Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének Humán és Szociális Bizottsága 2020. február 25-i ülésére

Sorszám:	*Tárgy:*
HB Ny/3.	**Békés Város Önkormányzata új lakásrendelete koncepciójának megtárgyalása**
Döntéshozatal módja: **Egyszerű többség**	
Tárgyalás módja: **Nyílt ülés**	*Előkészítette:* **dr. Tanai Judit jogász Nánási Zsolt osztályvezető, Gazdasági osztály**

Tisztelt Bizottság!

Békés Város Önkormányzata Ügyrendi, Lakásügyi és Közrendvédelmi Bizottságának korábbi ülésein többször felmerült az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet átfogó módosítása, új rendelet megalkotása.

Ennek első lépéseként Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 91/2019. (III. 28.) számú határozatával elfogadta Békés Város Önkormányzata lakásgazdálkodási koncepcióját.

Az Ügyrendi, Lakásügyi és Közrendvédelmi Bizottság szervezésében 2020. január 31-én lakásgazdálkodási konferencia került megrendezésre a Békési Polgármesteri Hivatalban, amely nagyon hasznos tanácskozásnak bizonyult. Az ott elhangzottakat is figyelembe vettük a koncepció kidolgozásakor.

Következő lépésként megtörténhet azon irányvonalak elfogadása, az új lakásrendelet koncepciójának megalkotása, amelyek mentén a rendelet elnyerheti végső formáját. Jelen előterjesztés tartalmazza a rendelettervezethez tartozó részletes indoklást, illetve mellékletét képezi az új lakásrendelet munkaanyaga.

Javasoljuk a rendelet elfogadásával egyidejűleg a lakbérek felülvizsgálatát is. A mellékelt tervezetben a jelenlegi lakbérek szerepelnek.

Kérem a Tisztelt Bizottságtól az előterjesztés megtárgyalását, és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének Humán és Szociális Bizottsága 2020. február 25-i ülésére

Határozati javaslat:

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének Humán és Szociális Bizottsága Békés Város Önkormányzata új lakásrendeletének koncepcióját a határozat melléklete szerint támogatja.

Határidő: intézkedésre azonnal
Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2020. február 21.

Mucsi András
bizottsági elnök

RÉSZLETES INDOKOLÁS

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet-tervezethez

A rendelet-tervezet 2. §-ához:

2. § (3) a) és g) pontok: Abban az esetben, ha a jelenlegi bérbeadási névjegyzék eltörlése kerül és minden lakást meghirdetve adna bérbe az önkormányzat, ezek a részek kikerülnének. Nem kellene kategorizálni a lakásokat a rendeletben, a bérbeadás jogcíme a pályázati felhívásban lenne meghatározva, valamint a Képviselő-testület/Bizottság döntésében (határozati javaslatban) is megjelenne.

A korábbi Képviselő-testületi hatáskörök delegálhatóak az Ügyrendi Lakásügyi és Közrendvédelmi bizottságnak, így különösen az alábbiak:

b) dönt a lakások bérbeadásának feltételeiről,
c) dönt a lakás szociális alapon történő bérbeadásáról, kijelöli a bérlőt,
d) dönt a lakás szakember elhelyezés céljára történő bérbeadásáról, kijelöli a bérlőt,
e) dönt a lakáscserére benyújtott kérelmekről,
h) dönt a tartási szerződéshez való hozzájárulásról,
i) dönt a lakás albérletbe adásáról,
j) dönt a lakásügyben benyújtott egyéb kérelmekről.

Ebben az esetben a Képviselő-testület elé csak a Lakásrendelet módosítása, valamint az Önkormányzati lakások bérleti díjának évenkénti felülvizsgálata kerülne, minden egyéb lakás témájú előterjesztést a Bizottság tárgyalna és hozna döntést.

A rendelet-tervezet 4. §-ához:

4. § (3) Új elemként kerülne a Rendeletbe. Csak abban az esetben kötnénk meg a szerződést, ha a 4. § (1) pontjában meghatározott dokumentumokat az ügyfél bemutatja.

4. § (4) Szintén új szabályozás lenne. A határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlők jövedelmi viszonyait ellenőrizhetjük. Ha az egy főre eső jövedelem meghaladja a rendeletben megszabott összeghatárt köteles lesz a bérlő piaci alapú lakbért megfizetni.

A rendelet-tervezet 5. §-ához:

Korábban az 5. § tartalmazta az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadás jogcíme szerinti besorolását. Az új Rendelet alapján a bérbeadás jogcíme a pályázati felhívásban lenne meghatározva, valamint a Képviselő-testület/Bizottság döntésében (határozati javaslatban) is megjelenne.

A rendelet-tervezet 6. §-ához:

Szintén új szabályozó elemként jelenik meg az, hogy a bérlőknek félévente a közüzemi szolgáltatások vonatkozásában tartozásmentességről szóló igazolást kell bemutatni. Amennyiben a bérlő az igazolásokat nem mutatja be, a lakásbérleti szerződése felmondható.

A rendelet-tervezet 12. §-ához:

12. § (3) Korábbi szövegrész pontosításra került, mely szerint jogcím nélküli lakáshasználat esetén fizetendő lakáshasználati díj esetében az eredeti lakbér emelkedik.

A rendelet-tervezet 20. és 21. §-hoz:

A Rendelet ezen rendelkezései teljes mértékben kikerülnének az új Lakásrendeletből. A korábbi szociális alapon történő lakásbérbeadást (lakásigénylés, bérbeadási névjegyzék, stb.) az alábbi szabályozás váltaná fel.

Szociális alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó rendelkezések

19. § (1) A bizottság a megüresedéstől függően, az önkormányzat lakásgazdálkodási érdekeinek figyelembevételével pályázatot ír ki a megüresedett lakások bérbevételére a szociális helyzetük alapján rászoruló, e rendelet 4. § (1) pontjában megjelölt, Békésen legalább két éve bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező állampolgárok számára.
(2) Szociális jellegű önkormányzati bérlakásra az az igénylő jogosult, akinek a vele együtt költözőkre tekintettel meghatározott egy főre jutó havi nettó jövedelme

a) az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét meghaladja, de nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 2,5-szeresét, egyedülálló bérlő esetén az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 3,5-szeresét, és
b) nincs olyan hasznosítható ingatlana, járműve, vagyoni értékű joga, amelynek
ba) külön-külön számított forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a húszszorosát, vagy
bb) együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a hetvenszeresét meghaladja.

(3) Nem jogosult – az e rendeletbe foglalt egyéb feltételek teljesülése esetén sem – önkormányzati bérlakásra az a személy:

a) akinek bérleti jogviszonya a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül neki felróható okból szűnt meg, illetve 5 éven belül önkormányzati bérlakásból kilakoltatás útján költöztették ki,
b) a pályázati eljárás során valótlan adatot közöl,
c) korábban önkormányzati bérlakást helyreállítatlan állapotban adott vissza, vagy azt elhagyta és onnan ismeretlen helyre távozott,
d) az önkormányzattal szemben a bérleti szerződés megkötésekor tartozása áll fenn,
e) a pályázat benyújtásakor önkormányzati bérlakásban lakik és azzal kapcsolatban hátraléka keletkezett.

(4) Az egy főre jutó havi jövedelem kiszámítása akként történik, hogy a család pályázat benyújtását megelőző 3 havi összes nettó jövedelmének átlagát osztani kell az együtt költözők számával.
(5) A jövedelem meghatározásakor a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. §-ában foglalt rendelkezések az irányadók.

20. § (1) A pályázati kiírást az önkormányzat lapjában kell közzétenni és a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján 15 napra kifüggeszteni.
(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell

a) a lakás pontos megjelölését (utca, házszám, szint, ajtószám),
b) a lakás alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,

c) a bérleti szerződés időtartamát,
d) a fizetendő lakbér összegét,
e) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit,
f) a pályázat benyújtásának helyét, idejét és módját,
g) a pályázni jogosultak körét,
h) a pályázat érvénytelenségének okait,
i) figyelemfelhívást arra vonatkozóan, hogy a pályázat benyújtását követően az adattartalom módosítására, illetve mellékletek utólagos becsatolására nincs lehetőség,
j) tájékoztatást a bérlőtársi szerződés megkötésének lehetőségéről házastársak esetén,
k) figyelemfelhívást a lakás elfoglalására nyitvaálló határidőről és annak elmulasztására vonatkozó következményről,
l) a bérbeadás jogcímét.

(3) A pályázat benyújtására vonatkozó időpontot a pályázati kiírásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és a benyújtási határidőnek megállapított időpont között legalább – naptári napban számított - 15 nap különbség legyen.

(4) A benyújtott pályázathoz kötelezően csatolni kell
a) a pályázó és a keresőképes együttköltöző személyek jövedelemigazolását,
b) tartós betegség, mozgáskorlátozottság esetén az arról szóló orvosi igazolást, melyből megállapítható, hogy az állapot a pályázat benyújtásakor fennáll,
c) a terhesség fennállását igazoló orvosi igazolást,
d) nappali tagozaton tanulói jogviszonyban álló nagykorú eltartott gyermek esetén iskolalátogatási igazolást,
e) élettársi együttélés esetén ennek igazolásra kiadott hatósági bizonyítványt,
f) az egészségi állapotot kedvezőtlenül befolyásoló egészségtelen lakhatási körülmény esetén az orvos által kiadott igazolást.

21. § (1) A pályázatot írásban, zárt borítékban kell benyújtani az e rendelet 5. melléklete szerinti nyomtatványon. A munkaviszonyból származó jövedelem igazolása a munkáltató által kibocsátott szabályszerű jövedelemigazolással történik.

(2) A pályázati lapot igénylőkről, illetve a pályázatot benyújtókról névsort kell vezetni, amelyen a pályázó aláírásával igazolja a pályázati anyag átvételét, illetve a pályázat leadását.

