



**Esztergom Város
Polgármestere**

283/2014.

Nyílt ülésen tárgyalandó!
A rendeleti javaslat elfogadásához
minősített többség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület soron következő ülésére

Tárgy: Törvényességi felhívás Esztergom Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 74/2006. (XII.22.) önkormányzati rendelettel szemben

Tisztelt Képviselő-testület!

A Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal törvényességi felhívással élt **Esztergom Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 74/2006. (XII.22.) önkormányzati rendelet 3. § (4), (6) bekezdés, 4. § (2) bekezdés, 5. § (4) bekezdés b) és c) pontja, a 6. § (1) bekezdés a) pontja, a 7. § (1) bekezdés, a 10. § (3), (4) bekezdés, a 12. §, valamint a 2. melléklet ellen.**

1. A Rendelet 3. § (4) bekezdés ellentétes a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdésében foglaltakkal, mert nem határozza meg, hogy a szerződés közjegyzői okiratba foglalása kinek a kötelezettsége.

A **Jat. 2. § (1) bekezdés** értelmében: „A jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. „

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdése előírja: „A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat- e törvény keretei között alkotott – rendeltében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. Az önkormányzati rendelt a nem szociális helyzet alapján

történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.”

A kormányhivatal felhívása szerint: „**A Rendeletben alkalmazott szabályozási mód nem felel meg a jogállamiság szerves részét képező, az Alkotmánybíróság több határozatában is kifejtett jogbiztonság követelményének.** „A jogbiztonság – az Alkotmánybíróság értelmezésében – az államtól és elsősorban a jogalkotótól azt várja el, hogy a jog egésze, egyes részterületei és egyes szabályai világosak, egyértelműek, hatásukat tekintve kiszámíthatóak és a norma címzettjei számára [...] előre láthatóak legyenek. „ (ABH 1992,84.) „A jogbiztonság megköveteli a jogszabályok olyan világos és egyértelmű fogalmazását, hogy mindenki, akit érint, tisztában lehessen a jogi helyzettel, ahhoz igazíthassa döntését és magatartását, s számolni tudjon a jogkövetkezményekkel.” (ABH 1992,91,92.)” A 26/1992. (IX.30.) AB határozat szerint: „Az Alkotmánybíróság elvi élel mutat rá arra, hogy a világos, érthető és megfelelően értelmezhető normatartalom a normaszöveggel szemben alkotmányos követelmény. A jogbiztonság – amely az Alkotmány 2. § (1) bekezdésében deklarált jogállamiság fontos eleme- megköveteli, hogy a jogszabály szövege értelmes és világos, a jogalkalmazás során felismerhető normatartalmat hordozzon. „

A fentiek értelmében a jogbiztonság és a normavilágosság elvét sértik, ha a fogalmak tartalma nem közérthető, nem egyértelmű, mert nem dönthető el, kit terhel a közjegyzői okiratba foglalás kötelezettsége.

2. A Rendelet 3. § (6) bekezdés ellentétes az Ltv. 12. § (4) bekezdésben foglaltakkal, mert a vagyonkezelőt jelöli meg a bérbeadó helyett az ellenőrzés lefolytatására.

A Ltv. 12. § (4)-(5) bekezdés értelmében: „(4) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; az a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

(5) Önkormányzati lakás esetén a (4) bekezdésében említett ellenőrzés egy naptári éven belül történő lefolytatásának gyakoriságát önkormányzati rendeletben kell meghatározni.”

A kormányhivatal felhívása szerint: „**A fentiek értelmében a rendeletben szabályozható, a bérlemény ellenőrzésének gyakorisága, az ellenőrzést végzők köre viszont nem.** Az ellenőrzést végző az Ltv. 12. § (4) bekezdés értelmében a bérbeadó, ő jogosult ellenőrzést lefolytatni a Rendeletben meghatározott gyakorisággal. **A Rendelet 2. §-a alapján a bérbeadó a képviselő-testület, így ő jogosult az ellenőrzést elvégezni, és nem a vagyonkezelő.**”

3. A Rendelet 4. § (2) bekezdése ellentétes Ltv. 32. § (2) bekezdésben foglaltakkal, mert a piaci alapon bérbe adott lakás bérleti jogát az folytathatja, aki nem rendelkezik magántulajdonú lakóingatlanl.

