amennyiben a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérlő vállalja, a beszámítása módját,
- h) a birtokbaadás időpontját,
- i) a lakásbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket,
- j) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.

7. §

A lakásokat határozott időre, legfeljebb 10 évre lehet bérbe adni a 12. § (5) bekezdésében foglalt kivétellel. Amennyiben a meghatározott idő lejártá előtt a bérlő vagy a lakásban lakó közvetlen családtag lakást vásárol vagy épít, a lakást a bérlő köteles 60 napon belül lakhatásra alkalmas állapotban a bérbeadónak átadni és a lakásban lakó közvetlen családtagjával együtt a lakást elhagyni.

8. §

- (1) Bérletársak részére kell a lakást bérbe adni, amennyiben a bérletársi szerződés megkötését olyan személyek kérik, akiket a bérlet a bérbeadó hozzájárulása nélkül, valamint a bérbeadó hozzájárulásával befogadhat.
- (2) A bérletársi jogviszony létesítésére, továbbá a jogviszony alanyainak bővítésére akkor van lehetőség, ha a bérlet és a jövőbeni bérletárs írásban kéri azt a bérbeadótól.

9. §

- (1) A lakástörvényben és e rendeletben előírt bérbeadói hozzájárulás az egyéb feltételek megléte esetén is csak akkor adható – kivéve a lakástörvényben meghatározott tartási szerződéshez és a lakáscseréhez való hozzájárulás eseteit – :
 - a) ha a bérletnek bérleti díj tartozása nincs,
 - b) legalább egy lakószoba a bérlet és családja használatában marad,
 - c) a lakásba költözők és a már jogszerűen ott lakók számát figyelembe véve a lakás egy használatára legalább 5 m²-es lakószoba rész jut.
- (2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlet lakásbérleti jogviszonyának megszűnésekor a befogadott személy köteles a lakásból kiköltözni. A befogadott személy a bérlet halála esetén másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a befogadás óta legalább 8 évig folyamatosan, állandó jelleggel a lakásban lakik.

10. §

- (1) A bérlet a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja élettársát, valamint a jogszerűen befogadott gyermekének házastársát.
- (2) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlet köteles gondoskodni arról, hogy a befogadott személy a lakást elhagyja.

4. Lakás bérbeadása szociális helyzet alapján

11. §

- (1) Szociális helyzet alapján bérbe adandó lakásokra a lakásigénylés alapján az a személy jogosult, aki az alábbi, a bérbeadáskor fennálló jövedelmi és vagyoni feltételeknek megfelel:
 - a) az igénylőnek vagy a vele együttlakó, illetve együtt költöző házastársának, élettársának, kiskorú gyermekének tulajdonában, hasznélvezetében, vagy bérletében nincs üdülő, hétvégi ház, valamint beköltözhető állapotban lévő lakás,
 - b) az igénylőnek vagy a vele együtt költöző házastársának, élettársának, kiskorú gyermekének az egy főre eső havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a háromszorosát nem haladja meg, valamint nem rendelkeznek a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvényben meghatározott mértékű vagyonnal.

- (2) Kivételes méltánylást érdemlő esetben az a személy is igényelhet szociális helyzet alapján lakást, aki a településen lakástulajdonnal rendelkezik, de családi, egészségügyi és egyéb rendkívüli körülmények indokoltá teszik az igénylést.
- (3) A (2) bekezdés tekintetében kivételes méltánylást érdemlő esetek különösen a következők:
- a) kérelmező, vagy közeli hozzátartozójának tulajdonában, haszonélvezetében, vagy bérletében lévő lakás elemi kár következtében történő súlyos megrongálódása,
 - b) a kérelmező családi kapcsolatának megromlása, válás, családon belüli bántalmazás, erőszakos események hatására kialakult krízis,
 - c) a kérelmező vagy közeli hozzátartozója a településen olyan állami vagy önkormányzati közfeladatot lát el, amely indokoltá teszi a helyi lakhatás biztosítását.
- (4) Lakás igénylése esetén szociális helyzete alapján azonos feltételek megléte esetén előnyt élvez:
- a) aki legalább három kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik,
 - b) gyermekét/gyermekeit egyedül nevelő szülő,
 - c) aki rokkant, munkaképtelen,
 - d) akinek családjában tartósan beteg személy él,
 - e) aki egészségre ártalmas körülmények között él,
 - f) aki romos, műszakilag elamortizálódott, életveszélyesnek minősülő lakásban lakik,
 - g) aki albérletben él,
 - h) ha a lakásban együttlakó, külön háztartásban élő család részére nem biztosított a külön szoba,
 - i) akinek a családjában az egy főre jutó lakóterület nem haladja meg a hat négyzetmétert.

