

**Kenderes Város Önkormányzata
Képviselő-testületének**

9/2019.(IV. 25.) önkormányzati rendelete

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek
bérbeadásáról, valamint a lakbérek mértékéről**

Kenderes Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében és 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Kenderes Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2015.(XII.17.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3.2.2. i),j) pontja alapján a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. § A rendelet hatálya kiterjed Kenderes Városi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre. Az ingatlanok felsorolását a rendelet 2. melléklet tartalmazza.

2. Az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételei

2. § (1)Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet a rendelet 1. melléklete szerinti formanyomtatványon a Képviselő-testülethez címezve, a Kenderesi Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani.
- (2)A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi.
- (3)Az önkormányzati lakás nem lakás céljára csak a Képviselő-testület erre vonatkozó külön döntése alapján, az általa kijelölt bérlőnek, az általa meghatározott időtartamra és feltételekkel adható bérbe.
3. § (1)A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles a lakásban lakni.
- (2)Egy lakásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek szerződést.

3. Bérbeadói feladatokat ellátó szerv

- 4.§ (1) A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása keretében Kenderes Városi Önkormányzat **Képviselő-testülete** (a továbbiakban: Képviselő-testület) dönt:
- a) önkormányzati lakás nem lakás céljára történő bérbeadásáról;
 - b) lakás piaci alapon pályázat útján történő bérbeadásának lehetőségéről, a pályázati feltételekről, a pályázatok elbírálásáról;
 - c) nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról;
 - d) a helyiségben végzett tevékenységi kör megváltoztatása esetén a hozzájárulás megadásáról;
 - e) lakbértámogatás iránti kérelmek elbírálásáról;
 - f) nem lakás céljára szolgáló helyiségek csereszerződéseikhez kért hozzájárulás megadásáról;
 - g) önkormányzati lakás bérleti jogviszonya folytatására kötött tartási szerződés megkötéséhez való hozzájárulás megadásáról, a bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatás elismeréséről vagy megtagadásáról.
- (2) A **polgármester** az alábbi bérbeadói jogokat látja el:
- a) kijelöli a lakás bérlőjét;
 - b) dönt a bérlőtársi szerződésre vonatkozó ügyekben;
 - c) lakásbérleti szerződéseket köt, melyben megállapodnak a bérbeadó és a bérlő jogairól és kötelezettségeiről, a fizetendő bérleti díj- és külön szolgáltatások díjainak összegéről, a bérleti jogviszony időtartamáról, előző bérlemény leadásáról, a bérlet egyéb feltételeiről;
 - d) megállapodik a bérlővel a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéről; a bérlet fennállása alatt a bérlőnek a bérbeadó helyett elvégzendő munkája egy összegű bérleti díj befizetesként való elismeréséről, vagy egy összegű megtérítéséről, a bérlemény átalakításáról, korszerűsítéséről, továbbá ezekhez kapcsolódóan a költségek viseléséről;
 - e) pályázati kiírásokat elkészíti, közzéteszi;
 - f) dönt a bérlő bejelentési kötelezettségei körébe tartozó, esetenként a bérleti szerződés módosítására is kiható hozzájárulások ügyében és lakásba és nem lakás céljára szolgáló helyiségbe történő befogadásról;
 - g) dönt lakásbérleti szerződések felmondásáról;
 - h) dönt lakásbérleti jogviszonyról való lemondás elfogadásáról;
 - i) dönt elemi károsult lakásban lakók ideiglenes elhelyezéséről;
 - j) ellenőrzi a bérleményekben a használat módját, a bérlemények állapotát, indokolt esetben felhívja a bérlőt kötelezettségei teljesítésére, magatartása megváltoztatására;
 - k) dönt a bérlemény felújítása, karbantartása esetén szükséges kiköltözésről, a bérlő átmeneti elhelyezéséről, a költözéssel, az ingóság elhelyezésével kapcsolatos költségek viseléséről.
- (3) A **Kenderesi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Városgazdálkodási Osztálya**:
- a) közli a bérlőkkel a bérleti díj és külön szolgáltatások díjainak változását;
 - b) beszedi és nyilvántartja a bérleti díjakat és a külön szolgáltatások díjait;
 - c) felszólítja a bérleti díjat határidőben nem fizető bérlőket, a bérbeadót tájékoztatja a fennálló hátralékokról;
 - d) a bérleti díjat 3 hónapig felszólítás ellenére nem fizető bérlőkkel szemben - a polgármester értesítése mellett - intézkedik a bérleti szerződés felbontása érdekében.

4. Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

5. § (1) Az önkormányzati lakásokat
- a) szociális alapon,
 - c) költségelven, vagy
 - d) piaci alapon lehet bérbe adni.

5. Önkormányzati lakások bérbeadása szociális alapon

6. § (1) Szociális alapon az a személy jelölhető ki önkormányzati lakás bérlőjéül, aki az alábbi szociális, jövedelmi feltételeknek megfelel:
- a) a kérelmezőnek vagy házastársának, élettársának, a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozójának tulajdonában, hasznélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakása és
 - b) mind a kérelmező családja, mind az együttköltöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a másfélszeresét, továbbá
 - c) a kérelmező a bérbeadást megelőző 5 éven belül nem mondott le önkormányzati lakása bérleti jogáról, illetve a tulajdonát képező, beköltözhető ingatlanát nem idegenítette el.
- (2) Szociális alapon történő bérbeadás esetén határozott időre, legfeljebb három évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel.
- (3) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejártának időpontjában a bérlő jövedelmi viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére legfeljebb újabb három évre bérleti szerződést lehet kötni. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 30 nappal kell a polgármesterhez benyújtani.
- (4) A bérlő a jövedelmében történő pozitív változást a változást követő hónaptól köteles bejelenteni a bérbeadó részére.
- (5) Amennyiben a bérlő a szociális alapon történő bérbeadás feltételeinek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén költségalapú lakásra történő bérbeadásra vonatkozó feltételek szerint lehet vele bérleti szerződést kötni.
- (6) Amennyiben a volt bérlő a költségalapon történő bérbeadás feltételeinek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles 30 napon belül elhagyni.

6. Önkormányzati lakások bérbe adása költségelven

7. §(1) Költségelven önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki az önkormányzattal, önkormányzati fenntartású intézménnyel, Kenderesen működő egyházi fenntartású oktatási-nevelési intézménnyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll, vagy az Önkormányzat városi érdekből szakember letelepítéséhez kívánja a lakást biztosítani.
- (2) Költségelven az (1) bekezdésben felsorolt személyek részére csak akkor biztosítható önkormányzati lakás, ha a bérlő, házastársa, élettársa és kiskorú gyermeke, valamint a

vele együttköltöző családtagja Kenderes közigazgatási területén lakástulajdonnal, állandó lakáshasználati joggal, önkormányzattal lakásra kötött bérleti jogviszonnyal nem rendelkezik.

- (3) A kérelem teljesítésénél előnyt jelent:
 - a) ha a kérelmező felújításra szoruló önkormányzati lakást is elfogad és vállalja annak saját költségen történő rendbehozatalát, a bérbeadóval e tárgyban kötött megállapodás keretei között;
 - b) a kérelmező hosszabb ideje áll közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban;
 - c) ha a kérelmező városunkban való letelepedése a település érdekét szolgálja.
- (4) Költségelven történő bérbeadás esetén határozott időre, legfeljebb három évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel.
- (5) A határozott idő elteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- (6) A határozott időre szóló bérleti szerződés lejártának időpontjában a bérlő kérelmére legfeljebb újabb három évre bérleti szerződést lehet kötni. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 30 nappal kell a polgármesterhez benyújtani.
- (7) A határozott idő leteltével a bérlő az önkormányzat részéről nem tarthat igényt az elhelyezésének biztosításában való semminemű közreműködésre, így különösen kártalanításra, lelépési díjra, vagy cserelakásra.