Az Ltv. IV. fejezete tartalmazza a lakásbérleti jog folytatásával kapcsolatos szabályokat. A 32. § (2) bekezdés értelmében: „Önkormányzati lakás esetén az, **akit e törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult**, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.”

E törvény alapján a bérlő a lakásába az **Ltv. 21. § (2)** bekezdésében meghatározott személyeket fogadhatja be a bérbeadó hozzájárulása nélkül: házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét. **E személyek részére a törvény alanyi jogon teszi lehetővé a bérlő halálakor a lakásbérleti jog folytatását**, amennyiben a bérlő őt a lakásba befogadta és a bérlő halálakor ott életvitelszerűen lakott.

A kormányhivatal felhívása szerint: **„Mindezek alapján nincs lehetősége a képviselő-testületnek arra, hogy a lakásbérleti jog folytatását bármilyen más feltételhez kösse, ezért jogsértő a Rendelet 4. § (2) bekezdése.”**

4. A Rendelet 5. § (4) bekezdés b), c) pontjának, 6. § (1) bekezdés a) pontjának „minimálbér” szövegrésze ellentétes a Jat. 2. § (1) bekezdésben foglaltakkal.

4.1. A rendelkezések azért jogsértőek, mert nem egyértelmű, hogy a minimálbér mely formáját kell viszonyítási alapnak tekinteni.

A kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált bérminimum megállapításáról szóló 483/2013. (XII.17.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében: „A teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló részére megállapított alapbér kötelező legkisebb összege (minimálbér) a teljes munkaidő teljesítése esetén 2014. január 1-jétől havibér alkalmazása esetén 101 500 forint, hetibér alkalmazása esetén 23 360 forint, napibér alkalmazása esetén 4670 forint, órabér alkalmazása esetén 584 forint.”

A kormányhivatal felhívása szerint: „A minimálbérek többféle formája létezik (havi, heti, napi, óra). **A Rendelet nem határozza meg, hogy a minimálbér melyik formáját kell viszonyítási alapnak tekinteni, így a szabályozás jogsértő.**”

4.2. A Rendelet 6. § (1) bekezdés a) pontja azért is jogsértő, mert nem határozza meg pontosan, hogy milyen hosszú időszak összjövedelmét kell figyelembe venni.

5. A Rendelet 7. § (1) bekezdés „Esztergom Város Polgármesteri Hivatalának” és „Esztergom Város Polgármesteri Hivatalával” szövegrésze ellentétes a Jat. 2. § (1) bekezdésben foglaltakkal, mert a hivatal elnevezése megváltozott.

A kormányhivatal felhívása szerint: **„A polgármesteri hivatal kifejezés használata nem megfelelő, mert a hivatal elnevezése jogszabályváltozás következtében Esztergomi Közös Önkormányzati Hivatal. A megnevezés nem felel meg a normavilágosság elvének, így jogsértő.”**

6. A Rendelet 10. § (3) bekezdés ellentétes a Jat. 2. § (1) bekezdésben foglaltakkal, mert nem határozza meg kinek feladata az ingatlanszakértői vélemény készíttetése.

7. A Rendelet 10. § (4) bekezdés és 2. melléklet ellentétes az állami tulajdonú közüzemi vízműből szolgáltatott ivóvízért, illetőleg az állami tulajdonú közüzemi csatornamű használatáért fizetendő díjakról szóló 47/1999. (XII.28.) rendelet (a továbbiakban: KHVM rendelet 4. § (1) bekezdéssel, 5. §-ban, 3. mellékletével, mert ahol a vízfogyasztás nem mérhető ott átalányt állapít meg.

A KHVM rendelet 4. § (1) bekezdés értelmében: „A díj fizetésének alapjául szolgáló vízmennyiséget vízmérővel, vízmérő hiányában a 3. számú melléklet és az 5. § szerinti átalánnyal kell meghatározni.” Az átalány meghatározásának szabályait a KHVM 5. §-a és a 3. melléklete meghatározza.

A kormányhivatal felhívása szerint: „A fentiek értelmében a Rendelet KHVM rendelettől eltérő módon nem határozhatja meg az átalányt, így a szabályozás jogsértő.”