(3) A személyesen leadott pályázatok átvételéről a pályázó részére átvételi elismervényt kell adni.

(4) A benyújtott pályázat érvénytelen ha,
a) azt a benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,
b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
c) hiányos (adatokat nem közöl, szociális rászorultság nem állapítható meg, mellékletet nem csatol, így a nyilatkozat valóságtartalma nem állapítható meg),
d) a közölt adatok nem felelnek meg a valóságnak,
e) a pályázati anyag aláírása nem történt meg.

22. § (1) A pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül a bizottságot össze kell hívni a pályázat eredményességének és a pályázók sorrendjének megállapítására. A pályázók sorrendjének megállapításánál e rendelet 6. mellékletében foglalt pontrendszer az irányadó.

(2) Azonos sorrendet elért, az első és második helyen azonos pontszámot elérő bérlőnek javasolható pályázók esetén a Polgármesteri Hivatal kijelölt szervezeti egysége a pályázati határidő lejáratát követő 30 napon belül környezettanulmányt végez, amelynek alapján javaslatot készít a bizottság felé a bérlő személyére.

(3) A Polgármesteri Hivatal kijelölt szervezeti

egysége a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően bármely pályázónál végeztethet környezettanulmányt.
(4) A Polgármesteri Hivatal kijelölt szervezeti egysége a döntés előkészítése során - a (2) bekezdésben foglaltakon túl - a pályázatokban feltüntetett adatokat és tényeket az adatvédelmi szabályok betartásával adatgyűjtés, személyes meghallgatás alapján ellenőrizheti.
(5) Ha a meghirdetett lakásra érvényes ajánlat nem érkezik, a soron következő pályázati kiírás alkalmával kell a lakást ismét meghirdetni.

23. § (1) A rászorultság további fennállása esetén a bérlő indokolt kérésére a lakásbérleti szerződés – a lejárat napját követő 15 napon belül – 5 alkalommal újabb 1 éves határozott időre meghosszabbítható.(2)
(2) Amennyiben a bérlő a vele együtt lakókra tekintettel meghatározott egy főre jutó havi nettó jövedelmének összege meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 2,5-szeresét, és az elhelyezését más módon nem tudja megoldani, úgy a bérleti díjat a rendelet 3. melléklet III. táblázat 1. sorában meghatározott mérték alapján köteles megfizetni.
(3) Amennyiben a bérlő egyedülálló és egy főre jutó havi nettó jövedelmének összege meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 3,5-szeresét, és az elhelyezését más módon nem tudja megoldani, úgy a bérleti díjat a rendelet 3. melléklet III. táblázat 1. sorában meghatározott mérték alapján köteles megfizetni.

24. § (1) A bérlő a szociális alapon bérbe adott lakás esetében a jövedelmi, vagyoni viszonyaiban bekövetkező, a bérleti jogviszonyt érintő, alábbiakban felsorolt esetleges változást 30 napon belül köteles bejelenteni a bérbeadónak:

a) az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét meghaladja, de nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 3,5-szeresét, és
b) nincs olyan hasznosítható ingatlana, járműve, vagyoni értékű joga, amelynek
   ba) külön-külön számított forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a húszszorosát, vagy
   bb) együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a hetvenszeresét meghaladja.

(2) A pályázati kiírás jogosultsági feltételeiben bekövetkező – (1) bekezdés szerinti - utólagos változás esetén a bérbeadó javaslatot tesz a bizottságnak a bérleti szerződés megszüntetésére.
(3) Különös méltánylást igénylő esetben – betegség, fogyatékosság, 3 év alatti gyermek nevelése - a bizottság hozzájárulhat a bérleti szerződés eredeti határidőig, vagy más, egyedileg meghatározott határidőig történő változatlan fenntartásához.
(4) A (2) bekezdésben foglaltak esetén, amennyiben a bérlő lakáshelyzetét nem tudja megoldani és ezt nyilatkozatával igazolja, a bizottság hozzájárulhat a bérleti szerződés legalább 1 évig való fenntartásához, a közérdekű bérlakásokra vonatkozó lakbérfizetési kötelezettséggel.
(5) A bérbeadó köteles a (2) bekezdés szerint eljárni, ha a bérleti jogviszony fennállása alatt megállapítja, hogy a bérlő a pályázatban valótlan adatot közölt, vagy a 30 napos bejelentési kötelezettségének nem tett eleget és annak mulasztását megfelelően igazolni nem tudja.
(6) Az (1) bekezdésben foglaltakat a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

A rendelet-tervezet 25. §-ához:

25. § (1) Szakember elhelyezés céljára szolgáló lakásra az új Rendelet megalkotása után nem csak közfeladatot ellátó szerveknél dolgozók pályázhatnak, hanem vállalkozásoknál dolgozó szakemberek is.

25. § (6) A szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakásban élő bérlők piaci alapú lakbért lesznek kötelesek megfizetni.

1. számú melléklet:

A korábbiaktól eltérően az első számú melléklet az önkormányzat tulajdonában lévő összes lakás felsorolását tartalmazná, nem kerülne megbontásra szociális és piaci alapú lakásokra.

2. számú melléklet:

A pénzbeli térítés összegét tartalmazná (változtatás nélkül).

3. számú melléklet:

A melléklet tartalmazza az önkormányzat lakások lakbérét. Megtörténhet a jelenlegi lakbérek mértékének felülvizsgálata is.

I.

Békés város közigazgatási területén a szociális elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéreinek mértéke:

	A	B
1.	összkomfortos:	320,- Ft/m^2/hó
2.	komfortos:	355,- Ft/m^2/hó
3.	félkomfortos:	205,- Ft/m^2/hó
4.	komfort nélküli:	154,- Ft/m^2/hó
5.	szükséglakás:	102,- Ft/m^2/hó

II.

A 4. melléklet I. pontjában foglaltaktól eltérően – figyelembe véve a lakások minőségét, a lakóépület állagát - az alábbi lakások esetében a lakbérek mértéke a következő:

	A	B
1.	Kossuth u. 30. - komfortos	281,- Ft/m^2/hó
2.	Petőfi u. 22. - komfortos (89 m^2)	281,- Ft/m^2/hó
3.	Petőfi u. 22. - összkomfortos (136 m^2)	236,- Ft/m^2/hó
4.	IX. ker. 84. - komfortos	281,- Ft/m^2/hó
5.	IX. ker. 84. - komfort nélküli	120,- Ft/m^2/hó
6.	Veres P. 9. sz.	320,- Ft/m^2/hó
7.	Petőfi u. 40.	236,- Ft/m^2/hó
8.	Oláh M. u. 5.	236,- Ft/m^2/hó
9.	Magyar u. 22.	236,- Ft/m^2/hó
10.	London u. 27.	236,- Ft/m^2/hó
11.	Csallóközi u. 45.	236,- Ft/m^2/hó
12.	Borosgyán u. 30.	236,- Ft/m^2/hó

13.	Szabadkai u. 54.	236,- Ft/m^2/hó
14.	Vadvirág u. 11.	236,- Ft/m^2/hó

III.

A piaci alapon valamint szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéreinek mértéke:

	A	**B**
1.	Békés város közigazgatási területén fekvő lakások esetében:	473,- Ft/m^2/hó

4. számú melléklet:

Az EFOP-1.2.11-16-2017-00046 pályázat keretében bérbe adható lakások felsorolását tartalmazza.

5. számú melléklet: Szociális bérlakás pályázatához kitöltendő nyomtatvány.

6. számú melléklet: A beérkezett pályázatok értékeléséhez szükséges pontrendszer.

A jelenlegi Lakásrendelet korábbi itt nem említett mellékletei törlésre kerülnek.

BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
___/2020. (_____)
önkormányzati rendelete

AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRLETÉRŐL, VALAMINT ELIDEGENÍTÉSÜKRE VONATKOZÓ EGYES SZABÁLYOKRÓL

(TERVEZET)

Békés Város Önkormányzatának 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, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 22. § (3) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében, 58. § (2) bekezdésében és 84. § (1)-(2) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
Általános rendelkezések

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed minden olyan lakásra – beleértve a szükséglakást is –, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségre - kivéve az intézmények használatában lévő helyiségeket, - amely Békés Város Önkormányzatának (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában van.
(2) A rendelet célja, hogy a polgári jog alapelveit szem előtt tartva megteremtse az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

MÁSODIK RÉSZ
Az önkormányzati lakások bérletére vonatkozó szabályok

I. Fejezet
Az önkormányzati lakások bérletének általános szabályai

1. Bérbeadói jogok gyakorlása

2. § (1) A lakásbérletekkel kapcsolatosan a bérbeadási jogkör gyakorlója – az e rendeletben szabályozott eltérésekkel - Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület).
(2) A képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlását részben átruházza
a) az Ügyrendi, Lakásügyi, és Közrendvédelmi Bizottságra (a továbbiakban: bizottság),
b) a polgármesterre.
(3) A képviselő-testület
a) megállapítja, és évente felülvizsgálja a lakbérek mértékét,
(4) A bizottság
a) javaslatot tesz a képviselő-testületnek a (3) bekezdésben meghatározott döntések meghozatalára,
b) dönt a lakások bérbeadásának feltételeiről,
c) dönt a lakás szociális alapon történő bérbeadásáról, kijelöli a bérlőt,
d) dönt a lakás szakember elhelyezés céljára történő bérbeadásáról, kijelöli a bérlőt,

e) dönt a lakáscserére benyújtott kérelmekről,
f) dönt a lakásigénylők nyilvántartásba vételéről,
g) dönt a lakáscsere kérelmek nyilvántartásba vételéről,
h) dönt a tartási szerződéshez való hozzájárulásról,
i) dönt a lakás albérletbe adásáról,
j) dönt a lejárt lakásbérleti szerződések meghosszabbításáról,
k) dönt a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződések közös megegyezéssel történő megszüntetéséről,
l) dönt a lakásügyben benyújtott egyéb kérelmekről.

