

PILIS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Képviselő-testületének

2/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete

**az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásáról és elidegenítéséről**
(változtatásokkal egységes szerkezetbe foglalt változat)¹

Hatályba lépés időpontja: 2020. február 08.

Ezen önkormányzati rendelet a helyben szokásos eszközökkel közzétéve

2020. január 31. napjától 2020. február 4. napjáig.

Pilis, 2020. január hó 31. napja

Hajnal Csilla
polgármester

dr. Szabó György
jegyző

¹ Egységes szerkezetben a 13/2020. (VI. 26.), valamint a 21/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelettel. Hatályos: 2020. november 07. napjától.

Pilis Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete
az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásáról és elidegenítéséről

Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a 34. § (1) bekezdésében és a 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 42. § szerint meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya kiterjed a Pilis Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló valamennyi

- a) lakásra,
- b) nem lakás céljára szolgáló helyiségre, az Önkormányzat tulajdonában levő piacokon, vásárcsarnokban és üzletközpontokban levő helyiségek kivételével.

(2) Az Önkormányzat forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes vagyonába tartozó helyiségekre e rendelet rendelkezéseit az Önkormányzat vagyonáról szóló rendeletben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. bérbeadó: Pilis Város Önkormányzata, képviseletében eljárva Pilisi Városüzemeltető Kft. (üzemeltető),²

2. eltartott: a bérlővel közös háztartásban élő közeli hozzátartozó, akinek havi jövedelme nincs, vagy nem haladja meg a minimálbér nettó összegének 50 %-át,

3. fogyatékkal élő: az értelmi fogyatékos, a látássérült, a hallássérült, a mozgáskorlátozott, a beszédben akadályozott, valamint a teljesítmény- és viselkedészavarokkal küzdő személy,

4. jövedelem: a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott bevétel, valamint az i) pontjában meghatározott rendszeres pénzellátás,

5. közeli hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a

² Módosította a 21/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2020. november 07.

továbbiakban: Ptk.) 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti magánszemély,

6. tartós beteg kiskorú: az a kiskorú, akire tekintettel szülője vagy eltartója magasabb összegű családi pótlékban részesül,

7. üzemeltető: a képviselő-testület felhatalmazása alapján az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek kezelésével megbízott szervezeti egység,

8. vagyon: a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott vagyon,

3. Egyéb általános rendelkezések

3. §

Az e rendeletben foglaltak megsértésével megkötött szerződés semmis.

MÁSODIK RÉSZ

LAKÁSOK BÉRBEADÁSA

I. Fejezet

A lakások bérbeadásának általános szabályai és módja

4. A lakások bérbeadásának általános szabályai

4. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás az alábbi feltételek mellett adható bérbe:

- a) az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek,
- b) a nyílászárók megfelelően záródnak,
- c) a hideg- és melegburkolat megfelelően karbantartott, nem balesetveszélyes, és
- d) a falak és a nyílászárók tiszta, festett vagy tapétázott állapotúak.

(2) A bérlő a lakást az üzemeltetővel kötött írásbeli megállapodás esetén alakíthatja át és korszerűsítheti; ezen munkák költségének megtérítését nem igényelheti, kivéve kivételesen indokolt esetben, a képviselő-testület által előzetesen jóváhagyott megállapodás alapján.

5. §

(1) Lakás bérbe adható

- a) pályázat útján
 - aa) szociális helyzet alapján,
 - ab) költségelven, vagy
 - ac) piaci feltételekkel,
- b) pályázati rendszeren kívül
 - ba) bérlőkijelölési jog alapján,
 - bb) ideiglenesen, súlyos lakásproblémával küzdő személy részére,

- bc) a fennálló bérleti szerződés közérdekű lakásgazdálkodási feladatok, célok megvalósítása érdekében, vagy rendkívüli élethelyzet okán történő egyidejű megszüntetése esetén,
- bd) az önkormányzattal közszolgálati jogviszonyban, munkaviszonyban álló, vagy az önkormányzat intézményénél, önkormányzati alapítású gazdasági társaságnál közalkalmazotti jogviszonyban vagy munkaviszonyban álló személy részére,
- be) a volt bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó részére lakbér és közüzemi díj hátralékai rendezését követően,
- bf) lakáscsere esetén, vagy
- bg) törvényben, bírósági vagy hatósági határozatban előírt elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettség esetén.

(2) Lakás annak adható bérbe

- a) aki nagykorú, a bérleti jog folytatásának esetét kivéve,
- b) akinek nem áll fenn adó vagy adók módjára behajtható köztartozása, az Önkormányzattal vagy intézményével szemben fennálló tartozása,
- c) aki a kérelme benyújtását megelőző öt éven belül nem költözött be önkényes módon bármely lakásba,
- d) aki ellen nincs folyamatban lakbér, külön szolgáltatások díjának megfizetése miatt bírósági vagy végrehajtási eljárás,
- e) akinek vagy a vele egy háztartásban élő személynek a bérleti szerződését szerződésszegés, jogszabálysértő magatartás miatt az Önkormányzat korábban nem mondta fel (a 24. §-ban foglaltak kivételével),
- f) aki a családjában nevelt gyermeke kötelező óvodai nevelésének vagy iskolai tankötelezettségének eleget tesz,
- g) aki, vagy akivel egy háztartásban élő személy a kérelme benyújtását megelőző öt éven belül nem szüntette meg az önkormányzati lakásra szóló bérleti jogviszonyát térítés ellenében, és
- h) aki, vagy akivel egy háztartásban élő személy a kérelme benyújtását megelőző 10 éven belül az Önkormányzattól vásárolt lakását nem idegenítette el.

(3) A rendeletben előírt minimális jövedelemre vonatkozó előírás alól a képviselő-testület felmentést adhat.

6. §

(1) Lakás - ha törvény vagy e rendelet másként nem rendelkezik –

- a) határozott időre, legfeljebb öt évre vagy
 - b) feltétel bekövetkeztéig
- adható bérbe.

(2) A bérlőnek a határozott időtartamra kötött bérleti szerződés lejárta előtt legalább hatvan nappal korábban beadott írásbeli kérelme alapján a lakás számára ismételt bérbe adható (előbérleti jog), ha

- a) a lakás bérbevételére továbbra is jogosult, és
- b) eleget tett a korábbi szerződésben vállalt kötelezettségeinek, a lakást rendeltetésszerűen használta, karbantartotta, a lakással kapcsolatosan bérbeadó felé semmilyen tartozása, továbbá közüzemi díj tartozása nincsen.