8. A Rendelet 12. § -ban a „jövedelem” szövegrésze és az 5. § (4) bekezdés b) pont „nettó jövedelme” szövegrésze együttes alkalmazása ellentétes a Jat. 2. § (1) bekezdésben foglaltakkal, mert az Sztv. 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jövedelem már eleve nettó jövedelem.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és fogadja el az alábbi rendeletalkotási javaslatot.

Rendelet módosítási javaslat:

Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testülete ... szavazat mellett az alábbi rendeletet alkotja:

Esztergom Város Önkormányzata Képviselő-testülete megalkotja az Esztergom Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2014. (...) önkormányzati rendeletét az Esztergom Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 74/2006. (XII.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

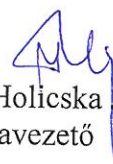
Esztergom, 2014. november 20.



Romanek Etelka
polgármester


Az előterjesztés melléklete:
Rendelet-tervezet

Az előterjesztést készítette:



dr. Holicska Judit
irodavezető

Törvényességi záradék:



Dr. Sarkantyu Lajos Adrián
aljegyző

Az előterjesztés véleményezésére a Jogi, Etika és Ügyrendi Bizottság illetékes.
Az előterjesztés megtárgyalásához tanácskozási joggal, a jogszabályi előírásokon túl nem kívánok senkit meghívni.

**Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2014.(... ..)
önkormányzati rendelete az Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő
lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 74/2006. (XII. 22.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

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

1. §

Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 74/2006. (XII. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 3. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az egy évnél hosszabb időre szóló lakásbérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, azzal, hogy a jelen rendelkezést azokban az esetekben is alkalmazni kell, ahol a szerződés megkötésére a jelen rendelet hatályba lépéséig még nem került sor. **A lakásbérleti szerződést a bérbeadó foglaltatja közjegyzői okiratba a bérbevevő költségére.**”

2. §

A R. 3. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„**A lakás mindenkori bérbeadója** a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer, de szükség szerint többször is ellenőrzi.”

3. §

(1) A R. 5. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) mind a bérlő családja, mind az együttköltöző közeli hozzátartozók egy főre jutó **havi jövedelme** nem haladja meg a **havi minimálbér** mindenkori összegét, illetőleg egyedülálló esetén a **havi minimálbér** mindenkori összegének másfélszeresét,”

(2) A R. 5. § (4) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) a bérlő családja vagy az egyedülálló nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a **havi minimálbér** mindenkori összegének 100-szorosát meghaladja.”

4. §

A R. 6. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) a családban az összjövedelem minimum a **havi minimálbér** mindenkori összege kétszeresének a 78,9%-a, az egy főre jutó **havi jövedelem** maximum a **havi minimálbér** mindenkori összege lehet, valamint legalább az egyik fél keresőtevékenységet folytat, és”

5. §

A R. 7. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„A Képviselő-testület az **Esztergomi Közös Önkormányzati Hivatal** alkalmazásában álló köztisztviselő, valamint a mindenkori esztergomi rendőrkapitány részére szolgálati lakást biztosíthat, határozott időre és feltétel bekövetkeztéig, de legfeljebb 5 évre. A feltétel az

Esztergomi Közös Önkormányzati Hivatalnál fennálló köztisztviselői, valamint az Esztergomi Rendőrkapitányságnál fennálló hivatásos állományú jogviszony mellett rendőrkapitányság vezetői beosztás megléte, valamint azon nyilatkozat aláírása, mely alapján a fizetendő lakbért a munkáltató vonja le a köztisztviselő, valamint a rendőrkapitány fizetéséből.”

6. §

A R. 10. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„A bérlő a bérleményen az általa végzett beruházások bérleti díjba történő beszámítását abban az esetben kérheti, ha a beruházásokhoz kérte az Önkormányzat hozzájárulását, és a hozzájárulást az Önkormányzat megadta, amelynek igazolt és beszámítható mértékéről nettó húszmillió forintig a Pénzügyi Ellenőrző és Tulajdonosi Bizottság (a továbbiakban: PETB), nettó húszmillió forint felett a Képviselő-testület dönt. Nettó egymillió forint felett kötelező ingatlanszakértői vélemény készíttetése, **melynek elkészíttetése a bérbeadó kötelezettsége**. A beszámítható összeg havonta egyenlő mértékben kerül levonásra a bérleti díjból, mely levonás nem lehet több a bérleti díj 50 %-ánál.”