(5) A polgármester
a) a bérbeadási jogkör gyakorlója, ha az elhelyezésre belvíz, árvíz vagy egyéb rendkívüli helyzet miatt kerül sor,
b) a bérbeadási jogkör gyakorlója - az önkormányzat intézménye, illetve az önkormányzat által alapított szervezet vezetőjének javaslatát figyelembe véve -, ha a lakás intézmény, illetve szervezet működését biztosító ingatlan területén fekszik,
c) jogosult meghatározni a rendeletben nem szabályozott egyéb kérdésekben a bérlővel kötött megállapodás tartalmát.

(6) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakásbérlettel kapcsolatos egyes előkészítési, végrehajtási feladatait az önkormányzattal szerződéses jogviszonyban álló, vagyonhasznosítással megbízott szervezet (a továbbiakban: vagyonhasznosító) látja el, így különösen:
a) nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról, a bérlőkről, a befizetett lakbérekről és a hátralékokról,
b) a Képviselő-testület döntésének megfelelő tartalommal elkészíti a lakásbérleti szerződéseket, lakásbérleti szerződés-módosításokat, a lakásbérleti szerződések felmondásait,
c) közreműködik a lakásgazdálkodással kapcsolatos végrehajtási eljárásokban.
d) az önkormányzat és a vagyonhasznosító között fennálló szerződés alapján ellátja azokat a feladatokat, amelyek a lakáskezelési, fenntartási, üzemeltetési, hibaelhárítási, karbantartási és felújítási tevékenységgel, valamint a lakások rendeltetésszerű használatra átadásával, visszavételével, a lakbérek és egyéb szolgáltatási díjak közlésével, kiszámlázásával, beszedésével és kezelésével kapcsolatosak,
e) információt nyújt a képviselő-testület, a bizottság, és a polgármester részére a döntéshozatal elősegítése érdekében a megüresedő lakásokról és a fizetési hátralékkal rendelkező bérlőkről,
f) évente legalább kétszer ellenőrzi a lakások rendeltetésszerű használatát.

2. Lakásbérlet létrejötte

3. § (1) Lakásbérleti szerződés azzal a nagykorú természetes személlyel köthető, aki a (2) bekezdésben felsorolt jogcímek alapján önkormányzati bérlakásra jogosult.
(2) Az önkormányzat a tulajdonában álló lakásokat az alábbi jogcímek szerint hasznosítja:
a) szociális jellegű bérbeadás,
b) szakember elhelyezés,
c) pályázat útján piaci alapon történő bérbeadás, valamint pályázat útján fiatalok otthonteremtésének biztosítása céljára történő bérbeadás,
d) nem lakás céljára történő bérbeadás.
(3) A lakásbérleti szerződés – ha e rendelet másként nem rendelkezik – legfeljebb 3 év határozott időtartamra köthető.

4. § (1) A kérelmező a lakásigénylés során az alábbi személyes adatszolgáltatásra köteles:
a) név,
b) születési hely, idő,

c) anyja neve,
d) lakcím (állandó, ideiglenes),
e) tartózkodási hely,
f) munkahely,
g) jövedelmi, vagyoni viszonyokra vonatkozó igazolások, nyilatkozatok,
h) tartós egészségkárosodás esetén az egészségi állapotra vonatkozó igazolás.

(2) Ezen adatszolgáltatási kötelezettség az igénylővel közös háztartásban élő valamennyi személyre vonatkozik.
(3) Az (1) bekezdésben felsorolt megfelelő igazolások hiányában nem köthető meg a kérelmezővel a lakásbérleti szerződés. Ha a szerződés már megkötésre került, a valótlan adatok szolgáltatása felmondási oknak minősül.
(4) Határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkező, szociális alapon bérbe adott lakásban élő bérlő köteles a rendelet 4. § (1) g) pontjában meghatározott igazolásokat a bérbeadó felhívására évente bemutatni.

5. § A rendelet 1. melléklete tartalmazza az önkormányzat tulajdonában lévő, bérbe adható lakások jegyzékét.

6. § (1) A bérbeadó a bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére – a házastársnak a lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlőtársi szerződést köteles megkötni.
(2) Társbérleti szerződés önkormányzati lakásra nem köthető.

3. A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

7. § (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles
a) életvitelszerűen a lakásban lakni;
b) félévente a közüzemi szolgáltatások vonatkozásában tartozásmentességről szóló igazolást bemutatni.

(2) A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha:
a) a bérlő az (1) bekezdésben meghatározott feltételeket nem teljesíti;
b) a bérlő a lakbért és a lakás használatával felmerülő valamennyi költséget (közös költséget illetve rezsiköltséget) a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
c) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
e) a bérlő a lakásban állatot tart;
f) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy nem rendeltetésszerűen használják, vagy
g) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető cserelakást ajánl fel.

8. § (1) A lakásbérleti szerződés keretében a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő látja el az épület, illetőleg a közös használatú helyiségek tisztántartásával összefüggő feladatokat.
(2) Az (1) bekezdésben említett megállapodás esetén a szerződésben meg kell jelölni a bérlő által vállalt feladatokat és annak költségeit, amely összeggel a lakbér mértékét csökkenteni kell.
(3) A megállapodás legfeljebb a bérleti jogviszony fennállásának időtartamára szólhat. A határozott idő lejártát megelőző 8 napon belül a megállapodás megújítható, amelyet a lakásbérleti szerződésben is fel kell tüntetni.
(4) A határozott idő elteltével, ha a megállapodás megújítására nem került sor, a bérlő az eredetileg megállapított lakbért köteles megfizetni.
(5) A vagyonhasznosító háromhavonként köteles ellenőrizni a megállapodásban foglaltak

teljesítését. A bérlő mulasztása esetén - a lakásbérleti szerződés egyidejű módosításával - a megállapodás közös megegyezéssel megszüntethető.
(6) Ha a (5) bekezdésben említett esetben a közös megegyezés nem jön létre, és a bérlő nem fizeti a lakásra eredetileg megállapított lakbért, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 24. § (1) bekezdésének b) pontja alapján - felmondhatja.

9. § (1) A bérlő köteles az ingatlanhoz tartozó udvar, kert és kerítés tisztántartásáról, műveléséről, karbantartásáról gondoskodni. A kertre vonatkozóan a művelés minimálisan a folyamatos gazmentesen tartást és a benne lévő fák, egyéb ültetvények szakszerű gondozását jelenti.
(2) Több lakásból álló ingatlan esetén a kerti és az udvari munkálatok elvégzésére a bérlők egyetemlegesen kötelezettek.

10. § (1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.
(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák
a) megjelölését,
b) várható időtartamát,
c) költségeit, azok megfizetésének feltételeit, módját, megtérítésének mértékét, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.
(3) A bérbeadó – a bérlő kérésére – csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek megfizetését vállalja.
(4) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a lakás átalakításával, korszerűsítésével felmerült költségeknek – a megállapodás szerint – a bérbeadó maximum 25 %-át a lakbérbe való beszámítással egyenlíti ki. A beszámítás időtartama nem haladhatja meg a lakásbérleti jogviszony időtartamát.

11. § (1) A lakásbérlet megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a vagyonhasznosítónak átadni.
(2) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
(3) A (2) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy a kiköltözést megelőző 30 napon belül a költségeket a bérbeadónak megelőlegezi. A szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérbeadó a munkálatok elvégzését követő 15 napon belül a bérlővel elszámol.
(4) A bérlő kérelme alapján a költségeket több – de legfeljebb 12 havi – részletekben is megtérítheti. Ennek konkrét feltételeit a megállapodásban rögzíteni kell.

4. Lakáshasználati díj

12. § (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.
(2) A polgármester az (1) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.
(3) A lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltét követően félévente az eredeti lakbér 25 %-ának megfelelő összeggel emelkedik. A lakáshasználati díj emeléséről a jogcím nélküli lakáshasználót előzetesen írásban értesíteni kell.

5. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése és a pénzbeli térítés

13. § (1) A képviselő-testület és a bérlő a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére

a) másik lakást ad bérbe, vagy

b) a másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet, vagy

c) a másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján a bérlő

a) kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú, vagy

b) azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a településen belül eltérő fekvésű, vagy

c) nagyobb szobaszámú, nagyobb alapterületű, magasabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.

14. § (1) A pénzbeli térítés összegét e rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(2) Ha a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése során a bérbeadó a másik lakás mellett pénzbeli térítést is fizet, ennek összege a két lakás használati értékének a különbözete.

6. A bérbeadó hozzájárulása a lakáscsere szerződéshez

15. § (1) A bizottság a bérleti jog átruházásához, illetve a lakáscsere szerződéshez kizárólag akkor adhatja meg hozzájárulását, ha az önkormányzati lakás bérlője a lakást másik önkormányzati lakás bérletére cseréli el, vagy saját tulajdonát képező lakását önkormányzati tulajdonú lakásra cseréli el.

(2) A bizottság a hozzájárulást megtagadja, ha

a) a bérleti jog átruházással érintett önkormányzati lakás bérletére kötött szerződés határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig szól, és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni, vagy

b) a felek szándéka ténylegesen az önkormányzati lakás lakásbérleti jogának jogellenes átruházására irányul, vagy

c) a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járult hozzá, vagy

d) ha az elcserélni kívánt vagy a bérleti jog átruházással érintett önkormányzati lakás használatával kapcsolatban bármilyen tartozás (különösen lakbér, rezsi) áll fenn, a tartozás kiegyenlítéséig.

