

**Füzesabony Város Önkormányzata Képviselő-testületének
18/2023. (XII.08.) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről,
valamint elidegenítéséről**

Füzesabony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § -ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3), 27. § (2) bekezdésében, 34. § (1),(3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(2) és (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

*I. Fejezet
Általános rendelkezések*

1. §

A rendelet hatálya Füzesabony Város Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló bérlakásokra (továbbiakban lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.

2. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos tulajdonosi, bérbeadói jogosítványokat - ha ettől e rendelet eltérően nem rendelkezik - a Képviselő-testület gyakorolja.

(2) A Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, (továbbiakban Lakástörvény) és e rendelet keretei között

- a) megállapítja a lakások és helyiségek bérbeadás jogcímének típusát,
- b) évente a Költségvetési rendeletben elfogadja az Önkormányzati lakások és helyiségek tárgy évre vonatkozó karbantartási és felújítási pénzügyi keretét.
- c) megállapítja a lakások bérleti díjait, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjait külön határozatban állapítja meg.
- d) ha e rendelet eltérően nem rendelkezik gyakorolja a tulajdonosi, bérbeadói jogokat a megüresedett lakás, helyiség bérbeadásával kapcsolatban.

(3) Az önkormányzati tulajdonú lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos bérbeadói jogosítványok közül a polgármester hatáskörébe tartozik:

- a) az önkormányzati érdekből (szolgálati) történő bérbeadás,
- b) az azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet bekövetkezése esetén az átmeneti (legfeljebb 1 évre) elhelyezés céljából történő bérbeadás,
- c) a bérlő szerződésszegő magatartása esetén a bérleti szerződés felmondása,
- d) a lejárt bérleti szerződés esetén a bentlakó bérlő kérelmére a határozott idejű jogviszony meghosszabbítása,
- e) lakásbérleti jogviszony folytatásának elismerése,
- f) bérlőtársi szerződés megkötése,
- g) a 27. § és 28. § és a 35. § (3) bekezdésében szabályozott megállapodás elfogadása, megkötése.

(4) Az önkormányzati tulajdonú helyiségekkel kapcsolatos bérbeadói jogosítványok közül a polgármester hatáskörébe tartozik az alkalmi jellegű bérbeadás.

3. §

(1) A Füzesabonyi Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: Hivatal) ellátja:

- a) a lakásokkal, helyiségekkel és igénylésükkel kapcsolatos nyilvántartási feladatokat,
- b) a kérelmekkel, pályázatokkal és a licitálás lebonyolításával kapcsolatos feladatokat,
- c) a lakások és helyiségek bérleti jogviszonyával kapcsolatos feladatokat.

(2) A Hivatal nyilvántartást vezet az Önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről.

(3) A nyilvántartás tartalmazza:

- a) a lakás vagy helyiség címét,
- b) alapterületet, szoba és egyéb helyiségek számát,
- c) a lakás komfortfokozatát,
- d) társasház esetén a közös tulajdoni hányadot,
- e) a bérlő nevét, a bérleti jogviszony időtartamát,
- f) a bérbeadás jogcímét,
- g) esetleges tartási szerződés esetén annak megjelölését.

(4) A bérbeadó, a Hivatal - a jogszabály keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés, valamint a bérlemények üzemeltetése érdekében a tudomására jutottak.

4. §

E rendelet alkalmazásánál a havi átlagjövedelem megállapításánál az előző 6 teljes hónapban szerzett nettó jövedelmet kell figyelembe venni, amely

- a) főállásból, másodállásból, mellékfoglalkozásból, bedolgozó vagy más rendszeres/rendszerű tevékenységből származik, részesedés és egyéb bérjellegű juttatás, mely beszámít a személyi jövedelemadó alapba,
- b) szövetkezeti tagsági viszonyban állók esetében a végzett munka fejében kapott munkadíj, részesedés, háztáji vagy más címen használt földterületből származik,
- c) nyugellátás, rendszeres járadék, rendszeres segély,
- d) minden egyéb, ami a személyi jövedelemadó alapba beszámít.

II. Fejezet

Lakások bérbeadása

1. Lakás bérbeadásának általános feltételei

5. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakást csak olyan személy részére lehet bérbe adni, aki az alábbi feltételeknek együttesen megfelel:

- a) a bérbeadás időpontjában nagykorú, cselekvőképes,
- b) nem jogcím nélküli használója az ingatlannak,
- c) vállalja, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakik,
- d) akinek nem áll fenn az önkormányzattal, illetve a közüzemi szolgáltatókkal szemben tartozása, kivéve, ha a tartozás megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött, és azt teljesíti,
- e) akinek önkormányzati lakás bérletére vonatkozó bérleti, bérlőtársi szerződése 10 éven belül nem a bérlőnek, bérlőtársnak felróható okból szűnt meg bérbeadói felmondással.

6. §

Ha e rendelet másként nem rendelkezik, nem lehet lakás bérlője az a személy, akire a pályázata benyújtásának, illetve kérelme előterjesztése időpontjában az alábbi kizáró tényezők valamelyike fennáll:

- a) pályázatában, kérelmében lakáskörülményeire, szociális, vagyoni és jövedelmi viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amely számára jogosulatlanul kedvezőbb elbírálást tenne lehetővé,
- b) korábbi, önkormányzati lakásra fennálló bérleti jogviszonya 5 éven belül azért került felmondásra a bérbeadó részéről, mert a bérlakásra való jogosultsága szempontjából lényeges, valótlan adatokat szolgáltatott,
- c) korábbi lakásbérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében lemondott,
- d) aki az általa korábban bérelt önkormányzati tulajdonú bérlakását, annak megvásárlását követően elidegenítette,
- e) aki lakásbérleti jogát illetőleg bérlakását lakástulajdonra cserélte,
- f) akinek - a lakbérhátralék, közüzemi hátralék miatti felmondást követően - a nyilvántartott tartozása behajthatatlanság címén leírásra került, a hátralék teljes összegének megfizetéséig,
- g) aki - valamint a vele együtt költöző személy/ek - Füzesabonyban beköltözhető lakóingatlanlannal, vagy azon fennálló haszonélvezeti joggal rendelkezik,
- h) aki vagy a vele együtt költöző személyek/ek közül legalább egy fő legalább 6 havi 4. § szerinti igazolt jövedelemmel nem rendelkezik.