5. Lakás bérbeadása költségelven

12. §

- (1) Költségelven bérbe adható lakást igényelhet, aki a településen lakástulajdonnal nem rendelkezik.
- (2) Kivételes méltánylást érdemlő esetben az a személy is igényelhet költségelven bérbe adható lakást, aki a településen lakástulajdonnal rendelkezik, de családi, egészségügyi és egyéb rendkívüli körülmények indokoltá teszik az igénylést.
- (3) A (2) bekezdés tekintetében kivételes méltánylást érdemlő esetek különösen a következők:
- a) kérelmező, vagy közeli hozzátartozójának tulajdonában, haszonélvezetében, vagy bérletében lévő lakás elemi kár következtében történő súlyos megrongálódása,
 - b) a kérelmező családi kapcsolatának megromlása, válás, családon belüli bántalmazás, erőszakos események hatására kialakult krízis,
 - c) a kérelmező vagy közeli hozzátartozója a településen olyan állami vagy önkormányzati közfeladatot lát el, amely indokoltá teszi a helyi lakhatás biztosítását.

- (4) Költségelví lakások közül a rendelet 1. melléklete II. pontjának 14-16) sorszám alatti lakás városérdekből bérbe adható azon kérelmezőnek, aki a városban Rakamaz Város Önkormányzatával, annak intézményeivel, az önkormányzat által alapított társulás azon költségvetési szervével, melynek székhelye, telephelye a településen van, továbbá az önkormányzat 100 %-os tulajdonában lévő gazdasági társaságával köztisztviselői, közalkalmazotti, köznevelési foglalkoztatotti, vagy munkaviszonyban áll, továbbá a városban közfeladatot, egészségügyi, rendészeti feladatot lát el, így különösen mentős, rendőr, orvos, ápoló.
- (5) Városérdekből bérleti szerződés a bérlővel csak arra az időtartamra köthető, amíg a bérlőnek a (4) bekezdés szerinti jogviszonya a városban fennáll.
- (6) Lakás városérdekből történő bérbeadása iránti kérelemhez mellékelni kell a városban fennálló jogviszonyról szóló igazolást.
- (7) Amennyiben a (4) bekezdés szerinti jogosultsági körből kerül kérelem benyújtásra és nem áll rendelkezésre városérdekből bérbe adható lakás, de költségelví lakás üresen áll, a kérelmező részére indokolt esetben az városérdekből bérbe adható az egyéb feltételek megléte esetén.

6. A szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése

13. §

A szociális intézményből elbocsátott személy, ha az önkormányzat javára a lakásbérleti jogviszonyról az intézménybe utaláskor pénzbeli térítés ellenében mondott le, akkor jogosult önkormányzati lakás határozott idejű, szociális alapon történő bérleti jogára, ha megfelel a szociális helyzet alapján történő bérbeadás e rendeletben meghatározott feltételeinek.

7. Költségvetési szervek részére lakás biztosítása

14. §

Az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz önkormányzati lakást nem biztosít, így bérbeadásra történő felhatalmazást nem ad.

III. Fejezet

A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

15. §

- (1) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek, bérlőtársnak átadni.

