

**Hajdúhadház Városi Önkormányzat képviselő-testületének
30/2006.(XII.08.) sz. rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló
helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:¹

A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya kiterjed Hajdúhadház Város Önkormányzatának tulajdonában lévő minden lakásra, továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

A lakásbérlet létrejötte

2. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának jogcímei

- a. szociális helyzet alapján való bérbeadás
- b. költségelven való bérbeadás
- c. piaci alapon való bérbeadás

3. §

(1)² Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján annak a személynek (családnak) adható bérbe, akinek - az együtt költöző személyek számát figyelembe véve - a lakás bérbeadásakor a családjában az egy főre eső jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének **kétszeresét**, valamint az együttköltöző személyek egyikének a tulajdonában sincs beköltözhető lakás ingatlan.

(2) E rendelet alkalmazásában jövedelem alatt a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról rendelkező 1993. évi III. tv. 4.§ (1) bekezdés a. pontjában meghatározott jövedelmet kell érteni.

¹ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 1. §-a. Hatályos: 2023. szeptember 22. napjától.

² Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2023. (IV.27.) önkormányzati rendelete 1. §-a. Hatályos: 2023. április 28. napjától.

4. §

(1) Önkormányzati lakás költségelven adható bérbe annak, aki jövedelmi viszonyai miatt nem jogosult a 3. §-ban foglaltak szerint önkormányzati szociális lakásra.

(2)³ Amennyiben az önkormányzat a lakást piaci alapon adja bérbe a bérlőtől a bérleti szerződés megkötésének időpontjában óvadékot kérhet. Az óvadék összege a lakásra megállapított havi bérleti díj háromszoros összege. Az óvadék összegét a bérlőnek egyösszegben kell az önkormányzat számlájára átutalnia a bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül.

5. §

(1)⁴ Az üresen álló lakás bérbeadását – a 6. §-ban foglaltak kivételével - a lakás megüresedésétől számított 30 napon belül pályázat útján kell meghirdetni.

- a) a szociális helyzet vagy költségelven történő bérbeadás esetén a pályázati feltételeknek tartalmaznia kell:
 - aa) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (alapterület, szobaszám, komfortfokozat),
 - ab) településen, illetve épületen belüli fekvést, pontos címet,
 - ac) lakásbérleti díj összegét,
 - ad) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeit,
 - ae) a pályázat benyújtásának határidejét.
- b) a piaci alapon történő bérbeadás esetén a pályázati feltételeknek tartalmaznia kell
 - ba) az 5. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakat,
 - bb) az óvadék minimum összegét,
 - bc) közölje a pályázó, hogy hány havi lakbér megfizetését vállalja előre.

(2) A bérbeadó önkormányzat a pályázati hirdetményt a helyben szokásos módon – a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel - köteles kihirdetni.

(3)⁵ A beérkezett pályázatok között sorrendet kell felállítani. Az 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján meghirdetett lakásnál a pályázók jövedelmi viszonyai – a pályázó és vele együtt költöző családtagjai összjövedelme figyelembevételével az egy főre eső jövedelem - alapján kell a sorrendet felállítani. A sorrendben az első a jelen rendelkezés szerint számítva a legkevesebb jövedelemmel rendelkező pályázó. Az 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján meghirdetett lakásnál a sorrendet aszerint kell felállítani, hogy a pályázó előre hány havi lakbér megfizetését vállalja. A sorrendben az első az a pályázó, aki a szerződés megkötésekor a legtöbb havi lakbér előre történő megfizetését vállalja.

³ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 2. §-a. Hatályos: 2023. szeptember 22. napjától.

⁴ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. szeptember 22. napjától.

⁵ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. szeptember 22. napjától.

(4)⁶ A pályázatokat a polgármester értékeli és a (3) bekezdésben meghatározott, a sorrendben első helyre került pályázót a lakás bérlőjéül kijelöli, a pályázati határidő leteltétől számított 15 napon belül.