7. Önkormányzati lakások bérbeadása piaci alapon

8. § (1) Önkormányzati lakások piaci alapon pályázat útján adhatók bérbe.
 - (2) Piaci alapon történő bérbeadás esetén határozott időre, legfeljebb három évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel. A határozott idő leteltével a volt bérlőre a 7. § (7) bekezdésben foglaltak az irányadók.
 - (3) A bérlő kérésére a lakásbérleti szerződést újabb három évre meg lehet hosszabbítani, amennyiben a bérlő a korábbi bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesített, lakbérhátralékkal nem rendelkezik. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 30 nappal kell a polgármesterhez benyújtani.
9. §(1) A piaci alapon történő bérbeadás esetén a pályázati feltételeket a Képviselő-testület határozza meg. A pályázatot meg kell jelentetni Kenderes Város Krónikájában és közzé kell tenni az önkormányzat honlapján (www.kenderes.hu).
 - (2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a) a bérbeadás jogcímét és a meghatározott pályázati feltételeket;
 - b) a meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat stb.);
 - c) a lakbér összegét;

- d) az önkormányzati lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást;
- e) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét;

- (3) A pályázatokat írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:
- a) azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a pályázó a kiírt pályázati feltételeknek megfelel;
 - b) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

8. A lakbér mértéke

10. § (1) A bérlő a bérleményért a bérbeadás jellege, a hasznos alapterület és komfortfokozat alapján bérleti díjat köteles fizetni. A bérleti díj összegét a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(2) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben, havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles befizetni az Önkormányzat 11745080-15410010 számú számlájára.

9. A bérlőtársi szerződés, társbérlet

11. § (1) Bérlőtársi szerződés a bérlő és a leendő bérlőtárs – lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül – közös kérelmére köthető. A szerződést a kérelmező felek és a bérbeadó kötik.

(2) A bérlőtársi szerződés megkötésének feltétele, hogy a leendő bérlőtárs – a bérleti jogviszony jellegétől függően – feleljen meg a bérlőre a bérbeadás feltételeként meghatározottaknak.

(3) Amennyiben önkormányzati lakásban társbérleti lakrész ürül meg, a lakásban maradó társbérlő részére az egész lakás bérbeadását fel kell ajánlani.

(4) Ha a lakásban maradó társbérlő a megüresedett társbérleti lakrész bérleti díjának megfizetését vállalja a saját bérleményrész lakbérének megfizetésével együtt, részére a megüresedett társbérleti lakrész a saját bérleményi résszel azonos időtartamra bérbé adható.

10. A felek megállapodásának tartalma a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában

12. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúvá és látja el komfortfokozatának megfelelő felszereléssel. A megállapodást megelőzően – a Polgármesteri Hivatal műszaki szakemberének bevonásával - a helyszínen rögzíteni kell tételesen az elvégzendő munkálatokat, azok tervezett költségét, valamint a munkálatok elvégzésének határidejét.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a munkálatok befejezését követően a bérbeadó köteles a bérlő által írásban bejelentett, igazolt és elismerhető költségeit, a

bejelentéstől számított legkésőbb 60 napon belül egy összegben a bérlőnek megfizetni. A felek előzetesen megállapodhatnak abban is, hogy a bérlő a bérbeadótól az összeg egy összegű lakbérbefizetésként való elismerését kéri.

- (3) A bérbeadó által el nem ismert munkálatokat a bérlő saját költségén - a bérbeadó és az egyéb szakhatóságok szükséges engedélye beszerzése után – elvégezheti, de azok költségének elszámolására a bérbeadótól nem tarthat igényt.
- (4) A bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét – a bérlő kérésére- indokolt esetben egy alkalommal meghosszabbíthatja.

13.§ Az épülettel, illetve a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő, a törvényben nem szabályozott egyéb kötelezettségek teljesítéséről a Képviselő-testülete dönt.

14.§(1)A rendeltetésszerű használat mellett szükségessé váló főző- és fűtőberendezések, vízmelegítők cseréje a bérbeadó kötelessége.