(3) Az előbérleti jog alapján másik lakást kell bérbe adni, ha a megszűnt bérleti jogviszonnyal

érintett lakást önkormányzati érdek érvényesítése miatt nem lehet az előbérleti jog jogosultjának bérbe adni.

7. §

- (1) A bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (2) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot évente egyszer ellenőrzi, indokolt esetben többször is ellenőrizheti.

5. Lakások bérbeadása szociális helyzet alapján

8. §

- (1) Lakás szociális helyzet alapján annak adható bérbe,
 - a) akinek a bejelentett lakó- vagy tartózkodási helye legalább három éve Pilis közigazgatási területén található, és ténylegesen, életvitelszerűen ott tartózkodik,
 - b) aki, és akinek házastársa, élettársa, vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik lakáscélú, beköltözhető ingatlan tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával,
 - c) aki, és akinek a vele együtt költöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a bérbeadáskor az öregségi nyugdíj legkisebb összegének százötvenszeresét meghaladja,
 - d) aki, és a vele egy háztartásban élő személyek egy főre jutó havi nettó jövedelme az elmúlt 12 hónap átlagában meghaladja
 - da) „Szociális 1” kategória esetében az öregségi nyugdíj legkisebb összegének másfélszeresét,
 - db) „Szociális 2” kategória esetében
 - dba) az egy háztartásban élők esetén az öregségi nyugdíj legkisebb összegének három és félszeresét, vagy
 - dbb) egyedül élő bérlő esetén az öregségi nyugdíj legkisebb összegének négy és félszeresét, és
 - e) aki, és a vele egy háztartásban élő személyek egy főre jutó havi nettó jövedelme az elmúlt 12 hónap átlagában nem haladja meg
 - ea) „Szociális 1” kategória esetében
 - eaa) az egy háztartásban élők esetén az öregségi nyugdíj legkisebb összegének három és félszeresét, vagy
 - eab) egyedül élő bérlő esetén az öregségi nyugdíj legkisebb összegének négy és félszeresét.
 - eb) „Szociális 2” kategória esetében
 - eba) az egy háztartásban élők esetén az öregségi nyugdíj legkisebb összegének négy és félszeresét, vagy
 - ebb) egyedül élő bérlő esetén az öregségi nyugdíj legkisebb összegének öt és félszeresét.

9. §

- (1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeit a bérbeadó
 - a) bármikor, eseti jelleggel felülvizsgálhatja, különösen, ha a bérleményellenőrzés tapasztalata alapján indokolt,
 - b) megvizsgálja a bérbeadói döntések során, ha a kérelem benyújtását megelőzően 1 éven belül felülvizsgálatra nem került sor
- (2) Amennyiben

- a) a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó, 8. §-ban foglalt jogosultsági feltételek nem állnak fenn,
 - b) a bérlő a bérbeadó felhívására nem bocsátja rendelkezésre a kért adatokat, vagy
 - c) a bérlő valótlan adatokat közöl,
- a bérleti szerződés költségelvű szerződésre módosul, amiről bérbeadó a költségelvű lakbér megállapításával egyidejűleg írásban tájékoztatja a bérlőt.

(3) Ha a bérlő jövedelmi és vagyoni helyzete ismételten megváltozott, kérelmére a felülvizsgálatot el kell végezni, és a feltételek fennállása esetén szociális bérbeadásra való jogosultságát meg kell állapítani. Ha a megállapítás a (2) bekezdés c) pontja szerint történt, akkor újbóli felülvizsgálat két évig nem kérhető.

6. Lakások bérbeadása költségelven

10. §

Lakás költségelven annak adható bérbe,

- a) akinek a bejelentett lakó vagy tartózkodási helye legalább két éve Pilis Város Önkormányzata közigazgatási területén található, és ténylegesen, életvitelszerűen ott tartózkodik,
- b) aki, és akinek házastársa, élettársa, vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik lakáscélú, beköltözhető ingatlan tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával,
- c) aki, és akinek a vele együtt költöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a bérbeadáskor az öregségi nyugdíj legkisebb összegének százötvenszeresét meghaladja,
- d) aki, és a vele egy háztartásban élő személyek egy főre jutó havi nettó jövedelme az elmúlt 12 hónap átlagában meghaladja
 - da) az egy háztartásban élők esetén az öregségi nyugdíj legkisebb összegének négy és félszeresét, vagy
 - db) egyedül élő bérlő esetén az öregségi nyugdíj legkisebb összegének öt és félszeresét,
- e) de nem haladja meg
 - ea) az egy háztartásban élők esetén az öregségi nyugdíj legkisebb összegének hatszorosát, vagy
 - eb) egyedül élő bérlő esetén az öregségi nyugdíj legkisebb összegének hétszeresét.

7. Lakások bérbeadása piaci alapon

11. §

Lakás piaci alapon annak adható bérbe, akinek és a vele egy háztartásban élő személyeknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme az elmúlt 12 hónap átlagában meghaladja a versenytárgyaláson meghirdetett lakás induló bérleti díja szerinti bérleti díj háromszorosát.

II. Fejezet

A lakáspályázat szabályai

8. A lakáspályázat általános szabályai

12. §

- (1) A pályázat nyilvános, hirdetménye tartalmazza:

- a) a lakás
 - aa) címét, helyrajzi számát,
 - ab) műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
 - ac) megtekintésének időpontját,
- b) a lakbér összegét,
- c) a bérbeadás időtartamát,
- d) a bérleti szerződés tervezetét,
- e) azt a figyelmeztetést, hogy a pályázat kizárólag a kiírótól beszerzett, sorszámozott nyomtatványon nyújtható be, személyesen,
- f) a pályázatban benyújtandó nyilatkozatokat és okiratokat,
- g) a pályázat benyújtásának helyét, határidejét.

(2) A lakások bérbeadásáról szóló pályázati hirdetményt a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján legalább 15 napra ki kell függeszteni, az önkormányzat honlapján meg kell jelentetni.

(3) A pályázattal kapcsolatos hiányosságok a benyújtási határidőig pótolhatók; erről - a hiányosságok megjelölésével - a pályázatot benyújtókat írásban, a pályázat átvételekor tájékoztatni kell.

(4) A pályázatok elbírálásáról minden pályázót írásban értesíteni kell.