(5) Amennyiben több első helyre sorolandó pályázó van, akkor a bérlő személyét közülük a képviselő testület választja ki, a pályázati határidő lejártát követő legközelebbi képviselő testületi ülésén.

6. §⁷

(1)⁸ Az önkormányzat Hajdúhadház város igazgatási, oktatási, kulturális, egészségügyi feladatainak, valamint a Hajdúhadházi járás igazgatási feladatainak ellátása érdekében – munkakörükre tekintettel, az önkormányzati intézménynél, Hajdúhadházi Járási Hivatalnál fennálló munkaviszonyuk idejére – piaci alapon lakáshasználatot biztosíthat az önkormányzat fenntartásában, működtetésében lévő intézmények, valamint a Hajdúhadházi Járási Hivatal dolgozóinak.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt lakás használóját a polgármester jelöli ki.

7. §⁹

8. §¹⁰

9. §

(1) A bérbeadó a bérlő és a vele együttlakó **házastársa**, egyeneságbeli rokona közös kérelmére a bérlőtársi szerződést köteles megkötni.

(2)¹¹ A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó szülője (az örökbefogadó, a mostoha, és nevelő szülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmező egyúttlakását az egészségügyi állapota indokoltá teszi.

(3)¹² A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó gyermeke (örökbefogadott, a mostoha és nevelt gyermeke), valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született gyermeke közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a gyermek vagy a befogadott gyermek gyermeke:

a) a 18. életévét betöltötte és

b) a bérlővel a lakásban legalább 5 év óta együtt lakik és

⁶ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2024. (II.15.) önkormányzati rendelete 1. §-a. Hatályos: 2024. február 16. napjától.

⁷ Módosította: 26/2012. (XII.17.) HÖ. sz. rendelete 1.§. Hatályos: 2013. január 01-től.

⁸ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 4. §-a. Hatályos: 2023. szeptember 22. napjától.

⁹ Hatályon kívül helyezte: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 14. § a) pontja. Hatálytalan: 2023. szeptember 22. napjától.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 14. § a) pontja. Hatálytalan: 2023. szeptember 22. napjától.

¹¹ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 5. §-a. Hatályos: 2023. szeptember 22. napjától.

¹² Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 5. §-a. Hatályos: 2023. szeptember 22. napjától.

c) a bérlőnek a lakás használatával kapcsolatban közmű, illetve lakbér és külön szolgáltatás díj hátraléka nincs.

(4) A rászorultság alapján bérbe adott lakás esetében nem köthető meg a bérlőtársi szerződés, ha a (2), (3) bekezdésben említett hozzátartozó Hajdúhadházon másik beköltözhető lakással rendelkezik.

(5) A bérlő hozzátartozójának másik lakását akkor is beköltözhetőnek kell tekinteni, ha azt idegenforgalmi célokra, bérlet, albérlet útján vagy nem lakás céljára hasznosítja.

(6) A (2) - (3) bekezdésében megjelölt hozzátartozókon kívül más személlyel bérlőtársi szerződés nem köthető.

10. §

(1) A megüresedett társbérleti lakrész a lakásban visszamaradó másik társbérlő részére-kérelmére – akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakbér megfizetését.

(2) Ha a megüresedett társbérleti lakrészre a maradó társbérlő nem tart igényt, részére – lehetőség szerint – hasonló nagyságú és komfortfokozatú cserelakást kell felajánlani.

11. §¹³

A képviselő testület, vagy a polgármester által kiválasztott bérlővel a bérleti szerződést a Ltv. és jelen rendelet szabályai szerint Hajdúhadház Város Önkormányzata köti meg.

A felek jogai és kötelezettségei

12. §

(1) Ha a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezéssel a bérbeadó és bérlő közötti erre vonatkozó megállapodást írásba kell foglalni, és a megállapodásnak tartalmaznia kell a lakásban várhatóan elvégzendő munkák leírását, ezek várható költségvonzatát, a munkálatok elvégzésének határidejét, valamint a költségek bérlő részére való megtérítésének módját.