- (2) A bérlő saját költségén köteles a gáz- és elektromos főző- és fűtőberendezések, vízmelegítők állapotát szakemberekkel megvizsgáltatni szükség szerint.

15.§(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást saját költségén átalakítja, korszerűsíti.

- (2) Az erről szóló megállapodást előzetesen írásba kell foglalni, mely tartalmazza az elvégzendő munkák konkrét megjelölését, befejezésének határidejét, költségét és azok megfizetésének feltételeit, módját.

- (3) Amennyiben az (1) bekezdésben - a bérbeadó hozzájárulásával végzett – beruházás következtében a lakásbérleti díja megváltoztatható lenne, a felek az alábbi feltételek közül választhatnak:

- a) A bérbeadó - a bérleti díjváltozást előidéző - beruházás indokolt és elfogadható költségét a megállapodás megkötésétől számított 30 napon belül a bérlő részére megfizetheti egy összegben. A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a fenti összeget a bérlő nem veszi fel, hanem annak egy összegű bérleti díj befizetéseként való elismerését kéri. Ezekben az esetekben a kifizetést, vagy a befizetett egyösszegű bérleti díjként való elismerés utolsó hónapját követő hónap 1. napjától az új állapot szerint kell a bérleti díjat megállapítani.
- b) A bérlő beruházásának költségeit a bérbeadó nem vállalja át. Ez esetben a bérleti díjat az adott bérlő bérleti jogviszonya fennállásáig - a beruházás előtti – állapot szerint kell meghatározni.

- (4) A bérbeadó engedélye nélkül végzett beruházás költségeit a bérbeadó nem vállalja át. A bérlő - indokolt esetben –különösen a lakás lakhatásának veszélyeztetése esetén az eredeti állapot helyreállítására kötelezhető.

11. Lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei

16. §(1)Ha az önkormányzati lakást jogszerűen használó személy halála, elköltözése után

olyan személy marad a lakásban, aki sem a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), sem a jelen rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, az önkormányzati lakást köteles 15 napon belül elhagyni, a kiköltözés elmulasztása miatt keletkezett kárt az Önkormányzatnak köteles megtéríteni.

- (2) Ha a lakást jogcím nélkül használó lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténteig az önkormányzati lakás használatának első két hónapjában az önkormányzati lakásra megállapított lakbér mértékét köteles fizetni, a használati díj a negyedik hónaptól 50%-kal, további 6 hónap elteltével az eredeti használati díj a kétszeresére nő.

12. A bérlő által a lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei

17. § (1) A bérlő a lakásba más személyt - házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője kivételével – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) A bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a bérbeadó és a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (3) A bérbeadó a hozzájárulását akkor tagadja meg, ha a befogadni kívánt személlyel a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondta, mert
- a) a befogadni kívánt személy, vagy a vele együttlakó személyek az önkormányzattal, a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsított;
 - b) a befogadni kívánt személy, vagy a vele együttlakó személyek az Önkormányzattól bérelt lakást a közös használatra szolgáló helyiséget, területet rongálták, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használták.
- (4) A bérbeadó hozzájárulásának megadásáról a polgármester dönt.

13. A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése

18. § (1) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel bármikor megszüntethető.
- (2) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik lakás bérbeadására is sor kerülhet abban az esetben, ha a bérlő kisebb alapterületű lakást vesz helyette bérbe, és megfelel a – bérleti jogviszony jellegétől függően – a bérbeadás feltételeinek.
- (3) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén pénzbeli térítés nem fizethető.

14. Önkormányzati lakás albérletbe adása

19. § A bérlő az önkormányzati lakást vagy annak egy részét nem adhatja albérletbe.

15. Lakbértámogatás

20. §(1) Szociális alapon bérbe adott önkormányzati lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, ha
- a) a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók 1 főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a másfélszeres összegét és
 - b) a fizetendő havi lakbér összege meghaladja a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók havi jövedelemének 40%-át.
- (2) Nem illeti meg lakbértámogatás azt a bérlőt, akinek lakbérhátraléka van.
- (3) A lakbértámogatás összege a fizetendő havi lakbér 20%-a. A bérlő a támogatás megállapítása után a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.
- (4) A lakbértámogatás iránti kérelmet a polgármesterhez kell írásban benyújtani a jövedelemigazolással együtt.
- (5) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Képviselő-testület bírálja el.
- (6) A lakbértámogatás biztosításának időtartama egy év. Ezt követően újabb kérelmet lehet beterjeszteni.