7. §

(1) Az együtt költöző személyek számára figyelemmel elismerhető lakásigény felső határai:

- a) két személyig legfeljebb egy és egy fél lakószoba,
- b) négy személyig legfeljebb kettő lakószoba,
- c) öt személyig legfeljebb három lakószoba.

(2) Minden további személy esetén fél lakószobával nő a méltányolható lakásigény mértéke, azonban az öt lakószobát nem haladhatja meg. Ha a lakásban a nappali, az étkező és a konyha osztatlan közös térben van, és hasznos alapterületük meghaladja az ötven négyzetmétert, azt két lakószobaként kell figyelembe venni.

(3) Az együtt költöző személyek számának meghatározásánál a bérletre jogosultat, kiskorú gyermekét és a vele állandó jelleggel együttlakó azon személyt kell figyelembe venni, aki a Lakástörvény értelmében a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadható be a lakásba.

2. A bérbeadás

8. §

A lakások bérbeadása az alábbi jogcímek szerint történik:

- a) szociális helyzet alapján
- b) piaci alapon,
- c) önkormányzati érdekből szolgálati lakásként történő bérbeadás,
- d) rendkívüli élethelyzet alapján,
- e) lakásbérleti jogviszony folytatásának elismerése alapján,
- f) a bentlakó bérlő határozott idejű jogviszony meghosszabbítására benyújtott kérelme alapján
- g) lakáscsere alapján,
- h) a Lakástörvényben meghatározott egyéb esetekben.

9. §

Ha e rendelet másként nem rendelkezik a lakásbérleti szerződést legfeljebb 5 éves, de legalább 1 éves határozott időtartamra kell megkötni, azzal, hogy a szerződés meghosszabbítható.

10. §

Az önkormányzati lakások bérleti jogát pályázat vagy kérelem útján lehet elnyerni. A pályázatot/kérelmet a Hivatalhoz kell benyújtani.

11. §

(1) A bérbeadandó lakásokra a pályázatot a képviselő-testület írja ki.

(2) A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni az Önkormányzat hivatalos honlapján és ki kell függeszteni a Hivatal hivatali hirdetőtábláján.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadás jogcímét,
- b) a meghirdetett lakás címét, műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat, fűtési mód),
- c) a lakás induló lakbérét, a fizetendő külön szolgáltatásokat és azok díjait,
- d) azt, hogy több pályázó esetén kik részesülnek előnyben,
- e) a pályázni jogosultak körét,
- f) a bérleti szerződés időtartamát,
- g) a pályázat benyújtásának feltételeit, helyét, módját és határidejét,
- h) a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket, információkat.

(4) A pályázatot a pályázati felhívás részeként közzétett pályázati űrlapon, írásban, zárt borítékban a Hivatal címére kell benyújtani, melyhez mellékelni kell a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelmére, vagyoni helyzetére, munkaviszonyára, munkavégzésre irányuló 30 napnál nem régebbi igazolásokat a pályázati kiírás szerint.

(5) A pályázatnak tartalmaznia kell azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a pályázó a kiírt pályázati feltételeknek megfelel és a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

(6) A pályázat benyújtásának időpontját úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a pályázat önkormányzat honlapján történő közzétételétől számított legalább 15 nap rendelkezésre álljon.

12. §

(1) A pályázatok elbírálásának szempontjait - e rendelet és a pályázati kiírás keretei között - a képviselő-testület határozza meg.

(2) A pályázat elbírálásának alapját a pályázati kiírásban meghatározott pontrendszer szerint a pályázó és a vele költözők jövedelmi, vagyoni helyzete, szociális és lakhatási körülményei, az általuk nevelt kiskorú gyermekek száma képezik.

(3) A pályázatok bontása és a pályázatok értékelése a pályázati határidő lejártát követő 7 munkanapon belül történik, a Hivatal hivatalos helyiségében a jegyző által kijelölt 2 köztisztviselő - egy fő jegyzőkönyvvezető és egy fő ügyintéző - együttes jelenlétében. A pályázatok bontásáról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet a jelenlévőknek alá kell írnia.

13. §

Érvénytelen a pályázat, ha:

- a) azt a benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,
- b) nem az erre a célra rendszeresített nyomtatványon nyújtották be,
- c) hiányosan nyújtották be - adatokat nem közöl, a pályázó nem csatolta az előírt mellékleteket, vagy a pályázat nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat, aláírásokat,
- d) nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
- e) a közölt adatok nem felelnek meg a valóságnak,
- f) nem felel meg az e rendeletben meghatározott feltételeknek.

14. §

(1) Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

- a) a pályázati határidő lejártáig nem érkezik be pályázat,
- b) valamennyi pályázat érvénytelen, vagy
- c) ha a képviselő-testület a pályázatot a pályázati eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítja.

(2) Eredménytelen pályázati eljárás esetén a képviselő-testület dönthet a pályázat megismétléséről.

15. §

A képviselő-testület a pályázatot a pályázati eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonhatja.

16. §

(1) A pályázatokat a képviselő-testület a benyújtási határidőtől számított 30 napon belül bírálja el és kiválasztja a nyertes pályázót, valamint meghatározza a második és a további helyezetteket is.

(2) A képviselő-testület döntéséről a pályázókat a Hivatal írásban értesíti.

(3) A nyertes pályázó a lakásbérleti szerződést a pályázati eredményről szóló kiértesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül köteles megkötöni, mely határidő elteltével a bérbeadó ajánlati kötöttsége megszűnik.