(2) A bérlő által a megállapodás szerint elvégzett munkálatok ellenértékét a bérbeadó a közöttük létrejött megállapodás szerint a bérlő által bemutatott számlák alapján vagy egyösszegben fizeti meg a bérlőnek, vagy lakásbérleti díjba való beszámítással egyenlíti ki.

(3) Ha a lakásra a tényleges ráfordítás költségei számlákkal igazoltan a tervezett költségeket meghaladja a bérlő a megtérítésre csak akkor tarthat igényt, ha bizonyítja, hogy a többletkiadásra előre nem látható okokból került sor.

¹³ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2021. (III.05.) önkormányzati rendelete 1. §-a. Hatályos: 2021. március 6. napjától.

13. §

(1) A lakásbérleti szerződés keretében a bérbeadó és bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő látja el a közös használatra szolgáló helyiségek és terület tisztántartásával, megvilágításával, hulladék elszállíttatásával összefüggő feladatokat.

(2) A bérleti szerződésben meg kell jelölni, hogy az (1) bekezdésben meghatározottak közül mely feladat ellátását vállalja át bérlő. A feladatellátás kiszámított havi költségének összegével a lakbér összegét csökkenteni kell.

(3)¹⁴

(4)¹⁵

14. §

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák konkrét megjelölését, befejezésének határidejét, várható költségeit és azok megfizetésének feltételeit és módját.

(2) Bérbeadó az átalakítás, korszerűsítés bérlő által számlával igazolt költségét bérlő részére vagy összegszegben téríti meg, vagy beszámítja a bérlő által fizetendő lakásbérleti díjba a közöttük létrejövő megállapodásban foglaltak szerint.

(3) Amennyiben az (1) bekezdésben említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti szerződés módosítására akkor kerülhet sor, ha a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli.

14/A. §¹⁶

A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését havonta egy alkalommal ellenőrzi.

15. §

(1) Amennyiben a felek úgy állapodnak meg, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor, a lakás visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, akkor az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak egy összegben megtéríteni a kiköltözését követő 30 napon belül.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak szerint megtérítésre kötelezett bérlő amennyiben a jelen rendelet 3.§-ában foglaltak szerint szociális helyzete alapján rászorulónak tekintendő, a megtérítési kötelezettségét egy év alatt havi részletekben is teljesítheti.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 14. § b) pontja. Hatálytalan: 2023. szeptember 22. napjától.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 14. § b) pontja. Hatálytalan: 2023. szeptember 22. napjától.

¹⁶ Beiktatta: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2022. (X.20.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2022. október 21. napjától.

16. §

A bérlemény karbantartása, felújítása, helyreállítása, bővítése idejére feltétlenül szükségessé váló átmeneti kiköltöztetéshez a bérbeadó a bérleménynél kevesebb szobaszámú és alacsonyabb komfortfokozatú lakást is biztosíthat.

17. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó által fizetendő emelt összegű lakáshasználati díj mértéke: a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 3-12 hónap időtartamra a lakás bérleti díjának háromszoros összege, 13-18 hónap közötti időtartamra a lakás bérleti díjának ötszöröse, a 19. hónaptól számítva a lakás bérleti díjának hétszeres összege.

(2) Amennyiben a lakást jogcím nélkül használó a vele együttlakókra tekintettel a jelen rendelet 3.§-ában foglaltak alapján rászorultnak tekintendő, úgy az (1) bekezdés szerint megállapított emelt összegű lakáshasználati díjnak csupán az ötven százalékát kell megfizetnie.

18. §

A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával befogadhatja a lakásba élettársát, testvérét, gyermeke házastársát, amennyiben a településen másik önálló lakás bérletével, tulajdonjogával nem rendelkezik.

18/A. §¹⁷

A lakásbérlemény korszerűsítésekor, felújításakor a bérleti jog a munkák időtartamára szünetelhet. A szünetelés időtartamában a bérlő és a bérbeadó megállapodása az irányadó.

A lakásbérlet megszűnése

19. §¹⁸

(1) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel bármikor megszüntethető.