16. Az önkormányzati helyiségek bérbeadásának szabályai

- 21.§(1) Önkormányzati helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi tárolási célokra lehet bérbe adni.
- (2) Meghatározott célra épült helyiséget (különösen: üzlet, műhely, garázs, iroda) más célra bérbe adni kizárólag a Képviselő-testület határozata alapján lehet.
- (3) A Képviselő-testület egyedi döntése szükséges a vendéglátó-ipari vagy a nem lakossági alapellátást szolgáló ipari célú helyiség hasznosításához is.
- (4) Nem lehet bérbe adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítésről a Képviselő-testület döntött és az említett munkák megkezdéséig kevesebb, mint hat hónap van hátra.
- (5) A helyiség bérbeadásáról, valamint a bérbeadás céljáról a Képviselő-testület egyedi határozatban dönt.
- (6) Nem lehet bérbe adni a helyiséget annak a személynek, szervezetnek, gazdasági társaságnak, amelynek az önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díj hátraléka van.

17. Az önkormányzati helyiségek bérlőinek jogai és kötelezettségei

22. §(1) A bérlő köteles túrni a helyiségek felújításával, karbantartásával, javításával összefüggő munkálatok elvégzését, s annak megvalósulása érdekében a bérbeadóval együttműködni.
- (2) A bérlő az (1) bekezdésben rögzített feladatok elvégzésének időtartamára másik helyiségben való elhelyezésre csak akkor tarthatnak igényt, ha a munkavégzés tervezett időtartama a 60 napot eléri, vagy meghaladja.
- (3) A bérlő a munkálatok elvégzésének időtartama alatt jövedelem-kiesése miatt az Önkormányzattal szemben kártérítési vagy kártalanítási igényt nem támaszthat.
- (4) A bérbeadó köteles a bérlőt a részletes tervekkel tájékoztatni az elvégzendő munkálatokról, annak a bérlőt érintő időbeli ütemezéséről, továbbá a 60 napot elérő munkavégzés esetén másik helyiségben való elhelyezési lehetőségéről.
- (5) A bérlő köteles a bérbeadónak bejelenteni 15 napon belül
- a) ha a helyiség - vagy annak egy része - számára feleslegessé vált és azt a bérbeadó részére visszaadja,
 - b) tevékenységi körét megváltoztatja, vagy tevékenysége folytatásához szükséges engedélyt (pl. vállalkozói-működési engedély) bevonták, vagy visszaadták, továbbá szakhatóság működésének beszüntetésére kötelezte,
 - c) a bérlő ellen felszámolási eljárás indult,
 - d) ha a bérlő elnevezése megváltozott.
- (6) A bérlő legalább 30 nappal korábban köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni és hozzájárulást kérni, ha a helyiséget átalakítja, bővíti, vagy ott az épület állagára, esztétikai megjelenésére, továbbá a szomszédos ingatlanokra is kiható beruházást kíván végezni. A bérbeadó hozzájárulása nem helyettesíti a jogszabályok által kötelezően előírt hatósági engedélyek beszerzését.
- (7) A bérlő a helyiségben tevékenysége folytatásához - a helyiség állagának rongálása nélkül - a szükséges átalakításokat elvégezheti, a felszereléseket saját költségén elhelyezheti. A bérleti jogviszony megszűnésekor az - eredeti állapot helyreállításával - a saját tulajdonát képező felszerelési eszközöket leszerelheti és elviheti.
- (8) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a bérlő a helyiség karbantartási, felújítási, rendbetételi kötelezettségét a bérbeadótól átvállalja. Ez esetben jegyzőkönyvben kell rögzíteni a helyszíni bejárás alkalmával - szakember bevonásával -, hogy pontosan milyen munkálatok elvégzését, milyen költséggel vállalja magára a bérlő.
- (9) Az (8) bekezdésben foglalt megállapodás létrejötté és a munkálatok elvégzése után a bérlő
- a) ráfordításai megtérítését kérheti a bérbeadótól, melynek a bérbeadó az elismert és elfogadható költségei vonatkozásában a bérlő kiadásait - az igazolás és kérelem benyújtása után - legkésőbb 60 napon belül egy összegben köteles megtéríteni.
 - b) A bérlő kérheti azt is a bérbeadótól, hogy elismert és elfogadható költségeit ne fizesse ki, hanem egy összegű helyiségbérleti díj befizetéseként vegye figyelembe.