(5) A nyertes pályázóval a pályázat eredményének kihirdetését követő 30 napon belül kell a bérleti szerződést megkötöni. Ha a nyertes pályázó a szerződést 30 napon belül önhibájából nem köti meg, a soron következő pályázót kell a szerződés megkötésére felhívni.

13. §

A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó következő nyilatkozatait:

- a) a lakbér és a közüzemi díjak megfizetését vállalja, a bérleti szerződés tervezetét elfogadja;
- b) tudomásul veszi, hogy amennyiben a pályázatban olyan, a valóságnak nem megfelelő tény vagy adatot közöl, melyet a benyújtandó igazolások, vagy az Önkormányzat által ellenőrzött adatok nem támasztanak alá, a lakáspályázatokból 5 évre kizárásra kerül.

14. §

Érvénytelen a pályázat, ha a pályázó:

- a) a pályázati hirdetményben, illetve e rendeletben szereplő feltételeknek nem felel meg,
- b) a pályázatot nem a hirdetményben meghatározott helyen, módon és határidőben nyújtotta be,
- c) a pályázatot hiányosan nyújtotta be,
- d) a pályázatban nem a valóságnak megfelelő tény, vagy adatot közöl, hamis nyilatkozatot tesz, vagy tett a lakáspályázat hirdetményében meghatározott benyújtási határidő napját megelőző öt évben.

9. A szociális lakáspályázat különös szabályai

15. §

(1) Az együtt élő közeli hozzátartozók legfeljebb egy lakásra nyújthatnak be pályázatot.

(2) A pályázatnak a 13. §-ban foglaltakon túl tartalmaznia kell a pályázó következő nyilatkozatait:

- a) vállalja, hogy a saját és a vele együtt élők jövedelméről és vagyonáról évente igazolást nyújt be, akik a bérleti szerződés megkötésekor, illetve a bérleménybe költözköztetésükkor külön

nyilatkozatban is hozzájárulnak ahhoz, hogy a vagyoni, jövedelmi viszonyukat az önkormányzat ellenőrizze,

- b) vállalja, hogy a lakbért és külön szolgáltatás díjainak együttes összegét a bérleti szerződés megkötésekor hat hónapra előre megfizeti,
- c) tudomásul veszi, hogy a lakbér mindenkori mértékét önkormányzati rendelet állapítja meg,
- d) tudomásul veszi, hogy a lakás rendeltetésszerű állapotban történő átadásán túlmenően a bérlő igényei szerinti felújítási, karbantartási munka a bérlőre tartozó feladat, melyeket saját költségén végezhet el; az ilyen munkálatokból adódó költségek megtérítésére sem a lakásbérlet időtartama alatt, sem azt követően nem tarthat igényt, kivéve, ha erről előzetesen a bérbeadóval írásban megállapodást kötött.

10. A költségelvű lakáspályázat különös szabályai

16. §

(1) A költségelven meghirdetett lakások pályázati hirdetménye a 12. § (1) bekezdésben meghatározottakon túl tartalmazza az óvadék összegét.

(2) A pályázatnak a 13. §-ban foglaltakon túl tartalmaznia kell a pályázó nyilatkozatát, mellyel tudomásul veszi, hogy a lakbér mindenkori mértékét önkormányzati rendelet állapítja meg.

11. A piaci alapú lakáspályázat különös szabályai

17. §

A piaci alapon meghirdetett lakások bérbeadására az Önkormányzat versenyeztetési eljárásról szóló rendeletének versenytárgyalásra meghatározott szabályai szerint kell eljárni, a következő eltérésekkel:

- a) A költségelven meghirdetett lakások pályázati hirdetménye a 12. § (1) bekezdésben meghatározottakon túl tartalmazza az óvadék összegét.
- b) A pályázatnak a 13. §-ban foglaltakon túl tartalmaznia kell a pályázó nyilatkozatát, mellyel tudomásul veszi, hogy a lakbér mindenkori mértékét önkormányzati rendelet állapítja meg.

12. A piaci alapú lakáspályázat különös szabályai

18. §

A piaci alapon meghirdetett lakások bérbeadására az Önkormányzat versenyeztetési eljárásról szóló rendeletének versenytárgyalásra meghatározott szabályai szerint kell eljárni, a következő eltérésekkel:

- a) a versenytárgyalási felhívásnak tartalmaznia kell a megfizetendő óvadék összegét, amellyel megegyező összeget kell ajánlati biztosítékként befizetni;
- b) a versenytárgyaláson a pályázók a hirdetményben megjelölt induló összegről (a lakás havi bérleti díja) licitálhatnak a lakás bérleti díjára, a bérleti díjat legalább 1 000 forinttal kell emelni.

III. Fejezet

Lakások pályázati rendszeren kívüli bérbeadása

13. Lakás bérbeadása bérlőkijelölési jog alapján

19. §

(1) Bérőlkijelölési jog alapítása a településen végzett, a lakosság érdekeit szolgáló tevékenység támogatása vagy más, rendkívüli méltánylást érdemlő okból engedélyezhető. A bérőlkijelölési jog alapján csak meghatározott időre vagy meghatározott feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti szerződés köthető.

(2) A lakás megüresedése esetén a bérőlkijelölésére jogosultat fel kell hívni, hogy 30 napon belül közölje a bérőlk személyét, és határozza meg a bérbeadás azon feltételeit, amelyek meghatározására jogszabály vagy megállapodás feljogosítja. Ha a bérőlkijelölési jog jogosultja határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt feltételek alapján a bérleti szerződést nem lehet megkötni, illetve jogát nem a jogszabálynak megfelelően gyakorolja és emiatt a bérleti szerződés megkötése nem lehetséges, köteles a késedelem és a nem megfelelő adatközlés miatt kiesett, költségelven megállapított bérleti díjat és közüzemi, valamint társasházi költségeket bérbeadónak megfizetni. Bérbeadó köteles a jogosultat a bérőlkijelölési jog nem, vagy nem határidőben, illetve nem a jogszabályoknak megfelelően történő gyakorlásának a jogkövetkezményeire felhívni, a felhívás elmaradása esetén a bérbeadó a jelen bekezdésben meghatározott jogkövetkezményeket nem alkalmazhatja.

14. Lakás bérbeadása közérdekű lakásgazdálkodási feladatok, célok megvalósítása érdekében, vagy rendkívüli élethelyzet esetén

20. §

Amennyiben másik lakás bérbevételét a bérőlk kezdeményezi, a bérőlk vagy az általa jogszerűen befogadott személy rendkívüli élethelyzete (különösen egészségi állapota) okán, bérőlk esetleges fizetési kötelezettsége elengedhető.