7. § Hatályát veszti:

- a) a R. 4. § (2) bekezdése,
- b) a R. 10. § (4) bekezdése,
- c) a R. 2. melléklete.

8.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Romanek Etelka
polgármester

Dr. Sarkantyu Lajos Adrián
aljegyző

A rendeletet 2014. napján kihirdettem.

Dr. Sarkantyu Lajos Adrián
aljegyző

**Az Esztergomi Önkormányzat
74/2006.(XII.22.) ör. rendelete az Esztergom
Város Önkormányzatának tulajdonában
lévő lakások bérbeadásának feltételeiről**
(Egységes szerkezetben a 2/2007. (I.25),
16/2007.(III.20.)**, 40/2007.(V.31)***,
50/2007.(VI.28.)**** 61/2007.(IX.6.)^{5*},
67/2007.(IX.27.)^{6*}, 74/2007.(X.31)^{7*},
90/2007.(XII.19.)^{8*}, 91/2007.(XII.19.)^{9*},
33/2008.(IV.24.)^{10*} 49/2008.(VI.19.)^{11*},
66/2008.(X.22.)^{12*} 71/2008.(XI.27.)^{13*},
46/2010.(XII.14.)^{14*} 25/2011.(VIII.26.)^{15*},
3/2012.(I.9.)^{16*}, 43/2012.(VI.20.)^{17*},
8/2013.(VI.27.)^{18*}, 19/2013.(XI.5.)^{19*} 5/2014.
(II.3.)^{20*} módosító rendelettel)*

Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésekre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2), 4. § (3), 12. § (5), 19. §, 20. § (3), 21. § (6), 23. § (3), 27. § (2), 34. § és 68. § (2) bekezdésekben kapott felhatalmazás alapján az Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja.

A rendelet hatálya

1.§

(1) E rendelet hatálya az Esztergom Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakások bérbeadásának részletes szabályaira terjed ki.

(2) A lakások elidegenítésének szabályait külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

2. §

A bérbeadói jogokat és kötelezettségeket Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) gyakorolja.^{14*}

A lakásbérlet általános szabályai

3. §

(1) Lakásbérleti jogviszony létesíthető (jogcím):

- a) piaci alapon;
- b) szociális alapon^{14*}
- c) Szent Miklós otthonteremtő lakások bérbeadásával;^{14*}
- d) közérdekű vagy szolgálati feladatok teljesítésével (szolgálati lakás);
- e) lakáscserével, minőségi lakáscserével;
- f) hatályát veszti^{15*}

(2) Lakásbérleti szerződés 2006. június 15. napjától határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig köthető. A határozott időtartam legfeljebb öt év lehet.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak nem kötelező alkalmazni abban az esetben, ha a bérleti szerződés megkötésére

- a) csere;
- b) bérlő elhelyezésére vonatkozó kötelezettség;
- c) bérlőkijelölési joggal érintett lakás;
- d) bérbeadási kötelezettség alapján kerül sor.

(4) Az egy évnél hosszabb időre szóló lakásbérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, azzal, hogy a jelen rendelkezést azokban az esetekben is alkalmazni kell, ahol a szerződés megkötésére a jelen rendelet hatályba lépéséig még nem került sor.^{16*}

(5) A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, melyet a szerződésbe bele kell foglalni.

(6) A lakás mindenkori vagyongekezelője (a továbbiakban: vagyongekezelő) a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer, de szükség szerint többször is ellenőrzi.

(7) A bérlő az önkormányzati lakásba az Ltv. 21. § (2) bekezdésében írt személyeken túl más személyt kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. A befogadott személy köteles saját költségén nyilatkozni közjegyző előtt arról, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának bármely okból való megszűnése esetén a lakást harminc napon belül elhagyja.