- (2) A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, továbbá elvégzi a lakástörvényben meghatározott bérbeadói feladatokat.
- (3) Amennyiben a (2) bekezdésben foglalt megállapodás létrejön, a bérbeadó a bérlőnek a munkálatok elvégzésével kapcsolatosan felmerült és számlával igazolt költségeit egy összegben fizeti meg a számlák benyújtását követő 30 napon belül. A bérlő a megtérítést bérbeszámítás formájában is kérheti.
- (4) Bérbeszámítás esetén, ha időközben a bérlő bérleti jogviszonya megszűnik, részére a fennmaradó költségkülönböt a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül meg kell téríteni.
- (5) A bérlő és a bérbeadó megállapodhat abban, hogy a bérlő a lakást átalakíthatja, korszerűsítheti.
- (6) A bérlő a lakás komfortfokozatának növelése és fűtésének korszerűsítése esetén bérbeszámításra tarthat igényt. Egyéb munkákat saját költségén végezhet el. A bérbeszámításra a (3) és (4) bekezdésben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.
- (7) A lakás átalakításával és korszerűsítésével, a kötelezettségek átvállalásával, teljesítésével, valamint a költségek kiegyenlítésével kapcsolatos megállapodást a feleknek írásban kell rögzíteni.
- (8) Amennyiben a felek megállapodnak, hogy a bérlő a lakás komfortfokozatát növeli, a fűtést korszerűsíti, vagy a lakás visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, akkor írásban rögzíteni kell:
 - a) az elvégzendő munka műszaki tartalmát a szükséges mértékig és annak várható költségeit,
 - b) a kivitelezési határidőt,
 - c) azt, hogy a kivitelezéshez szükséges anyagot a bérlő, vagy a bérbeadó biztosítja,
 - d) a bérlő feladata, hogy a kivitelezés ideje alatt megóvja a lakást a szándékos vagy gondatlan rongálástól,
 - e) a munkálatok költségeit a bérlő viseli, mely összeget a bérbeadóval szemben bérbeszámítási joggal érvényesíthet.
- (9) A munkálatok befejezését követő 30 napon belül bérlő és bérbeadó között a költségelszámolást el kell végezni.

16. §

Bérbeadó képviselője útján a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a bérlő által a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a bérlő szükségtelen háborítása nélkül évente két alkalommal a helyszínen ellenőrzi.

17. §

- (1) Lakás további albérletbe nem adható.
- (2) A lakás bérleti joga bérelő által másra át nem hárítható.

IV. Fejezet

A LAKBÉR, A JOGCÍM NÉLKÜLI LAKÁSHASZNÁLAT, LAKBÉRTÁMOGATÁS, KÜLÖN SZOLGÁLTATÁS

18. §

A bérelő a lakás használatáért a 2. mellékletben meghatározott bérleti díjat köteles fizetni, minden hónap 15. napjáig egy összegben.

19. §

A lakás bérelője a lakás használatával kapcsolatos, a bérelő nevére szóló közüzemi díjakat köteles közvetlenül a szolgáltatónak megfizetni. Az előző havi lakásbérleti díj esedékességét követően beérkezett, a bérelő által fizetendő – az önkormányzat nevére szóló – közüzemi díjakat a bérelő az adott havi lakásbérleti díj megfizetésével egyidejűleg köteles az önkormányzat házipénztárába megfizetni.

20. §

- (1) Jogcím nélküli lakáshasználat esetén a bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználó ellen haladéktalanul megteszi a lakáskiürítés iránt szükséges intézkedéseket.
- (2) A lakást jogcím nélkül használó a bérbeadó részére lakáshasználati díjat köteles fizetni.
- (3) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg, két hónap elteltével a lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbér négyszeres összegére emelkedik.

21. §

A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzat lakbértámogatást nem állapít meg.

22. §

A bérbeadó a bérelő részére külön szolgáltatást nem biztosít.

V. Fejezet

A LAKÁSIGÉNYLÉS RENDJE

23. §

- (1) A lakások bérbeadására, lakásbérleti jogviszony folytatására, valamint lakáscserére irányuló e rendelet 3. melléklete szerinti kérelmet a hivatalban lehet benyújtani.
- (2) Lakást csak nagykorú magyar állampolgár, az Európai Unió tagállamának jogszerűen Magyarországon tartózkodó nagykorú állampolgára, bevándorlási engedéllyel rendelkező nagykorú külföldi, valamint nagykorú menekült igényelhet, kivéve ha a kérelem lakásbérleti jogviszony folytatására irányul.
- (3) A kérelemhez mellékelni kell:
 - a) az igénylő, valamint házastársa, élettársa és a velük együtt költöző családtagok kereseti-, jövedelmi igazolását,
 - b) az igénylő és a vele együtt költöző személy(ek) rendkívüli szociális vagy egészségügyi körülményeire vonatkozó igazolást,
 - c) anyagi és büntetőjogi felelőssége tudatában tett nyilatkozatot a jövedelmi és vagyoni viszonyokról.

24. §

A hivatal a kérelemben foglaltak valódiságát helyszíni ellenőrzéssel és környezettanulmány készítésével jogosult ellenőrizni.