15. Lakás bérbeadása szolgálati jelleggel

21. §³

(1) Lakás szolgálati jelleggel annak adható bérbe,

a) aki az Önkormányzat intézményénél, kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaságnál közszolgálati jogviszonyban, közalkalmazotti jogviszonyban vagy munkaviszonyban áll, és aki, és akinek házastársa, élettársa, vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik beköltözhető lakáscélú ingatlan tulajdonjogával, haszonélvezeti vagy bérleti jogával a település területén,

b) aki Pilis város közigazgatási területén működő, közfeladatot ellátó intézménynél munkaviszonyban áll, és aki, és akinek házastársa, élettársa, vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik beköltözhető lakáscélú ingatlan tulajdonjogával, haszonélvezeti vagy bérleti jogával a település területén.

(2) Az (1) bekezdés a) és b) pontja alapján adható bérleti díj engedmény mértékét az 1. számú melléklet tartalmazza, az engedmény konkrét összegének megállapítására a tulajdonos Képviselő-testület jogosult.

(3) A szolgálati lakás bérbeadása iránti kérelem elbírálásához szükséges dokumentumokat a kérelmező a bérbeadó felhívására köteles benyújtani. Bérbeadó a kérelem elbírálása előtt beszerzi a kérelmező munkáltatójának véleményét.

(4) A kérelemhez csatolni kell a bérőlk nyilatkozatát, hogy amennyiben bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka keletkezik, azt a munkáltató legfeljebb a nettó munkabér összegének

³ Módosította a 21/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2020. november 07.

egyharmadáig visszatarthatja.

(5) Szolgálati lakás bérbeadása maximum három év határozott időtartamra történhet, mely időtartam többször meghosszabbítható. Amennyiben a bérlő munkaviszonya megszűnik vagy közösséggel összeegyeztethetetlen magatartást tanúsít, a lakást nem lakás céljára használja vagy ott nem életvitelszerűen tartózkodik súlyos szerződésszegésnek minősül és a bérlet az 1993. évi LXXVIII. törvény szabályai szerint azonnal felmondható. A bérleti szerződés nem szűnik meg, amennyiben a bérlő önkormányzati költségvetési szervhez áthelyezésre kerül, így közszolgálati, közalkalmazotti vagy munkaviszonya folyamatos marad.

(6) A lakás lakbérét a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások bérével egyezően kell megállapítani, ha a bérlő jövedelmi és vagyoni viszonyaira tekintettel a szociális lakbérre jogosult, egyébként a lakbér mértéke a költségelvű lakbér.

(7) A bérlő a lakást albérletbe nem adhatja, a lakásra tartási szerződést nem köthet, a bérleti jog nem folytatható. A bérlő írásbeli kérelmére a bérbeadó hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő élettársát a lakásba befogadja.

(8) Ha a foglalkoztatási jogviszony a munkáltató érdekkörében felmerülő ok miatt szűnik meg, a bérleti jogviszony egy évvel meghosszabbítható.

(9) Ha a bérleti jogviszony megszűnésére a bérlő halála miatt kerül sor, a bérleti jogviszony folytatására jogosult személlyel legfeljebb egy évre, határozott időtartamra szóló szerződés köthető.

21/A. §⁴

Bérleti díj támogatás

Amennyiben a 21. § (1) bekezdésében foglalt személy nem önkormányzati tulajdonú lakást bérel, számára a 21. §-ban jelzett eljárási rend szerint és maximum az 1. számú melléklet 2. pontjában jelzett mértékig nyújtható bérleti díj támogatás.

16. Lakás bérbeadása a volt bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó részére lakbér és közüzemi díj hátralékai rendezését követően

22. §

(1) A jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott lakás a tartozás maradéktalan rendezését követően - ha más szerződésszegést nem követett el - ideiglenes jelleggel történt bérbeadás kivételével egy év időtartamra, ideiglenes lakás esetében hat hónap időtartamra ismételten bérbeadható.

(2) A bérlőnek az egy éves határozott időtartamra kötött bérleti szerződés lejárta előtt legalább 60 nappal korábban beadott írásbeli kérelme alapján a lakás számára legfeljebb egy évre újra bérbe adható, ha

a) a lakás bérbevételére továbbra is jogosult, és

b) eleget tett a korábbi szerződésben vállalt kötelezettségeinek, különösen a lakást rendeltetésszerűen használta, karbantartotta, a lakással kapcsolatosan bérbeadó felé semmilyen tartozása, továbbá közüzemi díj tartozása nincs.

(3) A (1) bekezdés szerinti bérbeadás időpontját követő öt év elteltével legfeljebb öt éves határozott időtartamra is köthető szerződés.

IV. Fejezet

⁴ Beiktatta a 21/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2020. november 07.

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

19. A bérbeadói hozzájárulás általános szabályai

23. §

Nem lehet bérbeadói hozzájárulást adni, ha a bérlőnek lakbér, külön szolgáltatási díj vagy közüzemi díj hátraléka van.

20. Bérbeadás bérlőtársak részére

24. §

(1) Bérlőtársi jogviszony keretében kell a lakást bérbe adni a Lakástörvényben meghatározott eseten túl közös írásbeli kérelemre a bérlő és

- a) anyakönyvi nyilvántartásba bejegyzett élettársa,
 - b) a vele legalább öt éve együtt lakó
 - ba) szülője,
 - bb) gyermeke,
 - bc) jogszerűen befogadott gyermekétől született gyermeke
- részére.

(2) A szociális alapon bérbe adott lakás esetében nem köthető meg a bérlőtársi szerződés, ha az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott hozzátartozó a településen másik beköltözhető lakás tulajdonjogával, haszonélvezeti- vagy bérleti jogával rendelkezik.

(3) Az (1) bekezdésében megjelölteken kívül más személlyel bérlőtársi szerződés nem köthető.

21. Hozzájárulás befogadáshoz

25. §

(1) A bérlő köteles 8 napon belül írásban bejelenteni a bérbeadónak, ha olyan személyt fogad be a lakásba, akit a Lakástörvény alapján a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhat.