(8) A lakást vagy egy részét albérletbe, további bérbé adni, valamint más jogcímen használatba adni nem lehet.^{14*}

(9) Hatályát veszítette^{14*}

Piaci alapon létrejött lakásbérlet szabályai

4. §

(1) A piaci alapon bérbé adott lakás bérlője az lehet, aki vállalja a piaci lakbér megfizetését. Több bérlő-jelölt közül a bérbeadó azt a személyt fogadja el bérlőnek, aki az összességében legelőnyösebb ajánlatot teszi több havi bérleti díj előzetes megfizetésének vállalásával.

(2) A piaci alapon bérbé adott lakás bérleti jogát az Ltv. 32. §-ban írt személyek közül az folytathatja, aki nem rendelkezik magántulajdonú lakóingatlanal.^{17*}

A szociális alapon létrejött lakásbérlet szabályai

5. §

(1) Szociális alapon lakást bérbé adni annak lehet, akivel szemben a (2) bekezdésben meghatározott kizáró okok egyike sem áll fenn.^{14*}

(2) Nem létesíthető szociális lakásbérlet azzal, aki

a) a kérelem benyújtásának időpontjában a 18. életévét még nem töltötte be;^{14*}

b) lakásbérleti jogáról 1989. január 1-je után pénzbeli térítés ellenében, illetőleg a hozzátartozója javára lemondott, tekintet nélkül arra, hogy a lakásnak ki volt a bérbeadója;

c) bármilyen lakás tulajdonjogával vagy lakásbérleti, illetve haszonélvezeti jogával rendelkezik.

(3) A szociális alapon bérbé adott lakások Sátorkő úton és a Töltés utcában helyezkednek el.^{14*}

(4) Az önkormányzati lakások bérbeadása során érvényesítendő jövedelmi, vagyoni feltételek:

a) a bérlő vagy házastársa (élettársa), illetve a vele együttlakó közeli hozzátartozója

tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik lakása és,

b) mind a bérlő családja, mind az együttköltöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a minimálbér mindenkori összegét, illetőleg egyedülálló esetén a minimálbér mindenkori összegének másfélszeresét,

c) a bérlő családja vagy az egyedülálló nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a minimálbér mindenkori összegének 100-szorosát meghaladja.^{14*}

(5) A lakbér mértéke az 1. számú mellékletben meghatározott bérleti díj 50 %-a.

Szent Miklós otthonteremtő lakások

6. §

(1) A Szent Miklós otthonteremtő lakásokat az 5. § (1)-(2) bekezdések figyelembe vételével lehet bérbé adni az 5. § (4) bekezdésben meghatározott és az alábbi feltételek együttes fennállása esetén:

a) a családban a nettó összjövedelem minimum a minimálbér mindenkori összege kétszeresének a 78,9%-a, az egy főre jutó havi nettó jövedelem maximum a minimálbér mindenkori összege lehet, valamint legalább az egyik fél keresőtevékenységet folytat, és^{20*}

b) a család legalább egy kiskorú gyermeket nevel.

c) Több bérlő-jelölt esetén a bérbeadásnál előnyt jelent, ha a bérleti szerződés megkötése előtt Magyarországon bejegyzett pénzintézzel lakáscélú előtakarékosági szerződést köt, vagy előtakarékosági szerződéssel rendelkezik, amiben a bérlő az előtakarékosági szerződést legalább a bentlakás időtartamára megköti, abban legalább havi tízezer forint összegű megtakarítást vállal és a megtakarítást ingatlanvásárlásra használja fel. A bérlő vállalja továbbá, hogy a bérleti szerződés megkötésekor érvényes előtakarékosági szerződését - a bérleti szerződésideje alatt - más előtakarékosági szerződésre nem váltja át.^{17*}

(2) A Szent Miklós otthonteremtő lakások a Dobogókői u. 33. és a Szalézi u. 15. szám alatt helyezkednek el.^{14*}

(3) A lakbér mértéke az 1. számú mellékletben meghatározott bérleti díj 50 %-a.^{14*}

(3) Hatályát veszítette ^{14*}

(4) Hatályát veszítette ^{14*}

(4) A Képviselő-testület az Esztergom Városi Rendőrkapitányság szakember-állománya biztosításának segítésére a Szent Miklós otthonteremtő lakások közül tizet a rendőrség munkatársai részére tart fenn. A rendőrségi munkatárs részére történő bérbeadásnál a rendeletben meghatározottakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérbeadásnak nem feltétele az 5. § (4) bekezdésének b) pontjában megállapított jövedelemhatár. A lakás bérbeadásáról a rendőrség vezetőjének javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A lakás határozott időre és feltétel bekövetkeztéig, de legfeljebb 5 évre adható bérbe. A feltétel az Esztergom Városi Rendőrkapitányság állományának tagsága.^{13*}