(3) A lakáscseréhez kért hozzájárulás megtagadható, ha az eset összes körülményeire tekintettel a bérlő által cserével megszerezni kívánt lakás

a) használati értéke a bérelt lakással nem értékarányos, vagy

b) nem tehermentes, vagy

c) rendelkezési joga nem korlátlan.

(4) A lakáscsere végrehajtásakor a bérlővel együtt lakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

(5) A polgármester – a bizottság döntése alapján – a hozzájárulást írásban köteles megadni. Ennek keretében tájékoztatni kell a cserepartnert a lakással összefüggő – e rendelet szabályai szerinti – bérlői kötelezettségekről, valamint a lakbér összegéről.

(6) A (5) bekezdésben foglaltaktól eltérő tartalmú lakásbérleti szerződés csak a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárulásával köthető.

7. Hozzájárulás az albérleti szerződéshez

16. § (1) A bizottság a teljes lakás albérletbe adásához nem járul hozzá, kivéve, ha a lakás bérbeadása e rendelet 28. § (4) bekezdésében rögzített feltételek szerint történik.

(2) A lakás egy részének albérletbe adásáról kérelem alapján a bizottság egyedi határozattal dönt. Hozzájárulás akkor adható, ha az alábbi feltételek mindegyike teljesül:

a) a bérlőnek nincs bérleti díj tartozása,

b) a bérlőnek nincs közüzemi díj tartozása,

c) a bérlő érvényes bérleti szerződéssel rendelkezik,

d) a hozzájárulás legfeljebb a bérleti szerződés lejártáig adható.

(3) Egyszobás lakás albérletbe adásához hozzájárulás nem adható.

(4) A bizottság a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállal.

8. Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbére

17. § A képviselő-testület minden év legkésőbb április 30. napjáig megállapítja a tárgyév május 1. napjával érvényes lakbérek összegét.

18. § A lakbérek mértékét e rendelet 3. melléklete tartalmazza.

II. Fejezet
Szociális alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó rendelkezések

19. § (1) A bizottság a megüresedéstől függően, az önkormányzat lakásgazdálkodási érdekeinek figyelembevételével pályázatot ír ki a megüresedett lakások bérbevételére a szociális helyzetük alapján rászoruló, e rendelet 4. § (1) pontjában megjelölt, Békésen legalább két éve bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező állampolgárok számára.

(2) Szociális jellegű önkormányzati bérlakásra az az igénylő jogosult, akinek a vele együtt költözőkre tekintettel meghatározott egy főre jutó havi nettó jövedelme

a) az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét meghaladja, de nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 2,5-szeresét, egyedülálló bérlő esetén az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 3,5-szeresét, és

b) nincs olyan hasznosítható ingatlana, járműve, vagyoni értékű joga, amelynek

ba) külön-külön számított forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a húszszorosát, vagy

bb) együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a hetvenszeresét meghaladja.

(3) Nem jogosult – az e rendeletbe foglalt egyéb feltételek teljesülése esetén sem – önkormányzati bérlakásra az a személy:

a) akinek bérleti jogviszonya a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül neki felróható okból szűnt meg, illetve 5 éven belül önkormányzati bérlakásból kilakoltatás útján költöztették ki,

b) a pályázati eljárás során valótlan adatot közöl,

c) korábban önkormányzati bérlakást helyreállítatlan állapotban adott vissza, vagy azt elhagyta és onnan ismeretlen helyre távozott,

d) az önkormányzattal szemben a bérleti szerződés megkötésekor tartozása áll fenn,

e) a pályázat benyújtásakor önkormányzati bérlakásban lakik és azzal kapcsolatban hátraléka keletkezett.

(4) Az egy főre jutó havi jövedelem kiszámítása akként történik, hogy a család pályázat benyújtását megelőző 3 havi összes nettó jövedelmének átlagát osztani kell az együtt költözők számával.

(5) A jövedelem meghatározásakor a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. §-ában foglalt rendelkezések az irányadók.

20. § (1) A pályázati kiírást az önkormányzat lapjában kell közzétenni és a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján 15 napra kifüggeszteni.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell

a) a lakás pontos megjelölését (utca, házszám, szint, ajtószám),

b) a lakás alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,

c) a bérleti szerződés időtartamát,

d) a fizetendő lakbér összegét,

e) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit,

f) a pályázat benyújtásának helyét, idejét és módját,

g) a pályázni jogosultak körét,

h) a pályázat érvénytelenségének okait,

i) figyelemfelhívást arra vonatkozóan, hogy a pályázat benyújtását követően az adattartalom módosítására, illetve mellékletek utólagos becsatolására nincs lehetőség,

j) tájékoztatást a bérlőtársi szerződés megkötésének lehetőségéről házastársak esetén,

k) figyelemfelhívást a lakás elfoglalására nyitvaálló határidőről és annak elmulasztására vonatkozó következményről,

l) a bérbeadás jogcímét.

(3) A pályázat benyújtására vonatkozó időpontot a pályázati kiírásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és a benyújtási határidőnek megállapított időpont között legalább – naptári napban számított - 15 nap különbség legyen.

(4) A benyújtott pályázathoz kötelezően csatolni kell

a) a pályázó és a keresőképes együttköltöző személyek jövedelemigazolását,

b) tartós betegség, mozgáskorlátozottság esetén az arról szóló orvosi igazolást, melyből megállapítható, hogy az állapot a pályázat benyújtásakor fennáll,

c) a terhesség fennállását igazoló orvosi igazolást,

d) nappali tagozaton tanulói jogviszonyban álló nagykorú eltartott gyermek esetén iskolalátogatási igazolást,

e) élettársi együttélés esetén ennek igazolásra kiadott hatósági bizonyítványt,

f) az egészségi állapotot kedvezőtlenül befolyásoló egészségtelen lakhatási körülmény esetén az orvos által kiadott igazolást.

(5) A jelen § (4) bekezdésében meghatározott bármely igazolás vagy bizonyítvány hiánya esetén a pályázat érvénytelen.

21. § (1) A pályázatot írásban, zárt borítékban kell benyújtani az e rendelet 5. melléklete szerinti nyomtatványon. A munkaviszonyból származó jövedelem igazolása a munkáltató által kibocsátott szabályszerű jövedelemigazolással történik.

(2) A pályázati lapot igénylőkről, illetve a pályázatot benyújtókról névsort kell vezetni, amelyen a pályázó aláírásával igazolja a pályázati anyag átvételét, illetve a pályázat leadását.

(3) A személyesen leadott pályázatok átvételéről a pályázó részére átvételi elismervényt kell adni.

(4) A benyújtott pályázat érvénytelen ha,

a) azt a benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,

b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,

c) hiányos (adatokat nem közöl, szociális rászorultság nem állapítható meg, mellékletet nem csatol, így a nyilatkozat valóságtartalma nem állapítható meg),

d) a közölt adatok nem felelnek meg a valóságnak,

e) a pályázati anyag aláírása nem történt meg.

22. § (1) A pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül a bizottságot össze kell hívni a pályázat eredményességének és a pályázók sorrendjének megállapítására. A pályázók sorrendjének megállapításánál e rendelet 6. mellékletében foglalt pontrendszer az irányadó.

(2) Azonos sorrendet elért, az első és második helyen azonos pontszámot elérő bérlőnek javasolható pályázók esetén a Polgármesteri Hivatal kijelölt szervezeti egysége a pályázati határidő lejáratát követő 30 napon belül környezettanulmányt végez, amelynek alapján javaslatot készít a bizottság felé a bérlő személyére.

(3) A Polgármesteri Hivatal kijelölt szervezeti egysége a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően bármely pályázónál végeztethet környezettanulmányt.
(4) A Polgármesteri Hivatal kijelölt szervezeti egysége a döntés előkészítése során - a (2) bekezdésben foglaltakon túl - a pályázatokban feltüntetett adatokat és tényeket az adatvédelmi szabályok betartásával adatgyűjtés, személyes meghallgatás alapján ellenőrizheti.
(5) Ha a meghirdetett lakásra érvényes ajánlat nem érkezik, a soron következő pályázati kiírás alkalmával kell a lakást ismét meghirdetni.

23. § (1) A rászorultság további fennállása esetén a bérlő indokolt kérésére a lakásbérleti szerződés – a lejárat napját követő 15 napon belül – 5 alkalommal újabb 1 éves határozott időre meghosszabbítható.(2)
(2) Amennyiben a bérlő a vele együtt lakókra tekintettel meghatározott egy főre jutó havi nettó jövedelmének összege meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 2,5-szeresét, és az elhelyezését más módon nem tudja megoldani, úgy a bérleti díjat a rendelet 3. melléklet III. táblázat 1. sorában meghatározott mérték alapján köteles megfizetni.
(3) Amennyiben a bérlő egyedülálló és egy főre jutó havi nettó jövedelmének összege meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 3,5-szeresét, és az elhelyezését más módon nem tudja megoldani, úgy a bérleti díjat a rendelet 3. melléklet III. táblázat 1. sorában meghatározott mérték alapján köteles megfizetni.

24. § (1) A bérlő a szociális alapon bérbe adott lakás esetében a jövedelmi, vagyoni viszonyaiban bekövetkező, a bérleti jogviszonyt érintő, alábbiakban felsorolt esetleges változást 30 napon belül köteles bejelenteni a bérbeadónak:

a) az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét meghaladja, de nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 3,5-szeresét, és
b) nincs olyan hasznosítható ingatlana, járműve, vagyoni értékű joga, amelynek
    ba) külön-külön számított forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a húszszorosát, vagy
    bb) együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a hetvenszeresét meghaladja.