(2) A bérbeadó a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő

- a) nem befogadott gyermekének a gyermekét,
- b) testvérét,
- c) élettársát,
- d) élettársa gyermekét,
- e) gyermeke házastársát, élettársát,
- f) gyermeke házastársának a gyermekét,
- g) nagyszülőjét

a lakásba befogadja.

(3) A hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell a befogadandó személy kötelezettségvállaló nyilatkozatát, amelyben vállalja, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakást elhagyja.

(4) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a lakásba költözők, valamint a lakásban már jogszerűen lakók számát és a szobák alapterületét figyelembe véve a lakás egy használójára

legalább 6 m² jut.

22. Hozzájárulás albérletbe adáshoz

26. §

A hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell az albérló közokiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozatát, amelyben vállalja, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakást elhagyja.

V. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony megszűnésével kapcsolatos egyes rendelkezések

21. A jogcím nélkül visszamaradt személyek elhelyezése

27. §

(1) A bérbeadó azzal a személlyel, aki a Lakástörvény rendelkezései alapján a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult, az előző bérlővel azonos feltételekkel köti meg a lakásbérleti szerződést.

(2) A bérbeadó a bérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó azzal a jogcím nélküli személlyel köthet bérleti szerződést, akinek az elhelyezéséről a Lakástörvény vagy e rendelet alapján köteles gondoskodni; más személy elhelyezésére kötelezettséget nem vállalhat.

22. A szerződés megszüntetése pénzbeli térítés mellett

28. §

A határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén pénzbeli térítésben akkor lehet megállapodni, ha az közérdekű lakásgazdálkodási feladatok, célok megvalósítása érdekében indokolt. A pénzbeli térítés mértéke a lakás forgalmi értékének 60 %-a.

23. A bérleti szerződés megszűnésével kapcsolatos egyéb rendelkezések

29. §

A bérleti jogviszony felmondással történő megszüntetése érdekében - az erre vonatkozó feltételek fennállása esetén - az Önkormányzat lakásgazdálkodási feladatot ellátó szerve köteles a bérbeadói jogokat gyakorló részére előterjesztést tenni.

30. §

Amennyiben a szerződés megszűnésekor a lakás és a lakásberendezések nincsenek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a bérlő és az üzemeltető a szerződés megszűnését, de legkésőbb a lakás kiürítését követő 60 napon belül megállapodhatnak abban, hogy a lakást és a lakásberendezéseket az üzemeltető teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, ha a bérlő a várható költségeket az üzemeltetőnél letétbe helyezi. Ennek elmaradása esetén az üzemeltető köteles a lakás és a lakásberendezések rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele kapcsán felmerülő igényét a volt bérlővel szemben

érvényesíteni.

HARMADIK RÉSZ

A LAKÁSOK LAKBÉRE

24. A lakbér mértéke

31. §

A lakások

- a) szociális helyzet alapján megállapított bérét,
 - b) költség elven megállapított bérét,
 - c) piaci alapon megállapított kiinduló bérét
- az 1. melléklet tartalmazza.

25. Lakáshasználati díj

32. §

- (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 bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 60 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti eljárást megindítani.
- (3) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó ellen a bérleti díj (külön szolgáltatás díja, közüzemi díj) meg nem fizetése miatt a peres eljárás folyamatban van, és a lakáshasználó a tartozásának 10 %-át egy összegben megfizeti és a fennmaradó hátralékra, valamint kamataira legfeljebb 24 havi részletfizetési megállapodást köt, az eljárást az Önkormányzat a tartozás és járulékainak teljes megfizetéséig, illetve a per jogerős befejezéséig folytatja, de a végrehajtási eljárást nem indítja meg, ha a végrehajtási eljárás már folyik, azt a tartozás megfizetéséig felfüggeszti.
- (4) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó ellen a bérleti díj (külön szolgáltatás díja, közüzemi díj) meg nem fizetése miatt a végrehajtási eljárás folyamatban van, és a lakáshasználó a tartozását a végrehajtó által a lakás kiürítésére kitűzött napot megelőzően kiegyenlítette, az Önkormányzat a végrehajtási eljárást felfüggeszti.
- (5) A lakásban egyedül élő bérlő, vagy jogcím nélküli használó elhalálozása esetén a lakás vonatkozásában a következő hónap első napjától a lakás visszavételének időpontjáig e rendelet 1. mellékletének 1.1 táblázata szerint lakáshasználati díj kerül megállapításra. Ez alól kivételt képeznek azon lakások, amelyek esetében jogszabály a szociális alapú lakbér megállapítását kizárja.

26. Az óvadék

33. §

- (1) A költségelven és piaci alapon történő bérbeadás esetén a lakás bérlője három havi lakbérnek megfelelő mértékű óvadékot köteles fizetni az üzemeltető részére.
- (2) Az óvadékból az üzemeltető azon igénye elégíthető ki, amely a bérlőre háruló kötelezettség teljesítésének elmulasztása miatt merült fel, ideértve a lakás esetleges helyreállításával kapcsolatos költségeket is.
- (3) A bérleti jogviszony fennállása alatt az óvadék igénybevétele esetén a bérlő köteles az

óvadék összegét az (1) bekezdésben meghatározott összegnek megfelelően kiegészíteni, az üzemeltető felszólítását követő 15 napon belül.

(4) Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnését követő 15 napon belül a bérlőnek kamat felszámítása nélkül vissza kell fizetni.

(5) A bérbeadó (üzemeltető) az óvadékot meghaladó mértékű követelését (ide értve a lakás rendeltetésszerű állapotba hozatalához szükséges költségeket is) köteles a bérlővel szemben érvényesíteni.

NEGYPEDIK RÉSZ

A helyiségbérlet szabályai

VI. Fejezet

27. A helyiségek bérbeadásának általános szabályai

34. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségeket (a továbbiakban: helyiség) az önkormányzat bérbeadásával, pályázat útján hasznosítja, kivéve az e rendelet 46. §-ában foglalt eseteket. Helyiséget bérbe adni az önkormányzat vagyonáról szóló rendelet, valamint e rendeletben megfogalmazott szabályok szerint lehet.

(2) A bérelő a helyiséget megtekintett és megismert műszaki állapotban veszi bérbe, a bérelőnek kell kialakítania a helyiség azon állapotát, amely tevékenységének gyakorlásához szükséges. A bérelő a helyiséget az üzemeltetővel kötött írásbeli megállapodás esetén alakíthatja át és korszerűsítheti.