(5) A Képviselő-testület az Esztergomi Vaszary Kolos Kórház szakember-állománya biztosításának segítésére a Szent Miklós otthonteremtő lakások közül hármat a kórház munkatársai részére tart fenn. A kórházi munkatárs részére történő bérbeadásnál a rendeletben meghatározottakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérbeadásnak nem feltétele az 5. § (4) bekezdésének b) pontjában megállapított jövedelemhatár. A lakás bérbeadásáról a kórház vezetőjének javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A lakás határozott időre és feltétel bekövetkeztéig, de legfeljebb 5 évre adható bérbe. A feltétel az Esztergomi Vaszary Kolos Kórháznál munkavégzésre irányuló jogviszony fennállása.^{14*}

(6) A bérlet nem hosszabbítható meg amennyiben a bérlő(k) a vállalt kötelezettségei(ke)t nem teljesíti(k).^{6*}

Közérdekű vagy szolgálati feladatok teljesítésével létrejött lakásbérlet szabályai

7. §

(1) A Képviselő-testület Esztergom Város Polgármesteri Hivatalának alkalmazásában álló köztisztviselő, valamint a mindenkori esztergomi rendőrkapitány részére szolgálati lakást biztosíthat, határozott időre és feltétel bekövetkeztéig, de legfeljebb 5 évre. A feltétel Esztergom Város Polgármesteri Hivatalával fennálló köztisztviselői, valamint az Esztergomi Rendőrkapitányságnál fennálló hivatásos állományú jogviszony mellett rendőrkapitányság vezetői beosztás megléte, valamint azon nyilatkozat aláírása, mely alapján a fizetendő lakbért a munkáltató vonja le a köztisztviselő, valamint a rendőrkapitány fizetéséből.^{14*}

(2) A Képviselő-testület az önkormányzati fenntartású intézményeknél és az önkormányzat (rész) tulajdonában álló gazdasági társaságoknál foglalkoztatott munkavállalók részére szolgálati lakást biztosíthat, határozott időre és feltétel bekövetkeztéig, de legfeljebb 5 évre.^{14*}

A bérbeadás feltétele, hogy a kérelmező

a) az önkormányzati fenntartású intézménynél és az önkormányzat (rész) tulajdonában álló gazdasági társaságnál fennálló, közalkalmazotti vagy köztisztviselői, illetve a Munka Törvénykönyve hatálya alá tartozó jogviszonyban álljon,

b) nyilatkozzon arról, hogy a fizetendő lakbért a munkáltató vonja le a munkavállaló fizetéséből,

c) Esztergomban, legalább 5 éve bejelentett, állandó lakcímmel rendelkezzen, mely alól kérelemre, kivételes esetben, egyedi elbírálás alapján a Képviselő-testület felmentést adhat. Ilyen kivételes eset a munkaerő speciális szaktudása, kivételes szakmai előmenetele, gyakorlati tapasztalata, melyhez a munkáltatója igazolása szükséges.^{12*}

(3) A jelen § alapján létrejövő lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jogosultságot a bérbeadó kizárja.^{12*}

(4) A lakbér mértéke az 1. számú mellékletben meghatározott bérleti díj 50 %-a.^{12*}

Lakáscserével létrejött lakásbérlet szabályai

8. §

Feltétel bekövetkeztéig szóló szerződés esetén a lakás nem cserélhető el.