(2) A felek a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, feltéve, hogy

a) a bérlő megfelel - a bérleti jogviszony jellegétől függően - a szociális helyzet alapján vagy a költségelven vagy a piaci alapon történő bérbeadás e rendelet szerinti feltételeinek és

b) a bérbeadó rendelkezik másik beköltözhető és megfelelő lakással.

(3) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlő részére pénzbeli térítés csak abban az esetben fizethető, ha

¹⁷ Beiktatta: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 6. §-a. Hatályos: 2023. szeptember 22. napjától.

¹⁸ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2021. (III.05.) önkormányzati rendelete 2. §-a. Hatályos: 2021. március 6. napjától.

a) a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését a bérbeadó kezdeményezte és

b) a bérlő - a bérleti jogviszony jellegétől függően - a szociális helyzet alapján vagy a költségelven vagy a piaci alapon történő bérbeadás e rendelet szerinti feltételeinek megfelel, azonban a bérbeadó nem rendelkezik másik beköltözhető és megfelelő lakással.

(4) Nem jogosult a bérlő a (3) bekezdés szerinti pénzbeli térítésre, ha megfelelő és beköltözhető lakása van.

(5) A (3) bekezdés alapján fizetendő pénzbeli térítés összege: a lakás hasznos alapterületének (m²) és

a) összkomfortos lakás esetén: 2.000,- Ft

b) komfortos lakás esetén: 1.600,- Ft

c) félkomfortos lakás esetén: 1.200,- Ft

d) komfort nélküli lakás esetén: 800,- Ft

szorzatának az eredménye.

(6) Amennyiben a bérlőnek lakbér vagy közüzemi díj tartozása van, a pénzbeli térítés összegét a fennálló tartozás összegével csökkenteni kell.

(7) A bérbeadó az (5) bekezdésben meghatározott összeget a felek között létrejött megállapodás keltétől számított 8 napon belül köteles a bérlő részére kifizetni.

20. §¹⁹

(1) Ha a bérbeadó a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést írásban felmondja, akkor azzal egyidejűleg

a) a bérlő részére beköltözhető és megfelelő cserelakást ajánl fel, vagy

b) a bérlővel megállapodhat, hogy részére cserelakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizet, ha a bérbeadó nem rendelkezik beköltözhető és megfelelő cserelakással.

(2) Nem jogosult a bérlő az (1) bekezdés b) pontja szerinti pénzbeli térítésre, ha megfelelő és beköltözhető lakása van.

(3) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti pénzbeli térítés összege: a lakás hasznos alapterületének (m²) és

a) összkomfortos lakás esetén: 2.000,- Ft

b) komfortos lakás esetén: 1.600,- Ft

c) félkomfortos lakás esetén: 1.200,- Ft

d) komfort nélküli lakás esetén: 800,- Ft

¹⁹ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2021. (III.05.) önkormányzati rendelete 3. §-a. Hatályos: 2021. március 6. napjától.

szorzatának az eredménye.

(4) Amennyiben a bérlőnek lakbér vagy közüzemi díj tartozása van, a pénzbeli térítés összegét a fennálló tartozás összegével csökkenteni kell.

(5) A bérbeadó a (3) bekezdésben meghatározott összeget a felek között létrejött megállapodás keltétől számított 8 napon belül köteles a bérő részére kifizetni.

21. §

(1) A szerződés megszűnése után a lakásba a bérő által jogszerűen befogadott, - a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult - a lakásban visszamaradó személy elhelyezésre akkor tarthat igényt, ha a jelen rendelet 3.§-a alapján rászorulóknak minősül és másik, beköltözhető lakóingatlanal nem rendelkezik.

(2) Házassági bontóperben meghozott jogerős bírói ítélet alapján – saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül – önkormányzati lakás elhagyására köteles volt házastárs részére a bérbeadónak másik lakást kell felajánlania.

(3) A (2) bekezdés szerinti elhelyezés esetén a volt házastárs részére kevesebb szobaszámú és alacsonyabb komfortfokozatú lakás is felajánlható, mint amilyen szobaszámú és komfortfokozatú lakást köteles elhagyni a bíróság ítélete alapján.