(3) A bérelő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség karbantartásáról, felújításáról,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, portál, kirakatszekrény, védőtető, előtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, felújításáról,
- c) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, amelyeket a bérelő kizárólagosan használ vagy tart üzemben,
- d) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztítása és megvilágítása, a hulladék elszállítása tekintetében azokról a feladatokról, amelyek az adott ingatlanhoz kapcsolódóan a tulajdonost terhelnek.

(4) A bérelő a (2)-(3) bekezdésben meghatározott munkák költségének megtérítését nem igényelheti, sem a bérleti szerződés fennállta alatt, sem annak megszűnését követően, abban az esetben sem, ha az üzemeltetővel az átalakításról, korszerűsítésről nem kötött megállapodást.

(5) A bérelő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor legalább az átadáskori állapotban és felszereltséggel - leltár szerint - köteles visszaadni.

35. §

Helyiség annak adható bérbe,

- a) akinek, vagy aki által képviselt, vagy tulajdonában álló jogi személynek nem áll fenn adó vagy adók módjára behajtható köztartozása, az Önkormányzattal vagy intézményével szemben fennálló tartozása;
- b) aki ellen, vagy aki által képviselt, vagy tulajdonában álló jogi személy ellen nincs folyamatban helyiségbérleti díj megfizetése miatt bírósági eljárás, vagy bármely okból végrehajtási, csőd- vagy felszámolási eljárás;
- c) akinek, vagy aki által képviselt vagy a szerződésszegés idején képviselt jogi személynek,

vagy tulajdonában álló vagy a szerződésszegés idején tulajdonában állott jogi személynek a bérleti szerződését szerződésszegés, jogszabálysértő magatartás miatt az Önkormányzat korábban nem mondta fel.

36. §

(1) Helyiség - ha törvény vagy e rendelet másként nem rendelkezik -

a) határozott időre, legfeljebb öt évre vagy

b) feltétel bekövetkeztéig
adható bérbe.

(2) A bérlőnek az öt éves határozott időtartamra kötött bérleti szerződés lejártá előtt legalább hatvan nappal korábban beadott írásbeli kérelme alapján a helyiség számára legfeljebb öt évre újra bérbe adható (előbérleti jog), ha

a) a helyiség bérbevételére továbbra is jogosult, és

b) maradéktalanul eleget tett a korábbi szerződésben vállalt kötelezettségeinek, a helyiséget rendeltetésszerűen használta, karbantartotta, a helyiséggel kapcsolatosan bérbeadó felé semmilyen tartozása, továbbá közüzemi díj tartozása nincsen,

kivéve, ha a bérleti jogviszonnyal érintett helyiséget önkormányzati érdek érvényesítése miatt nem lehet az előbérleti jog jogosultjának bérbe adni.

(3) Az előbérleti jog jogosultjával akkor köthető szerződés, ha a bérleti szerződés bérbeadó által közölt feltételeit elfogadja, a bérleti díj (amely a bérlő által a bérleti szerződés megszűnésekor fizetett bérleti díj, de - kedvezményes bérbeadás kivételével - legalább az Önkormányzatnak a nem lakás célú helyiségekre határozatában megállapított bérleti díj) megfizetését vállalja, és a bérleti szerződésben foglaltak betartására közjegyzői okiratban kötelezettséget vállal.

37. §

A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot évente egyszer ellenőrzi, indokolt esetben többször is ellenőrizheti.

VII. Fejezet

28. Helyiségbérletekre vonatkozó pályázati rendszer szabályai

38. §

(1) A pályázat nyilvános, hirdetménye tartalmazza:

a) a helyiség

aa) címét, helyrajzi számát,

ab) műszaki jellemzőit,

b) a bérbeadás időtartamát,

c) a versenytárgyalás helyét és időpontját,

d) a pályázó azon kötelezettségét, hogy legkésőbb a versenytárgyalás kezdetéig a jogalanyiságát és a versenytárgyaláson részt vevő személy képviseleti jogát igazoló okiratot köteles a kiíró részére benyújtani,

e) a versenytárgyalás induló összegét, ami az Önkormányzat képviselő-testületének határozatában meghatározott bérleti díj, és azt a tájékoztatást, hogy a bérleti díjat legalább 1 000 forinttal kell emelni,

f) a megfizetendő óvadék összegét,

g) egy havi bérleti díjnak megfelelő ajánlattételi biztosíték befizetésére vonatkozó kötelezettséget,

- h) annak kizárását, hogy a szerződés a versenytárgyalás nyertesével a kihirdetéssel létrejön,
 - i) a nyertes pályázó azon kötelezettségét, hogy a bérleti szerződésben foglaltak betartására közjegyzői okiratban is kötelezettséget kell vállalnia.
- (2) A helyiség bérbeadásáról szóló pályázati hirdetményt legalább 15 napra a hirdetőtábláján ki kell függeszteni, az önkormányzat honlapján meg kell jelentetni.
- (3) A nyertes pályázóval a versenytárgyalás eredményének kihirdetését követő 30 napon belül kell a bérleti szerződést megkötöni. Ha a nyertes pályázó a szerződést 30 napon belül önhibájából nem köti meg, a soron következő pályázót kell a szerződés megkötésére felhívni.

29. A helyiségek eredménytelen pályáztatását követő bérbeadás szabályai

39. §

- (1) Két eredménytelen versenytárgyalást követően a helyiséget folyamatos hirdetés, honlap, hirdetőtábla útján lehet bérbe adni; a bérbevételi kérelemmel egyidejűleg egy havi bérleti díjnak megfelelő összegű ajánlati biztosítékot be kell fizetni.
- (2) Ha a bérbevételre írásban a korábbi versenytárgyalás induló összegét képező bérleti díjnál legfeljebb 10%-kal alacsonyabb ajánlat érkezik, a helyiség ezen a bérleti díjon bérbe adható.
- (3) Ha a bérbevételre írásban - az első beérkezésétől számított 3 munkanapon belül - több ajánlat érkezik, amelyek közül legalább az egyik megfelel a (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek, versenytárgyalást kell tartani.
- (4) Ha a bérbevételre írásban érkezett ajánlat a (2) bekezdésben meghatározott (csökkentett) összegnél alacsonyabb, de legalább 70%-os bérleti díjat tartalmaz, a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntése szerint
- a) a helyiséget az eredeti bérleti díjjal kell tovább hirdetni,
 - b) a (3) bekezdésben foglaltak szerint nyilvános versenytárgyalásos eljárást kell lefolytatni, ahol az induló összeg az írásbeli ajánlatban meghatározott bérleti díj.
- (5) A (4) bekezdés b) pontjában meghatározott versenytárgyalás során kialakult bérleti díjon a bérleti szerződés megköthető, a kialakult bérleti díj nem minősül kedvezményes bérleti díjnak.