Térítésmentes használatba adással létrejött lakásbérlet szabályai

9. §

Önkormányzati lakást kivételes esetben – ha méltánylást érdemlő önkormányzati érdek indokolja, mely érdek különösen az önkormányzatnak, a hivatalának, az intézményének vagy önkormányzati feladatot ellátó cégnek tett közérdekű szolgálat kapcsán mérlegelendő -, lehet térítésmentes használatba adni legfeljebb 1 évre és feltétel bekövetkezéséig – mely feltétel a közérdekű szolgálat megléte -, melyről a Képviselő-testület dönt.^{18*}

A lakbérek mértéke

10. §

(1) Az önkormányzati lakások bérleti díjának mértéke:

- a) teljes:
 - piaci alapon létrejött lakásbérleti jogviszony esetén;
- b) 50 %:
 - szociális alapon,
 - Szent Miklós otthoneremtő lakások bérbeadásával, valamint
 - közérdekű vagy szolgálati feladatok teljesítésével létrejött lakásbérleti jogviszony esetén.^{14*}

(2) A lakásbérlet díjának mértékét és emelésének szabályait e rendelet 1. számú melléklete alapján kell megállapítani.

(3) A bérlő a bérleményen az általa végzett beruházások bérleti díjba történő beszámítását abban az esetben kérheti, ha a beruházásokhoz kérte az Önkormányzat hozzájárulását, és a hozzájárulást az Önkormányzat megadta, amelynek igazolt és beszámítható mértékéről nettó húszmillió forintig a Pénzügyi Ellenőrző és Tulajdonosi Bizottság (a továbbiakban: PETB), nettó húszmillió forint felett a

Képviselő-testület dönt. Nettó egymillió forint felett kötelező ingatlanszakértői vélemény készíttetése. A beszámítható összeg havonta egyenlő mértékben kerül levonásra a bérleti díjból, mely levonás nem lehet több a bérleti díj 50 %-ánál.^{19*}

(4) Az önkormányzati tulajdonban álló lakások esetén, ahol a vízfogyasztás nem mérhető, a bérlő/k/ a közüzemi vízfogyasztásért a bérbeadónak - a lakbéren felül az együttlakók számát is figyelembe véve – a rendelet 2. számú mellékletében meghatározott víz- és csatornadíjat köteles/ek/ fizetni.

(5) Az önkormányzati lakás bérlője jogosult 3 hónapot meg nem haladó lakáskassza, bérleti és közüzemi díj vagy a felsoroltak közül bármely díjtartozás esetén részletfizetési kérelmet benyújtani az Esztergomi Közös Önkormányzati Hivatalhoz^{19*}

(6) A részletfizetési kérelemről a PETB dönt.^{15*}

(7) A részletfizetést – a bérlő vállalása alapján – maximum 12 hónapra kamatmentesen engedélyezi a PETB azzal, hogy 15*

- a) a bérlő vállalja a teljes tartozás meghatározott időben és egyenlő részletekben történő megfizetését,
- b) a tartozás törlesztésével egy időben a bérlő köteles megfizetni az esedékes lakbért és közüzemi díjakat.^{14*}

(8) A lakás jogcím nélküli használója a jogcím nélküli használat kezdetétől számított negyedik hónap első napjától a tizenkettedik hónap utolsó napjáig a lakásra megállapított bérleti díj kétszeresét, a tizenharmadik hónap első napjától pedig a lakásra megállapított bérleti díj háromszorosát köteles fizetni használati díjként.^{14*}

(9) Az önkormányzati lakás azon jogcím nélküli használója, aki már nem rendelkezik bérleti szerződéssel és tartozást halmozott fel, jogosult részletfizetési kérelmet benyújtani az Esztergomi Közös Önkormányzati Hivatalhoz.

a) A részletfizetési kérelemről a Képviselő-testület dönt.

b) 300.000,-Ft mértékig terjedő tartozás esetén, a részletfizetést – a használó vállalása alapján – maximum 15 hónapra kamatmentesen engedélyezi a Képviselő-testület azzal, hogy

ba) a használó vállalja a teljes tartozás meghatározott időben és egyenlő részletekben történő megfizetését,

bb) a tartozás törlesztésével egy időben a használó köteles megfizetni az esedékes lakáshasználati és közüzemi díjakat.

c) A bb) pontban szabályozott lakáshasználati díj megegyezik a bérleti díj összegével.

d) 300.000,-Ft mértékig terjedő tartozás felett a részletfizetés nem engedélyezhető.

e) A lakáshasználati szerződés, egyben a tartozás részletekben történő megfizetéséről szóló megállapodás (a továbbiakban: lakáshasználati szerződés) megkötéséről a Képviselő-testület dönt.