25. §

A bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosultnak a bérlő halálától számított 30 napon belül be kell jelenteni a bérleti jogviszony folytatását, és a jogosulttal új szerződést kell kötni.

VI. Fejezet

A LAKÁSBÉRLET MEGSZÚNÉSE

26. §

- (1) A lakásbérleti jogviszonyt a felek közös megegyezéssel, a szerződésben meghatározott idő, valamint valamely feltétel bekövetkezése előtt bármikor megszüntethetik.
- (2) A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérbeadó nem köteles cserelakást biztosítani, pénzbeli térítést fizetni.

27. §

- (1) A határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződésnek a lakástörvényben meghatározott felmondása esetén a bérbeadó köteles a bérlő részére cserelakást felajánlani, vagy megállapodásuknak megfelelően pénzbeli térítést fizetni.
- (2) A cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás komfortfokozatát, alapterületét, műszaki állapotát, lakóhelyiségeinek számát, településen belüli fekvését. A felajánlott lakás akkor is megfelelő, ha a lakások közötti eltérést a felajánlott lakás más előnye kiegyenlíti.
- (3) Cserelakás biztosítása esetén pénzbeli térítés is fizethető, ha a felajánlott lakás komfortfokozata, alapterülete, lakóhelyiségeinek száma, műszaki állapota, településen belüli fekvése kedvezőtlenebb, mint a korábban bérbe adott lakás ugyanezen jellemzői.
- (4) Pénzbeli térítés fizetése esetén a térítés mértéke a bérlő által egy év alatt fizetett, valamint fizetendő bérleti díj összegének 400 %-ig terjedhet. A térítés mértékének megállapításakor a (3) bekezdésben foglaltak mellett a bérlő jövedelmi-, vagyoni viszonyait is figyelembe kell venni.
- (5) Amennyiben a bérlő a felajánlott lakást nem fogadja el, a bérbeadó haladéktalanul bírósághoz fordul a felajánlott cserelakás megfelelőségének és a felmondás jogszerűségének megállapítása iránt.
- (6) Cserelakás nem ajánlható fel, amennyiben a bérlő Rakamaz város közigazgatási területén megfelelő és beköltözhető lakás megfelelő tulajdoni hányadával rendelkezik.

28. §

A lakásbérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg a lakásban lakó(k) lakásra vonatkozó tartózkodási-, vagy lakóhelyét rendezni kell. Ha az érintett(ek) a kötelezettségnek önként nem tesz(nek) eleget, a tartózkodási-, vagy lakóhely fiktivizálása iránt intézkedni kell.

29. §

A lakásbérlet megszüntetésével, a cserelakás biztosításával, valamint a pénzbeli térítés fizetésével kapcsolatos megállapodásokat írásban kell rögzíteni.

VII. Fejezet

LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

8. A lakások elidegenítésére vonatkozó általános szabályok

30. §

- (1) Az elidegenítésre kijelölt lakásokat nyílt pályázat útján kell értékesíteni. A lakás vételárát (kikiáltási árát) független ingatlanforgalmi értékbecslő három hónapnál nem régebbi értékbecslése alapján kell megállapítani. A nyílt pályázati felhívást két – Szabolcs-Szatmár-Bereg és Borsod-Abaúj-Zemplén – vármegyei napilapban és a helyben szokásos módon kell meghirdetni.