(2) A pályázati kiírás jogosultsági feltételeiben bekövetkező – (1) bekezdés szerinti - utólagos változás esetén a bérbeadó javaslatot tesz a bizottságnak a bérleti szerződés megszüntetésére.
(3) Különös méltánylást igénylő esetben – betegség, fogyatékosság, 3 év alatti gyermek nevelése - a bizottság hozzájárulhat a bérleti szerződés eredeti határidőig, vagy más, egyedileg meghatározott határidőig történő változatlan fenntartásához.
(4) A (2) bekezdésben foglaltak esetén, amennyiben a bérlő lakáshelyzetét nem tudja megoldani és ezt nyilatkozatával igazolja, a bizottság hozzájárulhat a bérleti szerződés legalább 1 évig való fenntartásához, a közérdekű bérlakásokra vonatkozó lakbérfizetési kötelezettséggel.
(5) A bérbeadó köteles a (2) bekezdés szerint eljárni, ha a bérleti jogviszony fennállása alatt megállapítja, hogy a bérlő a pályázatban valótlan adatot közölt, vagy a 30 napos bejelentési kötelezettségének nem tett eleget és annak mulasztását megfelelően igazolni nem tudja.
(6) Az (1) bekezdésben foglaltakat a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

III. Fejezet
Szakember elhelyezésre vonatkozó rendelkezések

25. § (1) Békés város közigazgatási területén közfeladatot ellátó szervek, megfelelő szakemberellátása érdekében – jövedelmi, vagyoni és szociális helyzettől függetlenül – lakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása a feladat ellátásához feltétlenül indokolt.
(2) Rendkívül indokolt esetben - ha ezt a város szakember-ellátási érdeke is indokolja - a bérlet időtartama meghosszabbítható, esetenként legfeljebb 3 év határozott időtartamra.
(3) Szakember elhelyezése céljából lakást a (4) bekezdés szerinti feltételekkel lehet bérbe adni az ágazati bizottságok javaslatára, az intézmény vezetőjének kérelmére, a Képviselő-testület határozata alapján annak a személynek, aki az (1) bekezdésben meghatározott szervvel munkaviszonyban áll.
(4) A szakember elhelyezése céljából bérbe adott lakásra az e rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

a) a lakásbérleti szerződés legfeljebb a munkaviszony fennállásáig szólhat,
b) bérleti jogviszony folytatására a közvetlen hozzátartozó nem jogosult,
c) a bérlő a munkaviszony megszűnése, illetőleg a lakásbérlet megszűnése esetén elhelyezésre nem tarthat igényt,
d) a bérlő a lakásba a házastársán és gyermekén kívül csak a lakásbérleti szerződésben megjelölt személyt fogadhat be,
e) a bérlő a lakást nem cserélheti el.

(5) Az (1)-(4) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni akkor is, ha a lakás az intézmény területén van.
(6) A szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások esetén a bérlő a bérleti díjat a rendelet 3. melléklet III. táblázat 1. sorában meghatározott mérték alapján köteles megfizetni.

IV. Fejezet
Pályázat útján történő lakásbérbeadás

9. A piaci alapon bérbe adott lakások pályázati eljárása

26. § (1) A bizottság a megüresedéstől függően, az önkormányzat lakásgazdálkodási érdekeinek figyelembevételével pályázatot ír ki megüresedett lakások piaci alapon történő bérbevételére.
(2) A pályázati kiírást az önkormányzat lapjában kell közzétenni és a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján 15 napra kifüggeszteni.
(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell

a) a lakás pontos megjelölését (utca, házszám, szint, ajtószám),
b) a lakás alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
c) a bérleti szerződés időtartamát,
d) a fizetendő lakbér összegét,
e) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit,
f) a pályázat benyújtásának helyét, idejét és módját,
g) a pályázni jogosultak körét,
h) a pályázat érvénytelenségének okait,
i) figyelemfelhívást arra vonatkozóan, hogy a pályázat benyújtását követően az adattartalom módosítására, illetve mellékletek utólagos becsatolására nincs lehetőség,
j) tájékoztatást a bérlőtársi szerződés megkötésének lehetőségéről házastársak esetén,
k) figyelemfelhívást a lakás elfoglalására nyitva álló határidőről és annak elmulasztására vonatkozó következményről,
l) a bérbeadás jogcímét.

(3) A pályázat benyújtására vonatkozó időpontot a pályázati kiírásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és a benyújtási határidőnek megállapított időpont között legalább – naptári napban számított - 15 nap különbség legyen.
(4) Pályázatot kizárólagos használatot biztosító lakástulajdonnal nem rendelkező helyi lakos nyújthat be.
(5) A pályázó a pályázatához köteles benyújtani az ő és vele együtt költözők jövedelemigazolását, ennek elmulasztása esetén a pályázata érvénytelen.
(6) Nem vehet részt a pályázaton, és érvénytelen annak a pályázata, aki az óvadékra vonatkozó fizetési kötelezettségének nem tett eleget.
(7) Kizárható a pályázatból az a pályázó, aki jövedelmi viszonyai miatt vélelmezhetően nem lesz képes a bérleti díjat megfizetni.
(8) A pályázat elbírálása során előnyben részesül az a pályázó, aki munkaviszonnyal, illetve ezzel egyenértékű foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezik.

27. § (1) Amennyiben ugyanazon lakásra kiírt pályázatra azonos feltételek mellett több érvényes ajánlat érkezik, úgy a bérbeadó licittárgyalást tart a fizetendő óvadék mértékéről.
(2) Az e rendelet 26. § (3) bekezdés e) pontja szerinti feltétellel meghirdetett lakás esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

a) a lakás helyreállításának költségeit,
b) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, (a tényleges ráfordítás költsége a tervezettet nem haladhatja meg),
c) a munkálatok elvégzésének határidejét, amely a bérlő kérésére indokolt esetben meghosszabbítható.

(3) A (2) bekezdésben szabályozott helyreállítási költségek nem haladhatják meg a havi lakbér 25 %-át, és a beszámítás legfeljebb a bérlet időtartamára szólhat.
(4) A 29. § (1) bekezdésében meghatározott pályáztatási kötelezettség mellőzhető, ha

a) a lakás bérbeadása a képviselő-testület által alapított költségvetési szerv részére történik, a költségvetési szerv alapító okiratában rögzített feladatok, tevékenységek ellátására,
b) a lakás bérbeadása a képviselő-testület által jóváhagyott és az önkormányzat szerződésben vállalt – az önkormányzati vagyon állagának megóvására, védelmére irányuló – kötelezettségének teljesítését szolgálja.

(5) A pályázati hirdetményt a lakás megüresedésétől – a bérbeadás céljára épített lakások esetében az épület használatbavételi engedélyének kiadásától – számított 30 napon belül a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, valamint a helyi sajtóban közzé kell tenni.

10. A fiatalok otthonteremtésének biztosítása céljára bérbe adandó lakások pályázati eljárása

28. § (1) Pályázat útján kell bérbe adni az e rendelet 4. mellékletében felsorolt lakásokat.
(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
b) a lakás épületen és településen belüli fekvését, pontos címét,
c) a pályázat benyújtásának határidejét.

(3) Pályázatot kizárólagos használatot biztosító lakástulajdonnal nem rendelkező helyi lakos nyújthat be.
(4) A pályázó a pályázatához köteles benyújtani az ő és vele együtt költözők jövedelemigazolását, ennek elmulasztása esetén a pályázata érvénytelen.
(5) A pályázatokat a bizottság bírálja el.
(6) Kizárható a pályázatból az a pályázó, aki jövedelmi viszonyai miatt vélelmezhetően nem lesz képes a bérleti díjat megfizetni.

29. § (1) A bérbeadó a pályázatot elnyert személlyel köti meg a lakásbérleti szerződést, legfeljebb 2 év határozott időtartamra.
(2) A Képviselő-testület a szerződés lejártát megelőzően – a bérlő indokolt kérelemére – pályázati eljárás lefolytatása nélkül a bérlet időtartamát legfeljebb 3 év határozott időtartamra meghosszabbíthatja.

11. Óvadék

30. § (1) A lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a pályázó a pályázat elbírálásának időpontjáig óvadékot köteles fizetni.
(2) A fizetendő óvadék alsó határa: 30.000,- Ft, mely összeg a pályázaton nem nyert személyek részére 8 napon belül visszafizetésre kerül.
(3) Lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó a bérlő által befizetett óvadékot lakbérhátralék, és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel.
(4) A (3) bekezdésben meghatározott költségek hiányában a bérbeadó a lakás visszaadását követő 30 napon belül köteles a bérlőnek az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni.

12. Bérlőkijelölési jog

31. § (1) Önkormányzati bérlakásra bérlőkijelölési jogot biztosító együttműködési megállapodásról és annak feltételeiről a képviselő-testület dönt.
(2) Az együttműködési megállapodásnak tartalmaznia kell:

a) a bérlőkijelölési jog biztosításának módját (díjmentes, vagy térítési díj köteles)
b) a bérlőkijelölési jog biztosításának időtartamát (határozott idejű vagy valamely feltétel bekövetkeztéig szóló),
c) a bérlőkijelölési jog biztosításának célját,
d) a bérlőkijelölési jog gyakorlásával kapcsolatos eljárásrendet,
e) a bérlőkijelölési joggal érintett lakás üzemeltetési és fenntartási költségeinek viselésével kapcsolatos rendelkezéseket.