30. Helyiség bérbeadása pályázati rendszeren kívül

40. §

- (1) A bérbeadó a helyiséget pályázati rendszeren kívül akkor adhatja bérbe, ha
- a) közérdekű feladat végrehajtása miatt megszüntetésre kerülő helyiség bérlője részére kerül cserehelyiségként bérbeadásra,
 - b) az a vagyonrendeletben meghatározott feltételek szerint kedvezményesen kerül bérbeadásra.
- (2) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti bérbeadás esetén az e rendeletben foglaltakat a következő eltérésekkel kell alkalmazni:
- a) az óvadék mértékét a tulajdonosi jogkör gyakorlója határozza meg,
 - aa) a kedvezményes havi bérleti díj hatszorosa és a helyiségre a képviselő-testület 52. § bekezdése szerinti határozata alapján meghatározott havi bérleti díj hatszorosa közötti mértékben,
 - ab) közfeladat ellátása esetében legfeljebb a képviselő-testület 52. § (1) szerinti határozata alapján meghatározott havi bérleti díj hatszorosa közötti mértékben,
 - b) a bérlő a helyiség bérleti jogviszonyát másnak nem adhatja át,
 - c) a helyiség albérletbe adásáról a képviselő-testület dönt azzal, hogy üzleti célú

albérletbe adás esetén a 49. § (1) bekezdésében foglalt emelt összegű bérleti díjat a helyiségre a képviselő-testület határozata szerint irányadó általános bérleti díjat alapul véve kell meghatározni.

VIII. Fejezet

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

31. A bérbeadói hozzájárulás általános szabályai

41. §

Nem lehet bérbeadói hozzájárulást adni, ha a bérlőnek helyiségbérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka van.

32. Bérbeadás bérlőtársak részére, befogadás

42. §

- (1) A helyiségre bérlőtársi jogviszony nem létesíthető.
- (2) A bérlő a helyiségbe más személyt nem fogadhat be.

33. Hozzájárulás albérletbe adáshoz

43. §

- (1) A helyiség részben vagy teljes egészében határozott időre albérletbe adható a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával, amennyiben a bérlő vállalja az albérletbe adott terület után a bérleti díj további 30%-ának megfelelő bérleti díj megfizetését.
- (2) A hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell:
 - a) bérlő nyilatkozatát, hogy felelősséget vállal az általa albérletbe adott rész szerződésszerű használatáért, az albérlet magatartásáért és vállalja, hogy a bérleti szerződés megszűnése esetén az albérleti szerződést felmondja,
 - b) az albérlet közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatát, hogy a bérleti, vagy az albérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati helyiséget elhagyja,
 - c) az albérlet nyilatkozatát, hogy tudomással bír a helyiség használatára vonatkozó, a bérlőre előírt kötelezettségekről, azokat betartja.
- (3) Az albérleti szerződés időtartama a bérlő szerződésének határidejét nem haladhatja meg.

IX. Fejezet

34. Helyiségek bérleti díja

44. §

- (1) A helyiségek bérbeadására irányuló versenytárgyalás kiinduló bérleti díja a képviselő-testület határozatában megállapított, az adott helyiségre vagy övezetre irányadó bérleti díj.
- (2) A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a helyiség bérleti díja (a szerződéskötés évének kivételével) minden év április 01. napjával az előző évre közzétett lakossági fogyasztói árindex mértékének megfelelően növekszik.

35. Óvadék

45. §

- (1) A bérlő hat havi helyiségbérleti díjnak megfelelő mértékű óvadékot köteles fizetni az üzemeltető részére.
- (2) Az óvadékból az üzemeltető azon igénye elégíthető ki, amely a bérlőre háruló kötelezettség teljesítésének elmulasztása miatt merült fel, ideértve a helyiség, esetleges helyreállításával kapcsolatos költségeket is.
- (3) A bérleti jogviszony fennállása alatt az óvadék igénybevétele esetén a bérlő köteles az óvadék összegét az (1) bekezdésben meghatározott összegnek megfelelően kiegészíteni, az üzemeltető felszólítását követő 15 napon belül.
- (4) Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnését követő 15 napon belül a bérlőnek kamat felszámítása nélkül vissza kell fizetni.
- (5) A bérbeadó (üzemeltető) az óvadékot meghaladó mértékű követelését (ideértve a helyiség rendeltetésszerű állapotba hozatalához szükséges költségeket is) köteles a bérlővel szemben érvényesíteni.

ÖTÖDIK RÉSZ

A lakások elidegenítésének szabályai

36. Az elővásárlási joggal terhelt lakások elidegenítése

46. §

- (1) Az elidegenítésre kerülő lakás vételára:
 - a) szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetében a forgalmi érték 85%-a,
 - b) költségelven bérbe adott lakás esetében a forgalmi érték 100%-a,
 - c) piaci feltételekkel bérbe adott lakás esetében a forgalmi érték 100%-a,
 - d) a szolgáltatati jelleggel bérbe adott lakás esetében a forgalmi érték 100%-a.
- (2) A bérlő írásbeli kérelmére akkor köthető adásvételi szerződés, ha a bérleti jogviszony legalább 5 éve folyamatosan fennáll, mely időtartamba az időben összefüggő korábbi bérbeadás időtartamát is be kell számítani.
- (3) Ha a szolgáltatati jelleggel bérbeadott lakás bérlője
 - a) betöltötte a 60. életévét és nyugellátásban részesül, vagy
 - b) a foglalkoztatási jogviszonya a munkáltató érdekkörében felmerülő ok miatt szűnik meg, akkor az adásvételi szerződés a (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően is megkötődhet.
- (4) Az Önkormányzat a lakás eladásáról szóló döntést követő 60 napon belül köteles az eladási ajánlatot a jogosult részére megküldeni. Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
 - a) az ingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait (címe, helyrajzi száma, alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata),
 - b) összetevőire bontott, tételes forgalmi értékbecslést,
 - c) az ingatlan vételárát és a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
 - d) a tájékoztatót a vételár megállapításának módjáról,
 - e) a fizetési feltételeket.
- (5) Az Önkormányzat az ajánlathoz 60 napig kötve van.
- (6) A részletvétel kedvezménye kizárólag a szociális helyzet alapján bérbeadott lakás bérlőjét illeti meg. A részletfizetés ellenében elidegenített lakások vételárhátralékának fizetésénél a vevő a vételárhátralékra évi 5% kamatot köteles fizetni. A vételár 20%-át legkésőbb az adásvételi szerződés megkötése előtti napon kell megfizetni az eladási ajánlatban meghatározottak szerint. Vevő a vételárhátralékot és a vételárhátralékra megállapított kamatot legfeljebb 15 éves futamidő mellett, havi egyenlő részletekben köteles megfizetni.