- (2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a) a lakás fekvési helyét, alapterületét,
 - b) a lakottság tényét,
 - c) a kikiáltási árat és megfizetésének módját,
 - d) a pályázati eljárás rendjét,
 - e) az ajánlati kötöttség idejét.
 - (3) A pályázat elbírálásának módjáról és időpontjáról, valamint az eredményhirdetés helyéről és idejéről a pályázót értesíteni kell.
 - (4) A pályázónak lehetővé kell tenni, hogy a lakást előzetesen megtekintse.
 - (5) Csak az a pályázat fogadható el érvényesnek, amelyik a kiírásnak minden tekintetben maradéktalanul megfelel, és a pályázó a pályázati hirdetményben meghatározott összegű előleg megfizetését igazolja. Az előleg a kikiáltási ár 10 %-ának megfelelő összeg, amelyet legkésőbb a pályázatokat tárgyaló ülésig kell megfizetni. Az előleget a vételárba be kell számítani, vagy a nem nyertes pályázó részére azt vissza kell fizetni.
 - (6) A pályázatok benyújtásának határideje a felhívás megjelenésétől számított 15 nap. A pályázatokat a polgármesterhez kell benyújtani.
 - (7) A beérkezett pályázatokat a Rakamaz Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága (továbbiakban: Pénzügyi Bizottság) megtárgyalja és a vevő személyére javaslatot tesz a képviselő-testületnek.
 - (8) A pályázatot tárgyaló ülésre a pályázókat meg kell hívni.
 - (9) A pályázati eljárás megkezdésekor a Pénzügyi Bizottság elnöke a pályázókkal ismerteti a beérkezett pályázatokat. A bizottság döntése alapján a pályázók árajánlatukra módosítást tehetnek. Licitálásra kerül sor, ha legalább két pályázó tesz azonos ajánlatot.
 - (10) A vevő az a pályázó lesz, aki a legelőnyösebb ajánlatot teszi.
 - (11) A pályázatot elnyert ajánlattevővel a döntést követő 15 napon belül a szerződést meg kell kötni. Amennyiben az ajánlattevő hibájából nem kerül sor a szerződés megkötésére, az előleget elveszti. Ebben az esetben a második legelőnyösebbnek ítélt ajánlattevővel kell a szerződést megkötni.
 - (12) A vevőnek a teljes vételárat legkésőbb a szerződés aláírásakor kell megfizetni.
 - (13) Az adásvételi szerződést – a képviselő-testület döntése szerinti tartalommal – a polgármester írja alá.
-

9. Elővásárlási joggal érintett lakás elidegenítésére vonatkozó külön szabályok

31. §

- (1) Amennyiben a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár az érvényes pályázatok közül a legmagasabb vételi ajánlattal, de legalább az ingatlan forgalmi értéke 95 %-ával egyezik meg.
- (2) Amennyiben a lakást nem az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár az érvényes pályázatok közül a legmagasabb vételi ajánlattal, de legalább az ingatlan forgalmi értékével egyezik meg.
- (3) Amennyiben a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a bérbeadó döntése értelmében
 - a) az elővásárlásra jogosult kérelmére 15 évi részletfizetés biztosítható,
 - b) az elővásárlásra jogosultnak a szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át kell egy összegben megfizetnie,
 - c) a vételár egy összegben történő megfizetése esetén az elővásárlásra jogosultat legfeljebb 10 % vételárengedmény, az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a fennálló vételárhátralékból évenként legfeljebb 0,5 % árengedmény illeti meg.
- (4) A (3) bekezdés szerinti részletfizetés időtartama alatt a bérbeadó kamatmentességet nem biztosít. A vevő által fizetendő szerződéses kamat mértéke a részletfizetéssel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat mértékével egyezik meg.
- (5) A bérbeadó a (3) és (4) bekezdésben meghatározott feltételek meghatározásakor az elővásárlásra jogosult vagyoni és jövedelmi viszonyának figyelembevételével dönt.
- (6) A bérbeadó a részletfizetés időtartamát, valamint a szerződés megkötésekor egy összegben teljesítendő vételárrész mértékét nem határozhatja meg a lakástörvény által szabályozott minimális feltételeknél az elővásárlásra jogosult számára kedvezőbb mértékben, ha az elővásárlásra jogosult
 - a) ingatlan tulajdonjogával rendelkezik, ide nem értve a haszonélvezettel terhelt ingatlant, illetve
 - b) az adásvételi szerződés aláírását megelőző öt éven belül lakástulajdonnal, beépíthető építési telek tulajdonjogával, illetve önkormányzat tulajdonában lévő lakás határozatlan idejű bérleti jogával rendelkezett.
- (7) Részletfizetés biztosítása esetén a vételárhátralék erejéig az önkormányzat javára az érintett lakásingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését az adásvételi szerződésben kell kikötni.
- (8) Elővásárlási jog esetén az ajánlati kötöttség időtartama 60 nap. Az elővásárlásra jogosult részére küldendő ajánlatnak tartalmazni kell
 - a) a lakás általános jellemzőit,
 - b) a lakás forgalmi értékét, vételárát,
 - c) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét,
 - d) a részletfizetés időtartamát és a kamat mértékét,

- f) a vételárendedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét,
- g) az ajánlati kötöttség időtartamát.

(9) A jogosult elővásárlási jogát az önkormányzathoz címzett nyilatkozattal gyakorolhatja.