- 23.§ (1) A bérlő a helyiségbe a cégtársat akkor fogadhat be a bérbeadó hozzájárulásával, ha
- a) a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt,
 - b) a befogadás nem további bérbeadásra, albérletbe adásra vagy egyéb módon történő használatba adásra irányul.
- (2) A befogadáshoz való hozzájárulást a befogadónak és a befogadást kérőnek együttesen kell írásban kérnie a Képviselő-testületnél.
- (3) A bérlő az általa bérbevett helyiséget további bérbeadás, albérletbe adás vagy egyéb módon történő használatba adás útján nem hasznosíthatja.
24. § (1) A helyiség bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő köteles a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a bérbeadó részére átadni.
- (2) A bérlőt a bérleti díjfizetési kötelezettség a helyiségnek az (1) bekezdés szerinti átadásának napjáig terheli.

18. Az önkormányzati helyiség bérleti díja

25. § (1) A bérbeadó és a bérlő az önkormányzati helyiség bérleti díjában szabadon állapodnak meg.
- (2) Amennyiben a szerződő felek a bérleti díj összegében nem tudnak megállapodni, úgy a bérleti szerződés nem jön létre.

19. Elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértéke és megfizetésének feltételei

26. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakás vételárát - az Ltv. szerint elővásárlási joggal rendelkező személy esetén – ingatanforgalmi értékbecslő által a törvényben meghatározott szempontok figyelembevételével készített becslés szerinti összegben kell megállapítani.
- (2) Az elővásárlási joggal rendelkező vevőt (a továbbiakban: vevő) az (1) bekezdés alkalmazásával megállapított vételárból 10 % kedvezmény illeti meg.
- ¹(3) A vevő kérelmére legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni.
- (4) Ha a vevő részletfizetést kér, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-ának egy összegben történő megfizetését kell kikötni. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

¹ Módosította: 11/2019.(V.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019.V.24-től.

- (5) Az elővásárlási jog gyakorlásához az önkormányzat az ajánlatában számszerűen határozza meg a vételár és a kedvezmények, valamint a részletfizetés esetén a havi részlet összegét az (1)-(4) bekezdésekben foglaltak alapján. Az ajánlati kötöttség ideje 30 nap.

20. Elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei

27. § (1) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítéséről a Képviselő-testület egyedi határozatban dönt.
- (2) Az értékesítésről szóló döntésben – forgalmiérték-becslés alapján – meg kell határozni a lakás vételárát.
- (3) A Képviselő-testület döntése alapján a lakást nyilvánosan meg kell hirdetni, és az összességében legmagasabb vételárát ajánló részére kell értékesíteni.

21. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásáról

28. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítése pályázat útján történhet a vagyongazdálkodás szabályait megállapító önkormányzati rendelet alkalmazásával.
- (2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségre az Ltv. alapján a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.
- (3) A helyiség vételára nem lehet kevesebb, mint a helyiség beköltözhető forgalmi értéke.
- (4) A vevő a vételárát részletekben is kifizetheti. A részletfizetés időtartama legfeljebb 3 év.
- (5) Részletfizetés esetén a mindenkori jegybanki alapkamatot kell felszámolni.

22. Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

29. § A bérbeadó – jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelye e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása vagy bérbeadói egyéb jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során a tudomására jutott.