17. §

A lakáspályázati eljárásokból 5 évre kizárásra kerülhet a pályázó és a pályázati adatlapon együtt-költözőként megjelölt személy, továbbá a már birtokba adott lakás kiürítése iránt haladéktalanul intézkedni kell, amennyiben:

- a) a pályázat a pályázóra, vagy az együtt költöző személyekre vonatkozó, egyes pályázatoknál meghatározott kizáró okok ellenére került benyújtásra, vagy
- b) a benyújtott dokumentumok valótlan adatokat tartalmaztak.

18. §

(1) Amennyiben a képviselő-testület által kiválasztott nyertes pályázóval a szerződés megkötése bármely okból megghiúsul - különösen, ha írásban lemond a bérleti jogviszony létesítésének lehetőségéről vagy a határozat meghozatalát követően a pályázati kiírásban szereplő valamely kizáró ok felmerül, - a sorrendben következő helyezettnek kell felajánlani a szerződés megkötésének lehetőségét.

(2) Amennyiben a bérleti szerződés megkötését követően a bérlővel kapcsolatosan a pályázati kiírásban szereplő kizáró ok a képviselő-testület tudomására jut, a képviselő-testület döntése alapján a bérleti jogviszony felmondásra kerül.

3. A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok

19. §

(1) Szociális helyzete alapján annak adható bérbe önkormányzati lakás:

- a) akinél - a vele együtt költözőket is figyelembe véve - az egy főre jutó nettó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének a 350 %-át, egyedülálló esetén a 450%-át.
- b) aki lakástulajdonnal, lakástulajdonon fennálló haszonélvezeti joggal, üdülővel, nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonával vagy azon fennálló haszonélvezeti joggal, beépíthető lakótelekkel, üdülőtelekkel nem rendelkezik,
- c) aki nem rendelkezik a szokásos használati és lakásberendezési tárgyakon túl olyan forgalomképes ingósággal, amelyek együttes forgalmi értékük a szociális vetítési alap huszonötszörösét meghaladja.

(2) Az (1) bekezdés b) - c) pontjában szereplő tényezőket az együtt költöző személyek vonatkozásában is vizsgálni kell.

(3) Az (1) bekezdés c) pontjának alkalmazása során figyelmen kívül kell hagyni a mozgáskorlátozottságra tekintettel tartott gépjárművet, ha annak egyedi forgalmi értéke a szociális vetítési alap 70-szeresét nem haladja meg.

(4) Szociális helyzet alapján csak olyan lakás adható bérbe, amelynek bérleti és fenntartási költségeit a leendő bérlő - az együtt költözők jövedelmének figyelembevételével - várhatóan viselni tudja.

(5) Szociális jelleggel csak az e rendeletben előírt feltételek fennállásáig köthető bérleti szerződés.

(6) A szociális helyzet alapján megállapított bérleti díj mellett bérbeadott lakás bérlője köteles haladéktalanul írásban bejelenteni a Hivatal felé mindazon változásokat, melyek alapján a továbbiakban nem jogosult a szociális helyzet alapján megállapított bérleti díjra.

(7) A szociális helyzet alapján kiutalt bérlakások bérlőinek szociális rászorultságát minden év március 31-ig a Hivatal felhívására igazolni kell.

(8) Abban az esetben, ha a bérlő elveszti a szociális helyzet alapján megállapított bérleti díjra való jogosultságát, akkor bérlő és a vele együtt lakók jövedelmi, vagyoni viszonya alapján kell meghatározni - polgármesteri hatáskörben - a fizetendő bérleti díjat a jogosultság megszűnésének bizonyított időpontjától. Amennyiben a változás időpontja kétséges, a változás időpontjának a tudomásra jutás időpontját kell tekinteni. Amennyiben a bérlő az új bérleti díj mellett a lakást nem kívánja a továbbiakban bérelni, akkor a lakást a jogosultság megszűnését követő 30 napon belül köteles a bérbeadó részére elhelyezési és pénzbeli térítési igény nélkül visszaadni.

(9) Ha a bérlő a rászorultság igazolására az (7) bekezdésben megállapított határidőt elmulasztja és a mulasztást nem tudja kimenteni akkor a bérleti díj piaci alapú díjra módosul, vagy a bérbeadó polgármesteri hatáskörben intézkedik a lakásbérleti szerződés felmondásáról, elhelyezési és pénzbeli térítési igény kötelezettsége nélkül.

(10) A szociális alapú lakbér összegét az 1. sz. melléklet 1) pontja tartalmazza.

4. Önkormányzati érdekből szolgálati lakásként történő bérbeadásra vonatkozó szabályok

20. §

- (1) Az önkormányzat közfeladatok ellátásához lakást (továbbiakban: szolgálati lakás) biztosíthat annak a szakembernek, akinek lakhatása más módon nem oldható meg.
- (2) Az (1) bekezdés alapján csak akkor adható szolgálati lakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző tulajdonában nincs Füzesabonyban beköltözhető ingatlan.
- (3) Szakember elhelyezése céljából lakást annak lehet adni, aki az Önkormányzattal, az Önkormányzat költségvetési szervével, vagy az önkormányzat 100% tulajdonú gazdasági társaságával a mindenkor hatályos, - foglalkoztatási jogviszonyokra vonatkozó-, jogszabályokban szabályozott munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll, vagy ilyen jogviszonyt kíván létesíteni és foglalkoztatására vonatkozóan a foglalkoztató szerv nyilatkozott.
- (4) A szolgálati lakást a foglalkoztatási jogviszony időtartamára, de legfeljebb öt évre lehet bérbe adni. Annak a bérlőnek, aki ez alatt az idő alatt elhelyezését nem tudja megoldani és munkájára az öt alkalmazó szerv számít, egy alkalommal ez az időtartam újabb, legfeljebb öt éves időtartamra meghosszabbítható.
- (5) A bérleti időtartam lejártát vagy a jogosultság megszűnését követően a bérlő köteles 15 napon belül a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas, kifestett, kitakarított állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. A bérlő az elhelyezéséről saját maga köteles gondoskodni, elhelyezési és pénzbeli térítési igény nélkül.
- (6) A lakások bérbeadása során ki kell kötni:
- a) Ha a bérlő foglalkoztatási jogviszonya a bérleti szerződésben meghatározott idő eltelte előtt megszűnik, elhelyezésre, pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.
 - b) A bérlő a lakásba bármely más személyt a Lakástörvényben meghatározott eseteken felül csak a polgármester előzetes hozzájárulásával fogadhat be.
 - c) A bérlő bérlőtársi, albérleti, tartási szerződést nem köthet.
 - d) Lakás-csere szerződést nem köthet.
- (7) A bérleti díj költségalapon kerül megállapításra az 1. sz melléklet 3) pontja alapján.
- (8) A szerződés szolgálati lakásként történő megszűnése nem zárja ki ugyanazon lakásra e rendeletben szabályozottak szerinti más bérleti szerződést kössön.