(3) Ha a bérlőkijelölési joggal érintett lakást ismételten bérbe lehet adni – ide nem értve a bérlőkijelölési jog megszűnésének esetét – a bérbeadó a bérlőkijelölési jog jogosultját írásban 90 napos határidővel felhívja az új bérlő személyének közlésére. Amennyiben a bérlőkijelölésre jogosult a bérlőkijelölés jogával a felhívás átvételét követő 90 napon belül nem él, úgy a bérlőkijelölési jogát elveszti, és a lakás az általános szabályok szerint adható bérbe.
(4)

a) Az együttműködési megállapodásban meghatározott bérlakások bérlőkijelölési jog alapján adhatóak bérbe.
b) A bérleti jog megszerzése nem pályázati eljárás keretében történik.
c) A bérleti szerződést a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személlyel kell megkötni.
d) A bérlőkijelölési jog alapján bérbe adott lakások bérlői a rendelet 3. melléklet III. táblázatban meghatározott mértékű lakbér megfizetésére kötelesek.
e) A bérleti szerződés a bérlőkijelölési jog gyakorlására jogosult által meghatározott időtartamra szól.
f) A bérleti jogviszonyra a joggyakorlást biztosító megállapodásban szereplő rendelkezések az irányadóak.

HARMADIK RÉSZ
A helyiségbérlet szabályai

32. § (1) Folyamatos nyilvántartást kell vezetni a bérbeadás útján hasznosítható, valamint a bérlet

útján hasznosított helyiségekről.

33. § (1) A helyiségbérletekkel kapcsolatban a bérbeadási jogkör gyakorlója - a (2), (3) és (6) bekezdésben szabályozott eset kivételével - a Képviselő-testület.
(2) A pályázati úton hasznosított helyiségek esetében a pályázati eljárást a bizottság folytatja le és hozza meg a döntést.
(3) E rendeletben meghatározott kivételes esetekben a bérbeadási jogkört a polgármester is gyakorolhatja
(4) A helyiségbérleti szerződéseket a Képviselő-testület nevében a polgármester köti meg.
(5) A vagyonhasznosítási szerződés keretében hasznosított helyiségek esetében a pályázati eljárást a vagyonhasznosító folytatja le, az e rendeletben foglaltak szerint azzal, hogy a nyertes pályázóval kötendő bérleti szerződés érvényességéhez a polgármester jóváhagyó nyilatkozata szükséges.

34. § (1) A bérbeadó az üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a 40. §-ban foglaltak kivételével pályázati eljárás lefolytatása útján adhatja bérbe.

35. § (1) A helyiséget legfeljebb 3 év határozott időre, vagy meghatározott feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.
(2) A bérbeadó a határozott időre bérbe adott helyiséget a bérlő részére, további 3 évre többször is bérbe adhatja, pályázati kiírás nélkül, amennyiben a bérlő a korábbi bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit teljesítette.
(3) A bérlő a bérleti szerződés lejárta előtt legfeljebb 30 nappal, a bérbeadóhoz benyújtott írásbeli kérelmében kérheti a helyiség ismételt bérbeadását.

36. § (1) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell a bérbeadásra meghirdetett helyiség
a) településen belüli elhelyezkedését,
b) alapterületét,
c) felhasználásának célját (például: üzlet, műhely, iroda, raktár),
d) felszereltségi állapotát,
e) után fizetendő bérleti díj alsó határát.
(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon felül a hirdetménynek tartalmaznia kell az óvadék összegét, mely egyedileg kerül meghatározásra, és a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét, határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.
(3) A pályázati hirdetményt a lakosság számára legalább 15 napig a helyben szokásos módon, valamint írott helyi sajtóban és helyi elektronikus médiában közzé kell tenni.

37. § (1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell
a) a pályázó nevét és címét,
b) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.
(2) Ha az előírt időben csak egy pályázati ajánlat érkezik, a helyiség a pályázónak bérbe adható, vagy a pályázati kiírás megismételhető.

38. § (1) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt határidőben és tartalommal benyújtotta, és az óvadék összegét megfizette.
(2) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a versenytárgyalás során a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.
(3) Ha a pályázat nyertese a bérleti jog elnyerésétől számított 15 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, akkor a következő legmagasabb ajánlatot tevő lép a helyébe.
(4) Amennyiben a helyiség bérlő általi használata speciális technológia beépítését, beszerelését igényli, az átalakításhoz maximum 50 % összegű bérbeszámítás engedélyezhető, számlával igazoltan; feltéve, ha az elkészült beruházás nem mozdítható és az önkormányzat tulajdonába kerül.

(5) A (4) bekezdésben leírt esetben a bérbeszámítás maximum 12 hónapra szólhat.

39. § (1) Helyiségbérleti jogviszony létrehozására irányuló kérelem beérkezése esetén a Képviselő-testület minősített többségű döntéssel a pályáztatás alól felmentést adhat.
(2) A Polgármester pályázati eljárás lefolytatása nélkül az üresen álló helyiségeket ideiglenesen maximum három hónapra bérbe adhatja. Ismételt bérbeadásra akkor kerülhet sor, ha a bérbeadásra meghirdetett pályázat eredménytelen.

40. § Önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházásához, cseréjéhez, albérletbe adásához hozzájárulás nem adható.

41. § (1) A vagyonhasznosító a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.
(2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenységnek) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.
(3) A helyiség átalakítása, felújítása, értéknövelő beruházás kivitelezése csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával végezhető.

42. § (1) A bérlő köteles gondoskodni
a) a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak, berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
b) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg üzemben tart
c) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenysége során keletkezett.
(2) A bérbeadó az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a munkák értékével emelt bérleti díj megfizetését vállalja.

43. § A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor legalább az átvételi állapotnak és felszereltségnek megfelelően, leltár szerint köteles a vagyonhasznosítónak átadni.

NEGYEDIK RÉSZ
Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről

44. § (1) A lakások és helyiségek elidegenítési eljárásának irányításáért, szervezéséért és ellenőrzéséért a Polgármester a felelős.
(2) Az értékesítés során az alábbi feladatokat kell elvégezni:
a) elkészíteni a lakásokra vonatkozó, helyszíni felmérésen alapuló műszaki állapotfelmérést, lakásonként rögzítve;
b) értékbecslés készíttetése;
c) ajánlattétel az elővásárlási joggal rendelkezők részére, az ajánlat tartalmazza:
ca) a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait,
cb) a lakás műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
cc) a lakás forgalmi értékét,
cd) a lakás vételárát és a fizetési feltételeket,
ce) a szerződési nyilatkozat határidejét,
cf) az ajánlati kötöttség idejét.
d) az ajánlat közlésével egy időben az elővásárlási joggal rendelkező részére meg kell küldeni a nyilatkozat nyomtatványt azzal a felhívással, hogy az elővásárlási joggal rendelkező a vételi szándékát írásban igazolja vissza.
(3) Az adásvételi szerződéseket az önkormányzat részéről a Polgármester írja alá.

(4) A vételárra vonatkozó ajánlati kötöttség ideje az ajánlat kézhezvételétől számított 60 nap.

13. Elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése

45. § (1) Elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén

a) a lakás irányára a lakás ingatlanszakértő által megállapított forgalmi értéke,

b) a vételár egyösszegű megfizetése esetén a vevőt 25 % vételárengedmény illeti meg,

c) a vevő kérelmére részletfizetési kedvezményt kell biztosítani,

d) a részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át egy összegben kell megfizetni,

e) a részletfizetés időtartama 15 év,

f) a szerződéses kamat mértéke a jegybanki alapkamat + 5 % a futamidő teljes időtartama alatt, a törlesztő részleteket havi egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) Elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése esetén a részletfizetéssel történő ingatlan értékesítésére kamatmentesség nem állapítható meg.

(3) A vételár hátralék egyösszegű megfizetése esetén a vevőt 25 % engedmény illeti meg, abban az esetben, ha a törlesztő részletek megfizetésekor 3 hónapnál hosszabb idejű hátraléka nem volt a futamidő alatt.

(4) A részletfizetést vállalók ingatlanára a fennálló tartozás összegének erejéig jelzálogjogot kell bejegyezni, és a hátralék teljes összegének megfizetéséig ennek biztosítékául szolgáló elidegenítési és terhelési tilalmi jogot kell bejegyeztetni az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba.

46. § (1) A 44. § (1) bekezdés a) pont esetében a lakások vételára a dokumentált forgalmi értéknek megfelelő összeg, amennyiben e rendelet másként nem rendelkezik.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően, amennyiben a bérlő a lakáson saját költségén értéknövelő beruházást végzett, a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. Az értéknövelő beruházás értékét a bérlő vagy a vele együtt lakó személy nevére kiállított, a felújítást igazoló számlák, vagy a megbízott független ingatlanszakértő által készített szakvélemény alapján kell megállapítani

14. Elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése

47. § (1) Az értékesítésre kijelölt lakásokat – megüresedésük esetén – a Bizottság által lebonyolított árverés alapján lehet értékesíteni.

(2) A lakás irányára a lakás ingatlanszakértő által megállapított forgalmi értéke.

(3) Az adásvételi szerződést a legmagasabb vételi ajánlatot tevő vevővel kell megkötni.

(4) A vételárat egy összegben kell megfizetni, az adás-vételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül, banki hitel felvétele esetén 60 napon belül.

(5) Az (1) bekezdés szerinti árveréstől a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár figyelembevételével, a képviselő-testület minősített többségű döntéssel felmentést adhat, ha a lakás elidegenítése államháztartási körbe tartozó szervezet, egyház, vagy más társadalmi szervezet, illetve önkormányzat többségi tulajdoni részesedésével működő gazdasági társaság részére történik.

15. Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek elidegenítése

48. § Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítéséről – a bérlő kérelmére vagy a tulajdonos kezdeményezésére – a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

49. § (1) Az elővásárlási joggal érintett önkormányzati helyiség vételára legalább a független ingatlanszakértő által megállapított helyi forgalmi érték.
(2) Elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladó ajánlati kötöttségének ideje, az ajánlatnak a jogosult általi kézhezvételtől számított 60 nap.
(3) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
a) a helyiség ingatlan-nyilvántartási adatait,
b) a helyiség műszaki állapotára vonatkozó adatokat, tájékoztatást,
c) a vételár összegét, és megfizetésének feltételeit.
(4) A vételárat egy összegben kell megfizetni, az adás-vételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül, banki hitel felvétel esetén 60 napon belül.
(5) A vevőt sem árengedmény, sem vételár kedvezmény nem illeti meg.
(6) Csak különösen indokolt esetben értékesíthető az olyan helyiség, amely az értékesítést megelőző öt éven belül felújításra került.

ÖTÖDIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

50. § E rendelet 2020. _____ napján lép hatályba.

51.§ (1) E rendelet rendelkezéseit – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – a hatálybalépése után indult eljárásokban kell alkalmazni.
(2) A határozatlan időre bérbe adott lakások esetén a bérleti jogviszony tartalmát felülvizsgálja. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy az e rendeletben szabályozott feltételek nem állnak fenn, a határozatlan idejű lakásbérleti jogviszonyra a továbbiakban e rendelet rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.
(3) A meglévő bérleti szerződéseket 2020. augusztus 31-ig felül kell vizsgálni és módosítani, amely tartalmazza, hogy a bérlő milyen jogcímen, milyen időtartamra jogosult a bérlemény használatára. A jogosultság jogcímének meghatározása a Képviselő-testület hatásköre. Amennyiben a bérlő a módosított bérleti szerződést nem írja alá, úgy a bérleti jogviszonyt egy év felmondási idő kikötésével fel kell mondani.
(4) Azok a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők, akik e rendelet szerint szociális helyzet alapján nem jogosultak önkormányzati tulajdonú bérlakásra, piaci alapú lakbért kötelesek fizetni.

52. § Hatályát veszti Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások bérletéről szóló 22/2011. (II. 11.) önkormányzati rendelete.

Békés, 2020. _____

Kálmán Tibor s.k.
polgármester

Tárnok Lászlóné s.k.
jegyző

A rendelet kihirdetésre került: 2020. _____**-án.**

Tárnok Lászlóné s.k.
jegyző

1. melléklet a __/2020. (_____) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzat tulajdonában lévő bérbe adható lakások jegyzéke

	A	B
	Lakás címe	*komfortfokozat*
1	Ady 6. A. 2/8.	komfortos
2	Ady 6. A. 3/10.	komfortos
3	Ady 6. A. 4/12.	komfortos
4	Ady 6. B. 1/3.	komfortos
5	Ady 6. B. 2/8.	komfortos
6	Ady 6. B. 3/10.	komfortos
7	Ady 6. B. 3/11.	komfortos
8	Ady 6. B. 4/12.	komfortos
9	Ady 6. B. 4/13.	komfortos
10	Ady 6. B. 4/14.	komfortos
11	Ady 6. C. 2/7.	komfortos
12	Ady 6. C. 4/12.	komfortos
13	Ady 6. D. 2/7.	komfortos
14	Ady 6. D. 3/11.	komfortos
15	Ady 6. D. 3/9.	komfortos
16	Ady 6. D. 4/12.	komfortos
17	Ady 6. D. 4/14.	komfortos
18	Ady 6. E. 3/11.	komfortos
19	Ady 6. E. fsz. 1.	komfortos
20	Ady 6. E. fsz. 2.	komfortos
21	Ady 6. F. 1/5.	komfortos
22	Ady 6. F. 2/6.	komfortos
23	Ady 6. F. 2/7.	komfortos
24	Ady 6. F. 3/10.	komfortos
25	Ady 6. F. 4/12.	komfortos
26	Ady 6. F. 4/13.	komfortos
27	Ady u. 10. III. 10.	komfortos
28	Ady u. 6. D. 4/13.	komfortos
29	Borosgyán u. 30.	összkomfortos
30	Csabai u. 42. 1. számú lakás	összkomfortos
31	Csabai u. 42. 2. számú lakás	összkomfortos
32	Csallóközi u. 45.	összkomfortos
33	Décseri u. 3.	összkomfortos
34	Fáy 11. 3/24.	komfortos
35	Fáy 11. 3/25.	komfortos

36	Fáy 11. 3/28.	komfortos
37	Fáy 11. 4/30.	komfortos
38	Fáy 11. fsz. 1.	komfortos
39	Gyékény u. 8. 1.a.	komfort nélküli
40	Gyékény u. 8. 3.a.	komfort nélküli
41	IX. ker. 84. Tanya 1.a.	komfortos
42	IX. ker. 84. Tanya 2.a.	komfortos
43	IX. ker. 84. Tanya 3.a.	komfortos
44	IX. ker. 84. Tanya 4.a.	komfort nélküli
45	Karacs T. u. 2/A. IV/13.	komfortos
46	Karacs T. u. 5. 3/9.	komfortos
47	Karacs T. u. 5. 2/6.	komfortos
48	Karacs T. u. 5. 3/10.	komfortos
49	Karacs T. u. 5. 3/11.	komfortos
50	Karacs T. u. 5. 4/14.	komfortos
51	Karacs T. u. 5. fsz. 2.	komfortos
52	Karacs T. u. 5. II/8.	komfortos
53	Karacs T. u. 7 3/11	komfortos
54	Karacs T. u. 7. 1/3.	komfortos
55	Karacs T. u. 7. 1/4.	komfortos
56	Karacs T. u. 7. 1/5.	komfortos
57	Karacs T. u. 7. 2/6.	komfortos
58	Karacs T. u. 7. 2/7.	komfortos
59	Karacs T. u. 7. 2/8.	komfortos
60	Karacs T. u. 7. 3/9.	komfortos
61	Karacs T. u. 7. 4/12.	komfortos
62	Karacs T. u. 7. 4/13.	komfortos
63	Karacs T. u. 7. 4/14.	komfortos
64	Karacs T. u. 7. fsz. 1.	komfortos
65	Karacs T. u. 8.C.III.11.	komfortos
66	Kispince u. 44.	komfortos
67	Kossuth u. 1. III/24.	komfortos
68	Kossuth u. 10/A B. ép.	komfortos
69	Kossuth u. 10/a. 2/10.	komfortos
70	Kossuth u. 10/a. 2/11.	komfortos
71	Kossuth u. 10/a. 2/12.	komfortos
72	Kossuth u. 10/a. 2/14.	komfortos
73	Kossuth u. 10/A. 2/6.	komfortos
74	Kossuth u. 10/a. 3/17.	komfortos
75	Kossuth u. 10/a. 3/19.	komfortos
76	Kossuth u. 10/a. 4/22.	komfortos

77	Kossuth u. 23/C. III/20.	komfortos
78	Kossuth u. 30. 1.a.	komfortos
79	Kossuth u. 30. 2.a.	komfortos
80	Kossuth u. 30. 3.a.	komfortos
81	Kossuth u. 30. 4.a.	komfortos
82	Kossuth u. 30. 5.a.	komfortos
83	Kossuth u. 30. 6.a.	komfortos
84	Kossuth u. 30. 7.a.	komfortos
85	Kossuth u. 30. 8.a.	komfortos
86	Kossuth u. 7/A. III/37.	komfortos
87	London u. 27.	összkomfortos
88	Magyar u. 22.	összkomfortos
89	Oláh M. u. 5. 1.a.	összkomfortos
90	Oláh M. u. 5. 2.a.	összkomfortos
91	Petőfi u. 22. 1.a.	összkomfortos
92	Petőfi u. 22. 2.a.	komfortos
93	Petőfi u. 22. 3.a.	komfortos
94	Petőfi u. 24. 1.a.	komfortos
95	Petőfi u. 24. 2.a.	komfortos
96	Petőfi u. 40. 1.a.	összkomfortos
97	Petőfi u. 40. 2.a.	összkomfortos
98	Petőfi u. 40. 3.a.	összkomfortos
99	Petőfi u. 89.	összkomfortos
100	Raktár sor 2.	félkomfortos
101	Szabadkai u. 54.	összkomfortos
102	Szarvasi u. 16. I/1.	komfortos
103	Szarvasi u. 34.	komfortos
104	Szarvasi u. 4/A. 2/7.	komfortos
105	Szarvasi u. 4/A. 3/10.	komfortos
106	Szarvasi u. 4/A. 3/11.	komfortos
107	Szarvasi u. 4/A. 3/9.	komfortos
108	Szarvasi u. 4/B. 2/6.	komfortos
109	Szarvasi u. 4/B. 3/10.	komfortos
110	Szarvasi u. 4/C. 3/10.	komfortos
111	Széchenyi tér 1/A II/11	komfortos
112	Széchenyi tér 4/2. 1/1.	összkomfortos
113	Széchenyi tér 4/2. 1/2.	összkomfortos
114	Széchenyi tér 4/2. 1/3.	összkomfortos
115	Vadvirág u. 11.	komfortos
116	Vásárszél 4. 1/5.	komfortos
117	Vásárszél 4. 1/6.	komfortos