Az albérlet

22. §

(1) A bérő a bérleményét képező önkormányzati lakás legfeljebb 50 %-át a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával lakás céljára albérletbe adhatja.

(2) A bérbeadó önkormányzat a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérő elhelyezésére kötelezettséget nem vállalhat.

A lakás lakbérének mértéke, lakbértámogatás, a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja

23. §

(1)²⁰ A fizetendő lakbér mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata után havonta:

A lakás komfortfokozata	- Szociális helyzet alapján	- költség elven	- piaci alapon
	(bérbe adott lakás bérleti díja Ft/m ²)		
a) összkomfortos lakás esetén:	1300.-	1500.-	1900.-
b) komfortos lakás esetén:	1000.-	1300.-	1500.-
c) félkomfortos lakás esetén:	500.-	600.-	700.-
d) komfort nélküli lakás esetén:	450.-		

²⁰ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (X.16.) önkormányzati rendelete 1. §-a. Hatályos: 2026. január 1. napjától.

(2) A lakás településen belüli fekvése szerint az önkormányzat tulajdonában a jelen rendelet hatálybalépésekor meglévő lakások elhelyezkedésére tekintettel különbség nem tehető, ezért településen belüli elhelyezkedésük a lakbér mértékét nem befolyásolja.

(3)²¹ A lakás (1) bekezdésben meghatározott bérleti díját csökkenteni kell

a) 10 %-al

aa) ha a lakás lift nélküli házban a 2. emeleten, vagy attól feljebb lévő emeleten van

ab) ha a lakás minősége, lakóépület állapota közepes állagú

b) 20 %-al, ha a lakás minősége, lakóépület állapota rossz állagú.

(4) A fizetendő lakbér mértékét befolyásoló lakás minőségét, a lakóépület állapotát műszaki szakértői véleménynek kell megalapoznia.

(5)²² A Hajdúhadház Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokat a rendelet 1. melléklete sorolja fel.

24. §

(1)²³ Az önkormányzat lakbértámogatást nyújt annak a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlőnek, akinek a családjában élő személyek semmilyen jövedelemmel nem rendelkeznek.

(2)²⁴ A lakbértámogatás összege a lakbér 20 %-a/hó. A lakbértámogatás a jogosultat a tárgyévve vonatkozóan illeti meg.

(3) A lakbértámogatás iránti kérelmet minden tárgyévve vonatkozóan január 31-ig kell benyújtani. A kérelemhez mellékelni kell a bérlő és vele a lakásban jogszerűen együttlakó hozzátartozói jövedelmére vonatkozó igazolásokat.

(4) A lakbértámogatás iránti kérelmet a polgármester bírálja el.

(5)²⁵ Ha a bérlő e § szerinti lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó önkormányzat a fizetendő havi lakbér összegét a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a 23. § (1) bekezdés szerinti lakbérmértéknek megfelelően módosítja.

²¹ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 7. §-a. Hatályos: 2023. szeptember 22. napjától.

²² Beiktatta: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2022. (X.20.) önkormányzati rendelete 2. §-a. Hatályos: 2022. október 21. napjától.

²³ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2022. (X.20.) önkormányzati rendelete 3. §-a. Hatályos: 2022. október 21. napjától.

²⁴ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2022. (X.20.) önkormányzati rendelete 3. §-a. Hatályos: 2022. október 21. napjától.

²⁵ Beiktatta: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 8. §-a. Hatályos: 2023. szeptember 22. napjától.

25. §²⁶

A mérőórával nem rendelkező önkormányzati tulajdonú lakások esetén a víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőre való áthárításáról szóló 18/1990. (I.31.) MT rendelet szerinti alkalmazási körben, a víz- és csatornadíjak bérlőre történő áthárítása e rendelet 2. mellékletében meghatározott éves norma alapján történik, mely a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 8. melléklete alapján került meghatározásra.