5. Piaci alapon történő bérbeadásra vonatkozó szabályok

21. §

- (1) A képviselő-testület döntése alapján kijelölt lakás/ok pályázati úton piaci alapon is bérbe adható/k.
- (2) A pályázati kiírásnak az e rendelet szerinti általános rendelkezéseken túl tartalmaznia kell:
- a) hogy érvényesen az pályázhat, aki vállalja 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű biztosíték (Ptk. 6:343. §) egyösszegű megfizetését,
 - b) tájékoztatást arról, hogy azonos pályázati ajánlat mellett a pályázatot az nyeri, aki a legtöbb havi lakbér egyösszegű előre történő megfizetését vállalja,
 - c) a bérleti jogviszony ideje minimum 1 év és maximum 5 év lehet, amely a bérlő kérelmére meghosszabbítható,
 - d) a bérlő a szerződésben meghatározott határidő elteltével pénzbeli térítési és elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást a vele ott élőkkel együtt,

(3) Nem biztosítható lakás annak a pályázónak, akinél az együtt költözők igazolt havi átlag nettó összjövedelmének 40 %-a a lakás havi bérleti díját nem éri el.

(4) A piaci alapú lakásbérlet esetén a bérlő írásban kérheti megváltozott körülményeire tekintettel, hogy a bérbeadó döntsön a lakás más jogcímen történő bérbeadásáról, amennyiben annak jogszabályi feltételei fennállnak.

6. Költségelven történő bérbeadásra vonatkozó szabályok

22. §

(1) A képviselő-testület döntése alapján kijelölt lakás/ok pályázati úton költségelven is bérbe adható/k.

(2) A pályázati kiírásnak az e rendelet szerinti általános rendelkezéseken túl tartalmaznia kell:

- a) hogy érvényesen az pályázhat, aki vállalja 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű biztosíték (Ptk. 6:343. §) egyösszegű megfizetését,
- b) tájékoztatást arról, hogy azonos pályázati ajánlat mellett a pályázatot az nyeri, ahol magasabb az egy főre jutó nettó jövedelem,
- c) a bérleti jogviszony ideje minimum 1 év és maximum 5 év lehet, amely a bérlő kérelmére meghosszabbítható,
- d) a bérlő a szerződésben meghatározott határidő elteltével pénzbeli térítési és elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást a vele ott élőkkel együtt,
- e) nem biztosítható lakás annak a pályázónak, akinél az együtt költözők igazolt havi átlag nettó összjövedelmének 30 %-a a lakás havi bérleti díját nem éri el.

7. Bérbeadás lakáscsere jogcímén

23. §

(1) Önkormányzati lakás elcserélése a Lakástörvény alapján történhet.

(2) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett, önálló helyrajzi számmal rendelkező másik lakás bérleti, tulajdonjogára cserélhető.

(3) Önkormányzati lakás cseréjéhez hozzájárulás abban az esetben adható, amennyiben jogszabályi rendelkezés alapján a hozzájárulás nem tagadható meg.

(4) A bérbeadó a lakáscseréhez való hozzájárulás megadása előtt a cserepartnerrel megkéri:

- a) tulajdonát képező ingatlan 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolatát,
- b) lakásbérleti szerződést, és a bérbeadó írásbeli nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az önkormányzati lakás bérlőjével lakásbérleti szerződést kíván kötni,
- c) bérleti díj megállapításához szükséges 4. § szerinti jövedelmigazolásokat a cserepartner és a vele költözőkre vonatkozóan.

(5) Az önkormányzat jogosult a cserepartner lakását a helyszínen megvizsgálni annak alátámasztására, hogy a cserepartner lakása ténylegesen létezik, továbbá a lakás lakhatás szempontjából beköltözhető, arra alkalmas állapotban van.

(6) Csere esetén a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

(7) A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha:

- a) az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig szól, és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,
- b) a felek szándéka ténylegesen nem a csere, hanem az önkormányzati bérlakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul,
- c) a cserepartner az önkormányzat által megjelölt határidőben a (4) bekezdésben foglaltakat határidőben nem teljesíti.

(8) A bérbeadó a hozzájárulást írásban köteles megadni. Ennek keretében tájékoztatnia kell a cserepartnert a lakással összefüggő - e rendelet szabályai szerinti - bérlői kötelezettségekről, valamint a lakbér összegéről, külön szolgáltatások díjáról.

8. Lakbér fizetése, külön szolgáltatások, egyéb jogok, kötelezettségek

24. §

(1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakás bérlője a lakás használatáért az e rendelet szerint megállapított lakbért és a bérleti szerződésben, vagy más külön megállapodásban meghatározott külön szolgáltatásokért díjat köteles fizetni, minden hónap 15. napjáig. A külön szolgáltatás díját az önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg.

(2) Külön szolgáltatások körébe tartozik a társasházban lévő önkormányzati tulajdonú bérlakás esetében a vízellátás és csatornahasználat, valamint a hulladékkezelési közszolgáltatás biztosítása, amennyiben a bérlő a (4) bekezdés szerint nem tud közvetlenül szerződést kötni a szolgáltatóval.