23. Záró rendelkezések

30. §(1) Ez a rendelet 2019. május 1-jén lép hatályba, rendelkezéseit – a hatálybalépésekor érvényes és hatályos szerződés alapján fennálló lakás- és helyiségbérleti jogviszonyok kivételével – ettől az időponttól kell alkalmazni.
- (2) Hatályát veszti a Kenderes Város Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról, valamint az elidegenítésükre

vonatkozó egyes szabályokról szóló 11/2010.(IV.29.) és az önkormányzati lakások lakbérének megállapításáról szóló 21/2013.(XII.12.) önkormányzati rendelet.

K e n d e r e s , 2019. április 24.

(:Pádár Lászlóné:)
polgármester

(:Dr. Gaszparjan Karen:)
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetésre került a Városháza hirdetőtábláján 2019. április hó 25. napján.

Dr. Gaszparjan Karen
jegyző

KÉRELEM
önkormányzati lakás bérbevételéhez

Kérelmező neve:.....

Személyi igazolvány szám:

Anyja neve:.....

Születési hely, idő:.....

Családi állapota:.....

Állandó bejelentett lakcíme:.....

Tartózkodási helye:.....

A lakásba vele együttköltöző személyek (születési év és rokonsági fok
megjelölésével):.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Munkahely neve, címe:.....

Foglalkozása, beosztása:.....

Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:.....

Nettó havi átlagjövedelme:.....

A vele közös háztartásban élők nettó havi átlagjövedelme:

.....

.....

.....

.....

Kenderes, 20.....

.....

**Kenderes Városi Önkormányzat tulajdonában lévő
önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok**

1. Önkormányzati lakások

Sorszám	Cím	Komfortfokozat	Alap-terület	Szoba	Bérbeadás jellege
1.	Kenderes, Somogyi Béla út 24/3.	komfortos	75 m ²	2	szociális alapon
2.	Kenderes, Petőfi út 1/1.	összkomfortos	101 m ²	2+3 fél	költségelven
3.	Kenderes, Szent István út 33/1.	összkomfortos	101 m ²		költségelven
4.	Kenderes, Kossuth Lajos út 43/a.	komfortos	57 m ²	2	költségelven
5.	Kenderes, Szent István út 54/a.	komfortos	58,43	1	költségelven
6.	Kenderes, Szent István út 54/b.	komfortos	92,05	3	költségelven
7.	Kenderes, Kossuth Lajos út 43/b.	komfortos	49 m ²	2	költségelven
8.	Kenderes, Somogyi Béla út 21.	komfortos	53 m ²	2	költségelven
9.	Kenderes, Somogyi Béla út 24/1.	összkomfortos	49 m ²		piaci alapon
10.	Kenderes, Somogyi Béla út 24/2.	összkomfortos	49 m ²		piaci alapon

2. Nem lakás céljára szolgáló ingatlanok

Sorszám	Cím	Bérbeadás időtartama
1.	Kenderes, Szent István út 43. (vasbolt)	határozatlan időre bérbe adva
2.	Kenderes, Szent István út 32. (rendőrség)	határozatlan időre bérbe adva
3.	Kenderes, Szent István út 56. (fodrászat-kozmetika)	határozatlan időre bérbe adva
4.	Kenderes, Szent István út 56. (funkció nélküli üzlethelyiség)	
5.	Ravatalozó	

² Módosította a 12/2019.(VI.21.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019.07.01-től

**Önkormányzati lakások lakbérének mértéke
a bérbeadás jellege szerint**

	A	B	C	D
1	Komfort fokozata	Piaci alapon bérbe adott lakás minimális díja (Ft/m ² /hó)	Költségalapon bérbe adott lakás díja (Ft/m ² /hó)	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás díja (Ft/m ² /hó)
2	Összkomfortos	400	350	250
3	Komfortos	350	300	200
4	Komfort nélküli	200	150	100

A lakbér díja az ÁFA-t nem tartalmazza.

³ Módosította a 12/2019.(VI.21.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2019.07.01-től