118	Vásárszél 4. 1/7.	komfortos
119	Vásárszél 4. 1/8.	komfortos
120	Vásárszél 4. fsz. 1.	komfortos
121	Vásárszél 4. fsz. 2.	komfortos
122	Vásárszél 4. fsz. 3.	komfortos
123	Vásárszél 4. fsz. 4.	komfortos
124	Veres P. tér 7/A. 5/14.	komfortos
125	Veres P. tér 9. 1/16.	komfortos
126	Veres P. tér 9. 1/17.	komfortos
127	Veres P. tér 9. 1/18.	komfortos
128	Veres P. tér 9. 1/19.	komfortos
129	Veres P. tér 9. 1/20.	komfortos
130	Veres P. tér 9. 1/21.	komfortos
131	Veres P. tér 9. 1/22.	komfortos
132	Veres P. tér 9. 1/23.	komfortos
133	Veres P. tér 9. 1/24.	komfortos
134	Veres P. tér 9. 1/25.	komfortos
135	Veres P. tér 9. 1/26.	komfortos
136	Veres P. tér 9. 1/27.	komfortos
137	Veres P. tér 9. 1/28.	komfortos
138	Veres P. tér 9. 1/29.	komfortos
139	Veres P. tér 9. 1/30.	komfortos
140	Veres P. tér 9. 1/31.	komfortos
141	Veres P. tér 9. 1/32.	komfortos
142	Veres P. tér 9. 2/33.	komfortos
143	Veres P. tér 9. 2/34.	komfortos
144	Veres P. tér 9. 2/35.	komfortos
145	Veres P. tér 9. 2/36.	komfortos
146	Veres P. tér 9. 2/37.	komfortos
147	Veres P. tér 9. 2/38.	komfortos
148	Veres P. tér 9. 2/39.	komfortos
149	Veres P. tér 9. 2/40.	komfortos
150	Veres P. tér 9. 2/41.	komfortos
151	Veres P. tér 9. 2/42.	komfortos
152	Veres P. tér 9. 2/43.	komfortos
153	Veres P. tér 9. 2/44.	komfortos
154	Veres P. tér 9. 2/45.	komfortos
155	Veres P. tér 9. 2/46.	komfortos
156	Veres P. tér 9. 2/47.	komfortos
157	Veres P. tér 9. 2/48.	komfortos
158	Veres P. tér 9. fsz. 1.	komfortos

159	Veres P. tér 9. fsz. 10.	komfortos
160	Veres P. tér 9. fsz. 11.	komfortos
161	Veres P. tér 9. fsz. 12.	komfortos
162	Veres P. tér 9. fsz. 13.	komfortos
163	Veres P. tér 9. fsz. 14.	komfortos
164	Veres P. tér 9. fsz. 15.	komfortos
165	Veres P. tér 9. fsz. 2.	komfortos
166	Veres P. tér 9. fsz. 3.	komfortos
167	Veres P. tér 9. fsz. 4.	komfortos
168	Veres P. tér 9. fsz. 5.	komfortos
169	Veres P. tér 9. fsz. 6.	komfortos
170	Veres P. tér 9. fsz. 7.	komfortos
171	Veres P. tér 9. fsz. 8.	komfortos
172	Veres P. tér 9. fsz. 9.	komfortos
173	Veres Péter tér 7/A /13.	komfortos
174	Veres Péter tér 7/A V/15	komfortos
175	Veres Péter tér 7/B 4/10	összkomfortos
176	Veres Péter tér 7/B. IV/11.	komfortos
177	Veres Péter tér 9. 2/49.	komfortos
178	X. ker. Tanya 129.	komfort nélküli

2. melléklet a __/2020. (_____) önkormányzati rendelethez

Pénzbeli térítés összege

	A	B	C	D	E	F
	Lakás komfortfokozata	*1 szobás*	*1,5 szobás*	*2 szobás*	*2,5 szobás*	*3 szobás*
1	Összkomfortos	120.000 Ft	156.000 Ft	192.000 Ft	228.000 Ft	264.000 Ft
2	Komfortos	96.000 Ft	124.000 Ft	152.000 Ft	180.000 Ft	208.000 Ft
3	Félkomfortos	48.000 Ft	60.000 Ft	76.000 Ft	92.000 Ft	104.000 Ft
4	Komfort nélküli	36.000 Ft	48.000 Ft	56.000 Ft	68.000 Ft	76.000 Ft

3. melléklet a __/2020. (_____) önkormányzati rendelethez

I.

Békés város közigazgatási területén a szociális elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéreinek mértéke:

	A	B
1.	összkomfortos:	320,- Ft/m²/hó
2.	komfortos:	355,- Ft/m²/hó
3.	félkomfortos:	205,- Ft/m²/hó
4.	komfort nélküli:	154,- Ft/m²/hó
5.	szükséglakás:	102,- Ft/m²/hó

II.

A 4. melléklet I. pontjában foglaltaktól eltérően – figyelembe véve a lakások minőségét, a lakóépület állagát - az alábbi lakások esetében a lakbérek mértéke a következő:

	A	B
1.	Kossuth u. 30. - komfortos	281,- Ft/m²/hó
2.	Petőfi u. 22. - komfortos (89 m²)	281,- Ft/m²/hó
3.	Petőfi u. 22. - összkomfortos (136 m²)	236,- Ft/m²/hó
4.	IX. ker. 84. - komfortos	281,- Ft/m²/hó
5.	IX. ker. 84. - komfort nélküli	120,- Ft/m²/hó
6.	Veres P. 9. sz.	320,- Ft/m²/hó
7.	Petőfi u. 40.	236,- Ft/m²/hó
8.	Oláh M. u. 5.	236,- Ft/m²/hó
9.	Magyar u. 22.	236,- Ft/m²/hó
10.	London u. 27.	236,- Ft/m²/hó
11.	Csallóközi u. 45.	236,- Ft/m²/hó
12.	Borosgyán u. 30.	236,- Ft/m²/hó
13.	Szabadkai u. 54.	236,- Ft/m²/hó
14.	Vadvirág u. 11.	236,- Ft/m²/hó

III.

A piaci alapon valamint szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéreinek mértéke:

	A	B
1.	Békés város közigazgatási területén fekvő lakások esetében:	473,- Ft/m²/hó

4. melléklet a __/2020. (_____) önkormányzati rendelethez

Az EFOP-1.2.11-16-2017-00046 pályázat keretében bérbe adható lakások		
	A	**B**
	Lakás címe	Komfort fokozat
1.	Ady Endre u. 6/D. 3/11.	komfortos
2.	Ady Endre u. 10/A. 3/31.	komfortos
3.	Karacs T. u. 2/A. 4/13.	komfortos
4.	Karacs T. u. 5. 2/8.	komfortos
5.	Karacs T. u. 7. 1/3.	komfortos
6.	Karacs T. u. 7. 3/10.	komfortos
7.	Karacs T. u. 7. 3/11.	komfortos
8.	Karacs T. u. 7. 4/12.	komfortos
9.	Karacs T. u. 7. 4/13.	komfortos
10.	Kossuth u. 1. 3/24	komfortos
11.	Kossuth u. 23/C. 3/20.	komfortos
12.	Kossuth u. 7. 3/37.	komfortos
13.	Petőfi u. 24. 1.a.	komfortos
14.	Széchenyi tér 1/A II/11.	komfortos
15.	Vásárszél 4. fsz. 1.	komfortos
16.	Veres P. tér 7/A 5/13.	komfortos
17.	Veres P. tér 7/A. 5/14.	komfortos
18.	Veres P. tér 7/B. 4/10.	komfortos
19.	Veres P. tér 7/B. 4/11.	komfortos

5. melléklet a __/2020. (_____) önkormányzati rendelethez

Szociális bérlakás pályázatához kitöltendő nyomtatvány

(nyomtatvány)

6. melléklet a __/2020. (_____) önkormányzati rendelethez

Szociális helyzet alapján bérbe adandó lakások értékelési pontrendszere

A. Kérdés száma:	B. Értékelési szempontok:	C. Pontszám:
1.	Igazolt terhesség fennállása	20
2.	Ajánlattevővel közös háztatásban élő kiskorú gyermekek száma	
	a) 1 gyerek	30
	b) 2 gyerek	40
	c) 3 gyerek vagy 3 gyermeknél több	50
3.	Ajánlattevővel közös háztartásban lévő nagykorú közép/felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanuló gyermekenként	10
4.	Házasságban élő	15
	Hatósági bizonyítvánnyal igazolt élettársi együttélés	8
5.	Kiskorú gyermeket egyedül nevelő	40
6.	Munkaviszonyban álló, vállalkozó, egyéb foglakoztatási jogviszonyban álló, CSED, GYED, GYED EXTRA, GYES és GYET ellátásban részesülő együtt költözőként (maximum 40 pont adható)	25
	Közmunka együttköltözőként (maximum 40 pont adható)	20
	Öregségi nyugdíjas, rehabilitációs pénzbeli ellátásban, rokkantsági ellátásban együttköltözőként (maximum 30 pont adható)	15
	Egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatásban, foglalkoztatást helyettesítő támogatásban, foglalkozási törvény alapján járó munkanélküli segélyben részesül együttköltözőként. (maximum 20 pont adható)	10

A. Kérdés száma:	B. Értékelési szempontok:	C. Pontszám:
7.	A pályázó vagy azzal együttköltöző testvére, szülője vagy gyermeke tartósan beteg, autista, érzékszervi, testi értelmi fogyatékos személlyel él, aki otthonában tartós gondozásra, ápolásra szorul, személyenként (maximum 50 pont adható)	25
8.	A jelenlegi lakásban tartózkodás jogcíme:	
	a) Albérlő; anyaotthon; hajléktalan szálló	6
	b) Családtag	5
	c) Jóhiszemű jogcím nélküli	4
	d) Szolgálati lakás	3
	e) Szívességi lakáshasználó	2
	f) Egyéb	1
9.	Orvos által igazolt egészségtelen lakási körülmény, mely az egészségügyi állapotot kedvezőtlenül befolyásolja	2
10.	Jelenlegi lakásban az egy főre jutó m^2 (m^2 x szobaszám) / Fő	
	0 - 10	5
	10,1 - 15	3
	15,1 - 20	1
	20 -	0
11.	Békésen bejelentett lakóhellyel rendelkezik:	
	a) 2 év - 5 év	10
	b) 6 év - 10 év	15
	c) 11 év felett	20
12.	Békésen bejelentett tartózkodási hellyel rendelkezik:	
	a) 2 év - 3 év	3
	b) 3 év - 5 év	5
13.	A pályázónál végzett környezettanulmány alapján adható pontszám.	30
14.	A Békés Városi Szociális Szolgáltató Központ ajánlása arra vonatkozóan, hogy a pályázó….	20