(3) Külön szolgáltatások körébe tartozik a társasházi lakásnál a lakás és a hozzátartozó közös helyiségek rendeltetésszerű használatával összefüggésben felmerült kiadások, a lakásra megállapított közös költség, ide nem értve a felújítási alapot.

(4) A bérlő a birtokbavétel napjától 5 munkanapon belül köteles a szolgáltatóval szerződést kötni a vízellátásért, csatornahasználatért, gázezellátásért, villamosenergiáért, hulladékszállításért, egyéb közüzemi szolgáltatásokért, amelyeknek díjait fizetni köteles közvetlenül a szolgáltató felé. Ezen szolgáltatások díja nem része a lakbérnek.

(5) A bérlő köteles a lakás és a hozzátartozó berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat - ideértve a lakás burkolatainak és a lakás berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét, valamint a nyílászárók karbantartását, felújítását, a fűtőberendezések, villamossági berendezések felülvizsgálatát, karbantartását, javítását, pótlását - saját költségén, megtérítési igény nélkül elvégezni. E kötelezettségek teljesítése lényeges kötelezettségnek minősül.

25. §

(1) A bérlő egyéb lényeges kötelezettségének minősül a közüzemi szolgáltatás díjának határidőben, a közüzemi szolgáltató részére történő megfizetése.

(2) A bérlő köteles minden év május 31-ig a közüzemi költségek befizetését igazolni (csekk, folyószámla kivonat stb.) vagy az esetleges díjtartozás esetén annak rendezésére vonatkozó részletfizetési megállapodást bemutatni. Ennek elmulasztása a bérleti szerződés felmondását vonhatja maga után.

(3) Amennyiben a bérbeadó tudomására jut, hogy a bérlő az (1) bekezdés szerinti kötelezettségét nem teljesíti és a közüzemi szolgáltatónál lejárt esedékességű tartozása van, a bérleti jogviszony felmondható. A bérlő vagy jogcím nélküli lakáshasználó helyett esetlegesen megfizetett közüzemi díjat és járulékait a bérlőre vagy a jogcím nélküli lakáshasználóra át kell hárítani.

(4) Amennyiben a bérlő a közmű- vagy közszolgáltató részére nem biztosítja az előre bejelentett időpontban az ellenőrzés elvégzésének lehetőségét, úgy az abból eredő költségek, bírságok és egyéb ellenőrzési díjak a bérlőre áthárításra kerülnek.

26. §

A lakbér mértékét minden évben felül kell vizsgálni. A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani, úgy, hogy erről a bérlő legalább 30 nappal előbb írásos értesítést kapjon.

27. §

(1) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő megállapodnak arra vonatkozóan, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, előzőleg külön szerződésben kell rögzíteni az elvégzendő munkákat, annak költségeit, a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint a munkálatok elvégzésének határidejét.

(2) A bérlő ráfordításait számlával köteles igazolni, amely lakbérébe beszámítható.

(3) Ha a tényleges ráfordítás költségei a tervezett költségeket meghaladják, a bérlő többletkiadásainak a megfizetésére csak akkor tarthat igényt, amennyiben az a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges.

(4) A bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét - a bérlő kérésére - indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal meghosszabbíthatja.

(5) Ha a bérlő e munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (4) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést felmondhatja. A bérlő jogosult az (1) bekezdés szerinti külön szerződésben rögzített, ténylegesen elvégzett munkálatok költségeinek megtérítésére.

28. §

(1) A bérbeadó hozzájárulhat, hogy a bérlő a lakást korszerűsítse, ha a bérlő a munkák elvégzésének költségét vállalja.

(2) A lakás korszerűsítése:

- a) egyedi gáz- vagy elektromos fűtő, illetve melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá
- b) a lakás komfortfokozatát növelő egyéb építési-szerelési munka elvégzése.

(3) A bérbeadó hozzájárulása esetén köteles bekérni a bérlő által elvégezni kívánt munka várható költségét, a munka jellegétől függően a műszaki leírást és tervet.

(4) Ha a bérlő a munkát bérbeadói hozzájárulás és a szükséges hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot visszaállítására.

(5) A költségek elszámolására a bérlő és a bérbeadó közötti megállapodás az irányadó, melyet minden esetben egyedi megállapodásnak kell tartalmaznia.

29. §

A lakásbérleti díjat a mindenkori szociális hatáskört ellátó bizottság erre irányuló kérelem esetén, szociális, egészségügyi indokok alapján, méltányosságból legfeljebb 30 %-kal mérsékelheti, feltéve, hogy a bérlemény a 7. § -ban meghatározott lakásnagyságot nem haladja meg. A mérsékelt bérleti díj a kérelem benyújtását követő hónap első napjától, legfeljebb egy éves időtartamra állapítható meg.

9. A bérleményellenőrzés szabályai

30. §

(1) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi a Hivatal bevonásával. A bérlő köteles a lakásba történő bejutást biztosítani, az ellenőrzést tűrni.

(2) Indokolt esetben a bérbeadó a lakásban évente több alkalommal is tarthat bérleményellenőrzést.

10. Jogcím nélküli lakáshasználat

31. §

(1) Jogcím nélküli lakáshasználó az, aki a lakást a bérbeadó hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

(2) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől használati díjat köteles fizetni a bérbeadónak:

- a) a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű,
- b) két hónapon túl a lakás lakbérének megfelelő összeg háromszorosa,
- c) egy éven túl a lakás lakbérének megfelelő összeg négyszerese,
- d) két éven túl a lakás lakbérének megfelelő összeg hatszorosa.

(3) A bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználatról való tudomásszerzésétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti eljárást megindítani.

11. A bérlőtársi szerződés

32. §

(1) A házastársak közös kérelmére a bérbeadó a házastársakkal bérlőtársi szerződést köt.