A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

26. §

(1) Amennyiben az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló ugyanazon helyiséget több személy is bérbe szeretné venni, akkor előnyben kell részesíteni azt a jelentkezőt, aki a legmagasabb összegű bérleti díjat vállalja megfizetni.

(2) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra

- a. átruházhatja
- b. elcserélheti, vagy
- c. a helyiséget albérletbe adhatja.

Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

(3)²⁷ A bérbeadói hozzájárulás feltétele:

- a) A bérlő és leendő bérlő között létrejött megállapodást a megállapodás megkötésétől számított 15 napon belül be kell nyújtani a bérbeadóhoz.
- b) A megállapodásnak tartalmaznia kell:
 - ba) a helyiség megnevezését, címét,
 - bb) alapterületét,
 - bc) az eddig fizetett bérleti díj összegét,
 - bd) a leendő bérlő által folytatni kívánt tevékenység megnevezését,
 - be) a leendő bérlő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a bérleti díj összegében újonnan fognak megállapodni a bérbeadóval.

(4) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, ha

- a. a leendő bérlő az általa gyakorolni kívánt tevékenységről a (3) bekezdésben foglalt megállapodásban nem nyilatkozik, vagy az ahhoz szükséges engedéllyel nem rendelkezik
- b. A (3) bekezdésben foglalt megállapodásban nem nyilatkozik arról, hogy a bérleti díj összegében újonnan megállapodik az önkormányzattal.

(5) A bérlő a helyiség egészét nem, csupán annak természetben meghatározott részét adhatja albérletbe.

²⁶ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 9. §-a. Hatályos: 2023. szeptember 22. napjától.

²⁷ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 10. §-a. Hatályos: 2023. szeptember 22. napjától.

AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

Önkormányzati lakások elidegenítése

27. §²⁸

Az elővásárlási joggal érintett lakás vételárát – a jogosult lakásvásárlása esetén – az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték alapján – az Lt. 52. § (1)-(2) bekezdéseinek figyelembevételével – a képviselő-testület határozza meg. Az Lt. szabályai alapján elővásárlási joggal érintett lakás jogosult részére történő elidegenítése esetén

- a) a lakás vételára a forgalmi érték 70 %-a.
- b) a vevő a vagyoni és jövedelmi helyzete alapján a vételár
 - ba) 20 %-át köteles összegben megfizetni a szerződés megkötésekor, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese felett van,
 - bb) 15 %-át köteles összegben megfizetni a szerződés megkötésekor, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese alatt van.
- c) a vevő a vagyoni és jövedelmi helyzete alapján a vételárhátralék megfizetésére
 - ca) legalább tíz évi részletfizetési kedvezményt kaphat, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese felett van, azzal, hogy a részletfizetési kedvezmény után a Ptk-ban meghatározott mindenkori kamatot köteles fizetni,
 - cb) legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kaphat, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese alatt van, azzal, hogy a részletfizetési kedvezmény után a Ptk-ban meghatározott mindenkori kamatot köteles fizetni,
- d) ha a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor
 - da) a vételár 60 %-ának egy összegben való megfizetését vállalja, a fennmaradó 40 %-ot részére el kell engedni, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese alatt van,
 - db) a vételár 65 %-ának egy összegben való megfizetését vállalja a fennmaradó 35 %-ot részére el kell engedni, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese felett van,
- e) ha a vevő a szerződés megkötésekor vállalja, hogy az (1) bekezdés b) pont feletti teljes vételárát egy éven belül megfizeti, kamatmentesség illeti meg.
- f) ha a szerződés megkötése után a vevő a még fennálló vételár hátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt egy összegben megfizeti, a vevő vagyoni és jövedelmi helyzete alapján

²⁸ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 11. §-a. Hatályos: 2023. szeptember 22. napjától.

- fa) a fennálló tartozása 10 %-át el kell engedni, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese alatt van,
- fb) a fennálló tartozása 5 %-át el kell engedni, ha a családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese felett van,
- g) a vevőt vagyoni és jövedelmi viszonyai alapján 10 % kedvezmény illeti az (1) bekezdés a) pontja szerint megállapított vételárból, ha családjában az egy főre eső jövedelem a szerződés megkötésének időpontjában érvényben lévő szociális vetítési alap összegének másfélszerese alatt van.