VIII. Fejezet

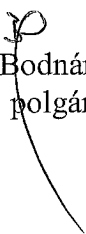
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

32. §

Hatályát veszti a lakások bérletére, elidegenítésére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 3/2011. (II.15.) önkormányzati rendelet.

33. §

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


Bodnár László
polgármester




Dr. Kóder László
jegyző

1. melléklet a 13/2023. (IX.29.) önkormányzati rendelethez

K I M U T A T Á S

az önkormányzat tulajdonában lévő bérbe adott lakásokról

I. Szociális helyzet alapján bérbe adott lakások:

- 1) Rakamaz, Aranyosi út 10.,
- 2) Rakamaz, Bocskai út 2/11.,
- 3) Rakamaz, Bocskai út 2/15.,
- 4) Rakamaz, Bocskai út 2/16.,
- 5) Rakamaz, Bocskai út 2/17.,
- 6) Rakamaz, Selyem út 8.,
- 7) Rakamaz, Selyem út 8.,
- 8) Rakamaz, Selyem út 8.,
- 9) Rakamaz, Selyem út 8.,
- 10) Rakamaz, Selyem út 8.,
- 11) Rakamaz, Selyem út 8.,
- 12) Rakamaz, Selyem út 8.,
- 13) Rakamaz, Selyem út 8.,
- 14) Rakamaz, Temető út 8.
szám alatt lévő lakások.

II. Költségelven bérbe adott lakások:

- 1) Rakamaz, Ady Endre út 20/a.
 - 2) Rakamaz, Ady Endre út 61/a.
 - 3) Rakamaz, Akácfa út 2/a. fsz. 1.
 - 4) Rakamaz, Akácfa út 2/a. fsz. 2.
 - 5) Rakamaz, Akácfa út 2/a. I. em. 1.
 - 6) Rakamaz, Akácfa út 2/a. I. em. 2.
 - 7) Rakamaz, Akácfa út 2/b. fsz. 1.
 - 8) Rakamaz, Akácfa út 2/b. fsz. 2.
 - 9) Rakamaz, Szent István út 85.
 - 10) Rakamaz, Szent István út 85.
 - 11) Rakamaz, Szent István út 118.
 - 12) Rakamaz, Szent István út 133/a.
 - 13) Rakamaz Szent István út 154.
 - 14) Rakamaz, Akácfa út 1/a.
 - 15) Rakamaz, Akácfa út 2/b. I. em. 1.
 - 16) Rakamaz, Akácfa út 2/b. I. em. 2.
- szám alatt lévő lakások.

2. melléklet a 13/2023. (IX.29.) önkormányzati rendelethez

K I M U T A T Á S

önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások havi bérleti díjairól

1. Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérleti díja:

a) összkomfortos lakás	198.-Ft/m ² /hó
b) komfortos lakás	139.-Ft/m ² /hó
c) félkomfortos lakás	71.-Ft/m ² /hó
d) komfort nélküli lakás	40.-Ft/m ² /hó

2. a) Költségelven bérbe adott lakás bérleti díja:	348.-Ft/m ² /hó
b) Költségelven városérdekből bérbe adott lakás bérleti díja:	198.-Ft/m ² /hó

3. melléklet a 13/2023. (IX.29.) önkormányzati rendelethez

LAKÁSIGÉNYLÉSI ADATLAP

1.) Igénylő neve: _____

2.) Születési hely, idő, anyja neve: _____

3.) Lakcím: _____

4.) Igénylővel együtt élő:

- Házastárs/élettárs neve: _____

- Gyermek(ek) száma: _____

- Gyermek(ek) neve(i): _____

- Egyéb hozzátartozók adatai: _____

5.) Igénylő, házastárs, gyermeke, hozzátartozója munkahelye: _____

6.) Lakásigénylés formája: (a megfelelő aláhúzendő)

- költségelvi lakás

- szociális helyzet alapján bérbe adott lakás

- városérdekből bérbe adott lakás

7.) Az önkormányzati lakás kiutalását határozott időre, ideiglenes jelleggel vagy feltétel bekövetkeztéig kéri: (megfelelő aláhúzendő)

8.) Korábban volt-e lakásigénylése? igen nem

9.) Ha igen és időközben megszűnt annak indoka: _____

10.) Jelenleg hol, kivel, milyen körülmények között, milyen minőségben él, lakik:

11.) Van-e igénylőnek, vele együttlakó illetve együttköltöző házastársának, élettársának, gyermekének tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében lévő beköltözhető lakása, üdülője, hétvégi háza?

van

nincs

Ha van annak címe: _____

12.) Az igényelt lakáshoz amennyiben garázs is tartozik a garázs bérletére is igényt tartok:

nem

13.) Van-e igénylőnek, vele együttköltöző házastársának, élettársának, gyermekének vagyona?

nincs

Ha van annak megnevezése, értéke: _____

vagyon: az ingatlan, jármű, gépi meghajtású termelő- és munkaeszköz, továbbá vagyoni értékű jog, amelynek:

- külön-külön számított forgalmi értéke, illetőleg összege az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a harmincszorosát, vagy
- együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a nyolcvanszorosát meghaladja. Nem minősül vagyonnak a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű.

Nyilatkozom, hogy:

- ☐ gyermekeimet egyedül nevelem/nem egyedül nevelem*;
- ☐ munkaképességem foka: egészséges, egészség károsodott, rokkant, súlyosan fogyatékos,
nyugdíjas, egyéb: _____*;
- ☐ családomban tartósan beteg személy él:* igen nem
- ☐ egészségre ártalmas körülmények között élek:* igen nem
- ☐ romos, műszakilag elamortizálódott, életveszélyesnek minősülő lakásban élek:*

igen nem
- ☐ jelenlegi lakásban ahol élek az egy főre jutó lakóterület nagysága: _____ m²
- ☐ a lakásban együttlakó külön háztartásban élő család részére biztosított a külön szoba:*

igen nem

* a megfelelő szöveg aláhúzandó

Nyilatkozom továbbá, hogy a lakásigénylési adatlapon közöltek a valóságnak megfelelnek. Tudomásul veszem, hogy az igénylőnek az adatlapon közölt adatok, körülmények megváltozását 15 napon belül írásban be kell jelenteni.

Mellékletek:

Igénylő, házastárs, élettárs és a vele együtt költöző családtagok jövedelem igazolása:

- munkabér esetében az előző 1 hónap nettó jövedelemről szóló munkáltatói igazolás;
- Magyar Államkincstár által folyósított ellátásokról szóló hatósági bizonyítvány;
- vállalkozó esetén a Nemzeti Adó-és Vámhivatal igazolása az előző év jövedelméről;
- egyéb jövedelmek (alkalmi munka) esetén személyes nyilatkozat;
- önkormányzat által folyósított ellátások esetében a felvett előző havi összeg nyilvántartás alapján;
- kivételes méltánylást érdemlő körülmények igazolása;
- fennálló jogviszony igazolása városérdekből történő bérbeadás esetén.

JÖVEDELEMNYILATKOZAT

A) Személyi adatok:

1. Az igénylő neve:
Születési neve:
2. Az igénylő lakóhelye:
3. Az igénylő tartózkodási helye:
4. Ha igénylő nem cselekvőképés, a törvényes képviselő neve:
5. A törvényes képviselő lakóhelye:
6. Az igénylővel egy háztartásban élő közeli hozzátartozók száma:fő
7. A 6. pontban szereplő közeli hozzátartozó neve, születési ideje, rokoni kapcsolata:
a)
b)
c)
d)
e)
f)
g)

Kitöltési útmutató:

1. Lakóhelyként a személyi igazolványban szereplő állandó lakóhely címét kell feltüntetni.
2. Közeli hozzátartozó a házastárs, élettárs, az egyenes ágbeli rokon, az örökbe fogadott, a mostoha- és nevelt gyermek, az örökbe fogadó, a mostoha- és nevelőszülő.
3. Egy háztartásban élő közeli hozzátartozók jövedelmét hozzátartozók szerint kell feltüntetni.
4. A 2. és 3. jövedelemtípusba tartozó jövedelmek kivételével a kérelem benyújtását megelőző hónap jövedelmét kell szerepeltetni.
5. A 2. és 3. jövedelemtípusba tartozó jövedelmek esetén a kérelem benyújtását megelőző évre vonatkozó személyi jövedelemadó bevallás azonos megnevezésű rovatában szereplő összeg 12-vel osztott részét kell beírni.
6. A jövedelemnyilatkozatban feltüntetett jövedelmekről a típusának megfelelő igazolást vagy annak fénymásolatát (munkáltatói igazolás, nyugdíjszelvény, szerződés, adóbevallás stb.) a jövedelemnyilatkozathoz csatolni kell.
7. Az egy főre jutó havi nettó családi jövedelem, a család havi nettó összjövedelme osztva a közeli hozzátartozók számával.
8. A jövedelemnyilatkozatot a kérelmező mellett az érintett közeli hozzátartozóknak is alá kell írniuk. Ha az ellátott vagy annak közeli hozzátartozója nem cselekvőképés, helyette a törvényes képviselője jogosult az aláírásra.