(2) Az élettársak közös kérelme esetén bérlőtársi szerződés akkor köthető, ha

- a) az élettársi kapcsolat legalább öt éve fennáll, életvitelszerűen együtt élnek és ennek tényét hitelt érdemlően igazolják, és
- b) a bérlőtárssá váló élettárs nem rendelkezik lakástulajdonnal, lakás használatára feljogosító vagyoni értékű joggal vagy állami vagy önkormányzati lakás bérletével.

12. Befogadás

33. §

(1) Bérlő a bérbeadó részére köteles írásban megjelölni a Lakástörvény 21. § (2) bekezdése alapján befogadott személyt vagy személyeket a befogadást követő 3 munkanapon belül.

(2) Bérlő a lakásba a polgármester írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be élettársát, élettársa kiskorú vagy nappali tagozaton tanulmányait folytató nagykorú gyermekét és unokáját. A kérelemben meg kell jelölni a befogadás okát.

(3) A (2) bekezdés szerinti bérbeadói hozzájárulás akkor adható meg, ha

- a) a bérlőnek és a lakásba befogadni kívánt személynek a bérbeadóval, közüzemi szolgáltatókkal, illetve az Önkormányzattal szemben fennálló tartozása nincs, továbbá Füzesabony területén másik lakással nem rendelkeznek, és a befogadás után részükre a lakhatás biztosítható. Erről a bérlőnek és befogadni kívánt személynek a kérelemben nyilatkoznia kell,
- b) a lakásban lakó személyek mindegyikére - az új beköltözővel együtt - legalább 6 m² lakószoba-terület jut.

(4) A befogadást a bérlő és a befogadni kívánt személy együttesen kérelmezik.

(5) Bérlőtársi jogviszony esetében a bérbeadói hozzájárulás előtt a befogadást kérőnek be kell szerezni a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulását.

(6) Bérlő köteles 8 napon belül írásban tájékoztatni bérbeadót, ha a befogadott személy kiköltözött a bérleményből.

(7) A jogszerűen befogadott személy a bérleti jogviszony fennállásáig jogosult a lakásban lakni, a továbbiakban jogcím nélküli használonak minősül és elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

13. Albérlet

34. §

Nem adható hozzájárulás az önkormányzati lakás egy részének vagy egészének albérletbe adásához.

14. A lakásbérlet megszűnése

35. §

(1) A lakásbérleti szerződés a Lakástörvényben foglaltak szerint szűnik meg.

(2) A felmondásra alkalmazni kell a Lakástörvényben foglaltakat.

(3) Ha a bérlő által a bérbeadó részére visszaszolgáltatott lakás nem alkalmas rendeltetésszerű használatra, a bérbeadó és a volt bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a szükséges munkákat, pótlást, cserét:

- a) a volt bérlő új határidőre saját költségén elvégzi, vagy
- b) a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és berendezéseit a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a volt bérlő költségére.

(4) A (3) bekezdés b) pontja szerinti megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy legkésőbb a kiköltözését követő 30 napon belül a költségeket a bérbeadó részére egy összegben megtéríti.

(5) Ha a bérlő a 19. § alapján rászoruló személynek minősül, akkor a költséget több – de legfeljebb 6 havi – részletben is megtérítheti. Ennek konkrét feltételeit a megállapodásban rögzíteni kell.

(6) Megállapodás hiányában a bérbeadó a lakás átadásának, illetve átvételének megkísérlését követően jogi úton érvényesíti a bérlővel szembeni kártérítési igényét.

(7) A visszaadott lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha a lakás és a hozzá tartozó helyiségek, valamint udvara tiszta, tisztasági festés megtörtént és a szokásos, illetve leltár szerinti berendezési tárgyaiban hiány nem tapasztalható, és azok üzemképesek, rendeltetésszerűen használhatóak.

36. §

(1) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - kivéve a bérleti jog folytatására jogosultat - másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt.

(2) Amennyiben a bérleti szerződés a bérlő halála miatt szűnik meg, és a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nincs, a hozzátartozóknak, örökösnek a lakást 30 napon belül a bérbeadó részére kiürített, kitakarított állapotban vissza kell adni.

37. §

(1) A lakásbérleti jogviszony a Lakástörvény 23. § (3) bekezdése alapján úgy is megszüntethető, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe a vonatkozó jogszabályok alapján.

(2) A határozatlan idejű lakásbérleti szerződést a bérbeadó és a bérlő közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére a lakás leadása ellenében pénzbeli térítést fizet. A pénzbeli térítés mértéke legfeljebb a havi bérleti díj tizenkétszerese.

(3) A bérleti szerződésnek a jogviszony keletkezésétől számított öt éven belül történő megszüntetése esetén a bérlő nem jogosult pénzbeli térítésre.

III. Fejezet
Helyiségek bérbeadása

15. A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának általános szabályai

38. §

Nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait e fejezetben foglalt eltérésekkel megfelelően kell alkalmazni.

39. §

- (1) Önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadására kérelem vagy pályázat útján kerülhet sor.
- (2) Helyiséget hosszabb távú határozott időre, amely a 3 évet nem haladhatja meg, vagy alkalmi használatra lehet bérbe adni.
- (3) A hosszabb távú határozott időre történő bérbeadásról a képviselő testület dönt. Az alkalmi használatra történő bérbeadásról a polgármester dönt.
- (4) A bérbeadás tekintetében az Önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatályba lépésekor az önkormányzat költségvetési szerve (intézménye), illetve gazdasági társasága által használt helyiségek bérbeadásáról a költségvetési szerv (intézmény), gazdasági társaság vezetője saját hatáskörben dönt.
- (5) A helyiségbérleti szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető.
- (6) A helyiségbérleti szerződésben szerepelnie kell annak a kikötésnek, hogy a bérlő a bérleti díjon felül megfizeti a helyiség használatához kapcsolódó összes költséget.

40. §

- (1) A képviselő-testület a bérleti díj összegét évente felülvizsgálja és dönthet azok emeléséről.
- (2) A képviselő-testület közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben dönthet a helyiségek ingyenes hasznosításáról. Alkalmi használat esetén erről a polgármester dönthet. A helyiség használatához kapcsolódó egyéb költség viseléséről megállapodásban kell rendelkezni.