28. §

- (1) Ha az önkormányzat a lakás elidegenítéséről döntött, az elővásárlási jogra jogosult bérlet fel kell írásban szólítania, hogy kívánja-e elővásárlási jogát gyakorolni.
- (2) A felhívásban köteles a bérlet tájékoztatni arról, hogy a Lt. és jelen rendelet szabályai szerint milyen feltételekkel vásárolhatja meg az lakást, és milyen időtartam áll rendelkezésé a döntésre.
- (3) Az önkormányzat az ajánlatához 30 napig van kötve, ha a bérlet a felhívására ezen időn belül nem válaszol, akkor a lakást, - amennyiben a Lt szabályai engedik - lakottan szabadon értékesítheti.

29. §²⁹

30. §

Az Lt. rendelkezései alapján az elővásárlási joggal nem érintett lakás elidegenítése esetén a vételár a forgalmi érték. A lakást árverés útján a legtöbbet ígérőnek kell elidegeníteni.

31. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakást elidegenítése esetén forgalmi értékének megállapítása céljából ingatlanforgalmi szakértővel fel kell értékelteni.

Önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

32. §

- (1) Az Lt. szabályai szerint elővásárlási joggal érintett nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése esetén a vételár a forgalmi érték összege.
- (2) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiséget az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, úgy a vevő
 - a. a vételárat legfeljebb három év alatt is kifizetheti, a Ptk-ban meghatározott kamatfizetés mellett
 - b. ha vállalja, hogy a vételárat egy összegben megfizeti, akkor a vételár 80 %-ának megfelelő összeget tartozik megfizetni.

²⁹ Hatályon kívül helyezte: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 14. § c) pontja. Hatálytalan: 2023. szeptember 22. napjától.

(3) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség eladása esetén a helyiség eladását a helyben szokásos módon meg kell hirdetni, és a legtöbbet ígérőnek kell eladni. Az eladási ár azonban nem lehet kevesebb a forgalmi értéknél.

(4) Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiséget az elidegenítés előtt ingatlanforgalmi szakértővel fel kell értékelteni.

Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséből származó bevételek felhasználása

33. §

Az önkormányzat az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséből származó bevételét a tulajdonában lévő lakóépületeinek (lakóépület részeinek) felújítására és ezzel együtt végzett korszerűsítésére, továbbá új lakás építésére, bérbeadási célt szolgáló használt lakás vásárlására, külön jogszabályban meghatározott lakáscélú lakossági adósságkezelés során – a hitelintézettől felvett lakáskölcsönre fennálló tartozás kiegyenlítésére, településrendezési tervek szerinti lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására, lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására, csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettség teljesítésére használhatja fel.

Szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése

34. §

Ha a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utaláskor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, részére a bérbeadó legfeljebb egy lakószobás, komfortos lakás bérbeadását ajánlhatja fel.

Vegyes rendelkezések

35. §

(1) A képviselő testület tulajdonosi jogainak érvényesítésére a bérbeadási jogok közül a bérlő kijelölésének, kiválasztásának jogát, a bérbeadási hozzájárulás jogának gyakorlását, valamint a lakbértámogatás megállapítását a polgármesterre ruházza.

(2)³⁰ A lakásbérleti jogviszonyból eredő kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos feladatokat, az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek kezelését Hajdúhadház Város Önkormányzata látja el.

(3)³¹ A képviselő testület az (1) és (2) bekezdés szerinti bérbeadási és kezelői jogot gyakorló polgármestert és Hajdúhadház Város Önkormányzatát a végzett tevékenységükről évente beszámoltatja.

³⁰ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2021. (III.05.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdése. Hatályos: 2021. március 6. napjától.