- (7) Ha a vevő a vételárhátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt kiegyenlíti, a fennmaradó vételárhátraléokra a (6) bekezdésben meghatározott kamat megfizetése alól mentesül.
- (8) A vevő a lakást a vételárhátralék teljes kiegyenlítése előtt nem idegenítheti el, nem köthet rá tulajdonjog változást eredményező szerződést.
- (9) A vételárhátralék erejéig a lakásra az önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

37. Üres lakások elidegenítése

47. §

- (1) Bérleti és más jogviszonnyal nem terhelt üres lakás elidegenítésére a versenytárgyalásra meghatározott szabályokat kell alkalmazni, a nemzeti vagyronról szóló törvényben a versenyeztetésre kötelezően előírt értékhatárt el nem érő lakásingatlanok tekintetében a következő eltérésekkel:
- a) két eredménytelen versenytárgyalást követően a lakásingatlant folyamatos hirdetés útján lehet értékesíteni;
 - b) ha a vételre írásban a korábbi két eredménytelen versenytárgyalás induló összegét képező forgalmi értéknél legfeljebb 10%-kal alacsonyabb ajánlat érkezik, a lakásingatlan ezen a vételáron értékesíthető;
 - c) ha a vételre írásban több ajánlat érkezik, amelyek közül legalább az egyik megfelel a b) pontban meghatározott feltételeknek, versenytárgyalást kell tartani.
- (2) Ha a vételre írásban érkezett ajánlat a (1) bekezdés b) pontja szerint meghatározott (csökkentett) összegnél alacsonyabb, a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntése szerint
- a) a lakást az eredeti forgalmi értéken kell tovább hirdetni,
 - b) versenytárgyalásos eljárást kell lefolytatni, ahol az induló összeg az írásbeli ajánlatban meghatározott összeg, vagy
 - c) új értékbecslést kell készíteni és versenytárgyalásos eljárást lefolytatni, ahol az induló összeg az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték.

HATODIK RÉSZ

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek elidegenítésének szabályai

38. A helyiség elidegenítésének általános szabályai

48. §

- (1) Elidegenítésre az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek a vagyonrendelet, valamint a versenyeztetés szabályairól szóló rendelet és e rendelet szabályozása szerint kerülhetnek.
- (2) Nem idegeníthetők el azok a helyiségek, amelyek
- a) olyan épületben találhatók, amelynek közcélú hasznosítását, lebontását, vagy funkcióváltását már jóváhagyott rendezési, fejlesztési tervek tartalmazzák,
 - b) az önkormányzat és szervei elhelyezésére szolgálnak.

39. A helyiségek elidegenítése és forgalmi értéke

49. §

- (1) A helyiség elidegenítéséről a vagyonrendelet szerint az értékbecslés figyelembe

vételével kell dönteni.

(2) A helyiség helyi piaci forgalmi értékét ingatlanszakértői értébecslés alapján, különösen a helyiség településen és épületen belüli fekvése, felszereltsége, műszaki állapota figyelembevételével, és hasonló adottságú helyiségek eladása során elért összehasonlító értékekkel történő összevetés útján kell meghatározni.

40. A helyiség vételára és megfizetésének szabályai

50. §

(1) A helyiség vételára - a 62. § (2) bekezdésében meghatározott esetet kivéve - a forgalmi értéknél nem lehet kevesebb.

(2) Az eladott helyiség tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését csak a teljes vételár kiegyenlítését követően lehet engedélyezni.

(3) A vételár megfizetésére részletfizetési kedvezmény nem adható, a szerződés a vételár 100%-a, egy összegben történő megfizetése mellett köthető meg.

(4) Amennyiben a versenytárgyalás bármely helyiség esetében - egy naptári éven belül - két alkalommal eredménytelenül zárul, úgy az adott helyiség a forgalmi értéke 80%-án meghatározott induló árral versenyeztethető.

41. A kézbesítés szabályai

51. §

Bérbeadó és az üzemeltető a bérleti szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatait a bérlő részére a bérlemény címére küldi meg. A postai úton megküldött jognyilatkozatokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek, ugyanakkor annak tartalmát közöltnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), vagy az a feladóhoz „elköltözött”, vagy a „címzett ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza, az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, annak tartalmát pedig közöltnek kell tekinteni.

HETEDIK RÉSZ

ÁTMENETI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

52. §

(1) Ez a rendelet kihirdetését követő 8. napon belül hatályba.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Pilis Város Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, a lakbérek mértékéről 9/2014. (III. 14.) önkormányzati rendelet 1-14. §-a, illetve a 16-32. §-a.

(3)⁵

⁵ Hatályon kívül helyezte a 13/2020. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2020. június 26. napjától.

Hajnal Csilla
polgármester

dr. Szabó György
jegyző

A rendelet kihirdetésre került:

Pilis, 2020. január 31. napján.

dr. Szabó György
jegyző

A lakás bére a bérbeadás jellege alapján

		lakbér mértéke
1.	A rendelet 11. §-a alapján a 70 m ² -nél kisebb alapterülettel rendelkező lakások esetén	1.100,- Ft/m ² /hó
	A rendelet 11. §-a alapján a 70 m ² -nél nagyobb alapterülettel rendelkező lakások esetén	900,- Ft/m ² /hó
2.	A rendelet 21. § (1) bekezdés a) pontja alapján a bérbeadott lakások esetén adható engedmény maximális mértéke	a bérleti díj 50 %-a
	A rendelet 21. § (1) bekezdés b) pontja alapján a bérbeadott lakások esetén adható engedmény maximális mértéke	a bérleti díj 25 %-a
3.	A rendelet 15. §-a alapján bérbeadott lakások esetén	400,- Ft/m ² /hó

⁶ Módosította a 21/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2020. november 07.