41. §

Nem adható hozzájárulás a helyiség egy részének vagy egészének albérletbe adásához.

16. Bérbeadás bérlőtársak részére

42. §

- (1) A helyiséget - a bérbeadó hozzájárulásával - több bérlő együttesen is bérelheti (a továbbiakban: bérlőtársak).
- (2) A helyiséget további személy részére akkor lehet bérbe adni, ha ebben a bérlő és a leendő bérlőtársa megállapodnak és vállalják az e rendeletben meghatározott feltételek egyetemleges teljesítését.
- (3) Bérlőtársi szerződés olyan helyiségre köthető, amely méreténél fogva erre alkalmas.
- (4) A bérlőtársi jogviszony akkor szűnik meg, ha a felek az általuk használt helyiségre vonatkozó bérlőtársi megállapodást felbontják.

17. A bérlő kötelezettségei

43. §

(1) A bérlő saját költségére köteles gondoskodni:

- a) a helyiségnek az abban folytatni kívánt tevékenységhez szükséges módon való kialakításáról, felszereléséről, berendezéséről,
- b) a helyiség burkolatának, ajtóinak, ablakainak karbantartásáról, pótlásáról, állagmegóvásáról,
- c) a helyiségben folytatott tevékenységgel kapcsolatban felmerülő karbantartásról, pótlásról, illetve cseréről,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e) a helyiség, valamint a szerződésben meghatározott közös használatra szolgáló helyiségek és területük tisztántartásáról, illetve a helyiséghez tartozó járdaszakasz napi takarításáról, a tevékenységgel összefüggő hulladék elszállításáról,
- f) zajszint betartásáról,
- g) az általa folytatni kívánt tevékenység megkezdéséhez, folytatásához szükséges engedélyek beszerzéséről.

(2) Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül bérlői kötelezettségekre a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.

18. A helyiségbérleti jogviszony megszűnése

44. §

(1) A helyiségbérleti jogviszony a Lakástörvény vonatkozó szabályai alapján szűnik meg.

(2) A vonatkozó jogszabályban foglaltakon felül a bérbeadó részéről rendkívüli felmondásra okot adó körülménynek minősül ha a bérlő a helyiséget a szerződéstől eltérően hasznosítja, illetve a bérbeadói hozzájárulás nélkül más személynek enged használatot, a karbantartási munkákat nem végzi el és ezáltal az ingatlan állagát veszélyezteti.

(3) A szerződést bármelyik szerződő fél írásban 60 napos felmondási idővel mondhatja fel.

19. A helyiség átadása és visszaadása

45. §

(1) A bérbeadó a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt állapotban, felszereltséggel és időpontban, leltár szerint köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor - ha a felek másként nem állapodtak meg - az átadáskori állapotban és felszereltséggel köteles a bérbeadónak visszaadni.

(3) A bérleti jogviszony megszűnését követően kiürítve át nem adott helyiség használatáért a volt bérlő a használat időtartamára használati díjat tartozik fizetni, amelynek összege a bérleti díjjal megegyező, majd a jogcím nélküli használat kezdetétől számított

- a) két hónapon túl a helyiség havi bérleti díjának megfelelő összeg háromszorososa;
- b) egy éven túl a helyiség havi bérleti díjának megfelelő összeg négyszerese;
- c) két éven túl a helyiség havi bérleti díjának megfelelő összeg hatszorosa.

20. A bérbeadói hozzájárulás szabályai

46. §

(1) A bérlő az önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával írásban foglalt megállapodás alapján másra átruházhatja vagy elcserélheti.

(2) A bérlő a bérleti jog átruházására vagy cseréjére irányuló megállapodást, annak megkötésétől számított 30 napon belül köteles a bérbeadói hozzájárulás megszerzése céljából a bérbeadónak megküldeni. A bérbeadói hozzájárulást írásban kell megadni.

(3) A bérleti jog átruházására vagy cseréjére vonatkozó megállapodás tartalmazza

- a) a helyiség címét, alapterületét, az addig fizetett bérleti díjat,
- b) a bérleti jogot megszerző által folytatni kívánt tevékenység megjelölését,
- c) azt a szerződéses feltételt, miszerint a megállapodás kizárólag önkormányzati hozzájárulás esetén érvényes.

(4) A bérbeadó a bérleti jog átruházásához csak akkor járul hozzá, ha

- a) a bérleti jog átvevője által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ütközik jogszabályi előírásba, a szakhatóság állásfoglalásába, és nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával,
- b) az átvevő tudomásul veszi, hogy a helyiség bérleti jogának átvételével a bérlet addigi jellege nem változik,
- c) az átvevő vállalja a bérleti díj megfizetését.

(5) A helyiség bérleti joga csak Füzesabony Város területén lévő önkormányzati tulajdonú helyiséggel cserélhető el.

(6) Ha a bérlő feladatát jogutódlás folytán egészben, vagy részben más személy, gazdasági társaság veszi át és a helyiségben az átvett feladatot továbbra is folytatni kívánja, köteles ezt a körülményt a bérbeadónak bejelenteni a feladat folytatásának megkezdése előtt legalább 30 nappal és a bérleti jogviszony folytatására vonatkozó jogosultság elismerését kérni. Határidőben történt bejelentés esetén a bérleti jogviszony folytatására vonatkozó jogosultságot - az átvett feladat ellátásához szükséges mértékben - a bérbeadónak el kell ismernie, változatlan bérleti feltételek mellett.

IV. Fejezet

Lakás és helyiségek elidegenítése

47. §

Elidegenítésre kijelölt lakás vagy helyiség értékesítése pályázati vagy licit eljárás útján, vagy - a törvényi előírások figyelembevételével - versenyeztetés nélkül a képviselő-testület egyedi döntése alapján történhet.