36. §

(1)³² A lakás és helyiségbérleti jogviszonnyal rendelkező személyekről és szervezetekről a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos feladatok ellátásával a rendelet 35. § (2) bekezdése szerint megbízott Hajdúhadház Város Önkormányzata nyilvántartást vezet. A nyilvántartás tartalmazza:

- a) a bérlő személyazonosító adatait,
- b) a bérlő lakó- és tartózkodási helyét,
- c) a bérleti díj összegét,
- d) a bérleti díj hátralékosok adatait, a behajtásra tett intézkedéseket.

(2) A nyilvántartást vezető szerv a nyilvántartásból adatot köteles szolgáltatni a lakbértámogatás elbírálására jogosult szervnek, személynek.

(3)³³ Az e rendelet szerinti adatok kezelésére és védelmére egyebekben az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

Záró rendelkezések

37. §

Jelen rendelet 2007. január 01. napján lép hatályba, mellyel egyidejűleg hatályát veszíti Hajdúhadház Városi Önkormányzat képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól szóló 9/2006.(III.31.) rendelete.

Hajdúhadház, 2006. december 07.

Vincze András
címzetes főjegyző

Béres László
polgármester

Záradék:

Kihirdetve, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kifüggesztve.
Hajdúhadház, 2006. december 08.

Vincze András
címzetes főjegyző

³¹ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2021. (III.05.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdése. Hatályos: 2021. március 6. napjától.

³² Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 12. §-a. Hatályos: 2023. szeptember 22. napjától.

³³ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2021. (III.05.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdése. Hatályos: 2021. március 6. napjától.

1. melléklet a 30/2006. (XII.08.) önkormányzati rendelethez³⁴

Hajdúhadház Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások

4071 Hortobágy, Rózsa S utca 33.
4242 Hajdúhadház, dr Földi J utca 49/3.
4242 Hajdúhadház, dr Földi J utca 49.
4242 Hajdúhadház, Kossuth utca 42.
4242 Hajdúhadház, Epres utca 28.
4242 Hajdúhadház, Epres utca 32.
4242 Hajdúhadház, Szőlős utca 14.
4242 Hajdúhadház, Hajdú utca 20.
4242 Hajdúhadház, Bercsényi utca 66.
4242 Hajdúhadház, Hajnal utca 2.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 16.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 19.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 21.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 23.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 25.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 27.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 29.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 31.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 33.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 35.
4242 Hajdúhadház, Irinyi utca 37.

³⁴ Beiktatta: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2022. (X.20.) önkormányzati rendelete 4. §-a. Hatályos: 2022. október 21. napjától.

2. melléklet a 30/2006. (XII.08.) önkormányzati rendelethez³⁵

A mérőórával nem rendelkező, önkormányzati tulajdonú lakások bérlői által fizetendő víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák

Vízellátás és a csatornahasználat, alvíz mérő órával nem rendelkező, illetve csatornával nem rendelkező épületeknél szennyvízszállítás

a) komfort nélküli lakások esetén: $(80 \text{ l/fő/nap} \cdot 365 \text{ nap} / 1000 = 29,20 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 2,43 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$
 $2,4 \text{ m}^3/\text{fő/hó}.$

b) félkomfortos lakások esetén: $(95 \text{ l/fő/nap} \cdot 365 \text{ nap} / 1000 = 34,675 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 2,889 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$
 $2,8 \text{ m}^3/\text{fő/hó}.$

c) komfortos, és összkomfortos nem távfűtéses melegvíz ellátással rendelkező lakások esetén: $(150 \text{ l/fő/nap} \cdot 365 \text{ nap} / 1000 = 54,75 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 4,5625 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$ $4,5 \text{ m}^3/\text{fő/hó}.$

d) összkomfortos távfűtéses melegvíz ellátással rendelkező lakások esetén: $(180 \text{ l/fő/nap} \cdot 365 \text{ nap} / 1000 = 65,70 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 5,4750 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$ $5,4 \text{ m}^3/\text{fő/hó}.$

³⁵ Beiktatta: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (IX.21.) önkormányzati rendelete 13. §-a. Hatályos: 2023. szeptember 22. napjától.