B) Jövedelmi adatok

Jövedelmek típusai	Kérelmező jövedelme	Közei hozzátartozók jövedelme							Összesen
		a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	
1. Munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelem és táppénz									
2. Társas és egyéni vállalkozásból származó jövedelem									
3. Ingatlan, ingó vagyontárgyak értékesítéséből származó jövedelem									
4. Nyugellátás, baleseti nyugellátás, egyéb nyugdíjszerű ellátások									
5. A gyermek ellátásához és gondozásához kapcsolódó támogatások (GYED, GYES, GYET, családi pótlék, gyermektartásdíj stb.)									
6. Önkormányzat és munkaügyi szervek által folyósított rendszeres pénzbeli ellátás (munkanélküli járadék, rendszeres szociális és nevelési segély, jövedelempótló támogatások stb.)									
7. Föld bérbeadásából származó jövedelem									
8. Egyéb (pl. ösztöndíj, értékpapírból származó jövedelem, kis összegű kifizetések stb.)									
9. Összes bruttó jövedelem									
10. Személyi jövedelemadó vagy előleg összege									
11. Egészségbiztosítási és nyugdíjjárulék összege									
12. Munkavállalói járulék összege									
13. A család havi nettó jövedelme [9-(10+11+12)]									

Egy főre jutó havi családi nettó jövedelem: Ft/hó.

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

Dátum:.....

.....
igénylő vagy törvényes képviselőjének aláírása

I N D O K O L Á S

Általános indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) felhatalmazást ad az önkormányzatoknak arra, hogy a lakástörvény által meghatározott tárgykörökben rendeletet alkossanak.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály – Törvényességi Felügyeleti Osztály felülvizsgálta Rakamaz Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások bérletére, elidegenítésére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 3/2011. (II.15.) önkormányzati rendeletét és kérte annak felülvizsgálatát, egyes rendelkezések módosítását, hatályon kívül helyezését.

A rendelet-tervezet egy teljesen új rendeletben javasolja szabályozni azokat a kérdéseket, amelyekben az önkormányzatoknak rendeletalkotási joga, illetve kötelezettsége van.

Az indokolás a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III.13.) IM rendelet 20. §-ának (3) bekezdése alapján a Nemzeti Jogszabálytárban nem kerül közzétételre, mivel a rendeletnek jelentős gazdasági, költségvetési hatása nincs.

Részletes indokolás

(1-3. §-hoz)

A rendelet hatályát, illetve az adatvédelemre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

(4-14. §-hoz)

A lakásbérlet létrejöttét, a bérleti szerződés tartalmát, a bérlet maximális időtartamát, a bérbeadói hozzájárulás szabályait, a bérbe adható lakások fajtáit, a szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezését, a költségvetési szervek részére történő lakás biztosításának szabályait határozza meg.

(15-17. §-hoz)

A felek jogait és kötelezettségeit tartalmazza.

(18-22. §-hoz)

A lakbér mértékét, megfizetésének határidejét, a jogcím nélküli lakáshasználat esetén fizetendő díj, a lakbértámogatás mértékét, a külön szolgáltatás rendjét szabályozza.

(23-25. §-hoz)

A lakás bérbeadására irányuló kérelem benyújtását szabályozza.

(26-29. §-hoz)

A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel, illetve felmondással történő megszüntetésének, a cserelakás biztosításának szabályait tartalmazza.

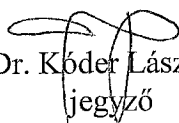
(30-31. §-hoz)

A lakások elidegenítésére vonatkozó általános és az elővásárlási joggal érintett lakások értékesítésére vonatkozó külön szabályokat határozza meg.

(32-33. §-hoz)

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

Rakamaz, 2023. szeptember 29.


Dr. Kóder László
jegyző