48. §

(1) Azokat a lakásokat, amelyeket a képviselő-testület elidegenítésre kijelölt, a harmadik személy részére történő elidegenítés előtt a Lakástörvényben meghatározott elővásárlási jogra jogosult részére kell megvételre felajánlani. Harmadik személy részére a lakást csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő a vételre történő felajánlás alapján a lakást nem vásárolja meg.

(2) A lakás forgalmi értékét független ingatlanforgalmi értékbecslővel fel kell értékelteni. A lakás vételárát az értékbecslő által megállapított forgalmi érték alapulvételével a képviselő-testület határozza meg. Az értékbecslés a vételárát megállapító képviselő-testületi döntés meghozatalakor 6 hónappal régebbi nem lehet.

(3) Bérlő részére történő értékesítés esetén a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a lakás átalakítására, korszerűsítésére fordított, számlákkal igazolt, bérbeszámítással vagy egyéb más módon

meg nem térített értéknövelő beruházásaira figyelemmel beállott növekménynek a beruházások elvégzését követően eltelt időszakra figyelemmel arányosan csökkentett részét, feltéve, hogy az átalakítást, korszerűsítést a bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, 4 évnél nem régebben végezte el.

(4) A számlákkal igazolt a beruházások eredményeként előállott forgalmi érték-növekményének a vételárba történő beszámítás útján megtérítendő része a beruházás elvégzését követő

- a) egy év elteltével az érték-növekmény 75 %-a;
- b) két év elteltével az érték-növekmény 50 %-a;
- c) három év elteltével az érték-növekmény 25 %-a.

(5) Négy év elteltével az önkormányzattal szemben a beruházásokkal összefüggésben megtérítési igény nem érvényesíthető.

(6) A lakás vételárát az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belül kell megfizetni. Kivételesen indokolt esetben, így különösen hitel igénybevételevel történő vásárláskor legfeljebb a vételár 70%-a mértékéig a vételár megfizetésére 90 nap fizetési halasztás adható.

49. §

(1) A Lakástörvény 58. § (1) bekezdése szerinti helyiségek vételára - ha azt az elővásárlásra jogosult vásárolja meg - azonos az üres, beköltözhető állapot szerinti forgalmi értékkel.

(2) Amennyiben a helyiséget a bérlő vásárolja meg, a vételár meghatározásánál figyelembe lehet venni a bérlő által a helyiségben a bérbeadó hozzájárulásával végzett, olyan bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó beruházásokat, amelyek növelték az ingatlan értékét feltéve, hogy a beruházás költségeit a bérbeadó nem ellentételezte. Ebben az esetben a vételár megállapításánál a forgalmi érték csökkenthető, a beruházás által eredményezett értéknövekedés időarányos értékével a 48. § (3)-(5) bekezdései alkalmazásával.

(3) Amennyiben az elővásárlásra jogosult lemondott az elővásárlási jog gyakorlásáról, valamint, ha elővásárlási joggal nem érintett helyiség értékesítésére kerül sor, úgy az önkormányzati tulajdonú helyiséget nyilvánosan meghirdetett árverés keretében a legmagasabb összegű ajánlatot tevő részére kell értékesíteni.

V. Fejezet

Adatvédelmi rendelkezések

50. §

(1) A bérbeadó az e rendeletben foglaltak végrehajtása során tudomására jutott személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseinek megfelelően kezeli.

(2) Az adatkezelés célja az e rendeletben meghatározott döntések előkészítése, valamint a bérleti jogviszony létesítéséhez és megszüntetéséhez előírt feltételek ellenőrzése, a bérleti jogviszonyból eredő követelések behajtása, illetve ügyfélszolgálati tevékenység ellátása. Az adatkezelés a szükséges mértékben történhet.

(3) A bérbeadó az adatokat az adatfelvételtől számított 8 évig kezeli.

(4) A bérbeadó az adatokat papír alapon és elektronikus formában tárolja.

(5) A bérbeadó az adatokat haladéktalanul köteles törölni, ha:

- a) az adatkezelés nem a (2) bekezdésben meghatározott célból történt, vagy
- b) azt jogszabály előírja.

VI. Fejezet
Záró rendelkezések

51. §

- (1) Hatályát veszti az önkormányzati helyiségek bérletéről szóló 17/1993. (XII. 14.) önkormányzati rendelet.
- (2) Hatályát veszti A lakásbérletről szóló 29/2001. (XII. 18.) önkormányzati rendelet.
- (3) Hatályát veszti Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló rendelet című 25/2003. (XI. 20.) önkormányzati rendelet.
- (4) Hatályát veszti a Füzesabony Sporttelep bérleti díjáról szóló 8/2009. (II. 24.) önkormányzati rendelet.
- (5) Hatályát veszti a Füzesabony Sporttelep bérleti díjáról szóló, módosított 8/2009. (II. 29.) rendelet módosításáról szóló 48/2009. (XII. 16.) önkormányzati rendelet.
- (6) Hatályát veszti a Füzesabony Sportcsarnok bérleti díjáról szóló 2/2013. (II. 18.) önkormányzati rendelet.
- (7) Hatályát veszti a Füzesabonyi Községi Ház terembérleti díjainak megállapításáról szóló 17/2013. (VII.19.) önkormányzati rendelet.

52. §

Ez a rendelet 2023. december 15-én lép hatályba.

Hidvéginé dr. Szigetvári Erika
jegyző

Nagy Csaba
polgármester

A rendelet kihirdetésre került 2023. december 08-án 09:00 órakor

Hidvéginé dr. Szigetvári Erika
jegyző

A lakbér mértéke

1. Szociális elven a lakbér összege (Ft/m²/hó)

	Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli
Társasházi lakás	500	400	-	-
Családi ház	670	570	370	100

2. Piaci elven a lakbér összege (Ft/m²/hó)

	Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli
Társasházi lakás	1000	800	-	-
Családi ház	1150	1000	-	-

3. Költségelven a lakbér összege (Ft/m²/hó)

	Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli
Társasházi lakás	700	600	-	-
Családi ház	850	700	-	-