f) Lakáshasználati szerződés határozott időre köthető. A határozott időtartam legfeljebb 15 hónap lehet.

g) A lakáshasználati szerződés 3 hónapot meghaladó lakáskassza, használati díj, közüzemi díj és részlet, vagy a felsoroltak közül bármely díj elmaradás esetén megszüntetésre kerül.^{19*}

(10) Az önkormányzati lakás azon volt bérlője vagy használója, aki már nem tartózkodik az ingatlanban, és tartozást halmozott fel, jogosult részletfizetési kérelmet benyújtani az Esztergomi Közös Önkormányzati Hivatalhoz.

a) A részletfizetési kérelemről a Képviselő-testület dönt.

b) 300.000,-Ft mértékig terjedő tartozás esetén, a részletfizetést – a volt bérlő vagy használó vállalása alapján – maximum 15 hónapra; 500.000,-Ft mértékig terjedő tartozás esetén, a részletfizetést – a volt bérlő vagy használó vállalása alapján – maximum 25 hónapra kamatmentesen engedélyezi a Képviselő-testület azzal, hogy a volt bérlő vagy használó vállalja a teljes tartozás meghatározott időben és egyenlő részletekben történő megfizetését.

c) 500.000,-Ft mértékig terjedő tartozás felett a részletfizetés nem engedélyezhető.

d) A tartozás részletekben történő megfizetéséről szóló megállapodás 3 hónapot meghaladó részlet elmaradás esetén megszüntetésre kerül.^{19*}

A bérleti jog megváltás szabályai

11. §

(1) A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződés megszűnése esetén a bérlővel

megállapodhat, hogy cserelakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megállapodásban a pénzbeli térítés mértéke nettó húszmillió forint értékhatárig a PETB, nettó húszmillió forint felett a Képviselő-testület döntése alapján a lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább öt, legfeljebb ötven százaléka lehet.^{14*}

(3) A (2) bekezdésben szabályozott térítés akkor fizethető ki, ha a bérlő a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozta, vagy hozzájárult ahhoz, hogy a fizetendő pénzbeli térítés összegéből e költségeket a bérbeadó teljesítse, így a pénzbeli térítés fennmaradó összegére tarthat igényt.

(4) A szociális intézményből elbocsátott személynek, ha a lakásbérleti jogviszonyról pénzbeli térítés ellenében mondott le, másik lakást bérbe adni csak abban az esetben lehet, amennyiben a volt bérlő a számára megállapított és kiutalt pénzbeli térítést a mindenkori jegybanki alapkamattal megemelt összegben visszafizeti a lakás bérbeadójának.

Vegyes rendelkezések

12. §

Ezen rendelet alkalmazásában közeli hozzátartozó, a család, a házastárs, a jövedelem, a vagyon, az egyedülálló, a keresőtevékenység fogalma alatt a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Sztv.) 4. §-ában foglaltakat kell érteni, a jövedelmi, vagyoni feltételek vizsgálata során pedig az Sztv. vonatkozó rendelkezései szerint kell eljárni.

Záró rendelkezések

13. §

(1) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások

bérbeadásának feltételeiről, a lakberek mértékéről és az önkormányzati lakbértámogatásról, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 31/2006. (VI. 1.) esztergomi ör. rendelet.

14* 46/2010.(XII.14.) módosító rendelet
15* 25/2011.(VIII.26.) módosító rendelet
16* 3/2012. (I.9.) módosító rendelet
17*43/2012.(VI.20.) módosító rendelet
18* 8/2013.(VI.27.) módosító rendelet
19*19/2013. (XI.5.) módosító rendelet

Esztergom, 2006. december 20.

Meggyes Tamás s.k. Dr. Marosi György s.k.
polgármester jegyző

A rendeletet 2006. december 22. napján kihirdettem.

Dr. Marosi György s. k.
jegyző

* 2/2007.(I.25.) módosító rendelet
**16/2007.(III.20.) módosító rendelet
*** 40/2007.(V.31.) módosító rendelet
**** 50/2007.(VI.28.) módosító rendelet
5* 61/2007.(IX.6.). módosító rendelet
6* 67/2007.(IX.27.) módosító rendelet
7* 74/2007. (X.31.) módosító rendelet
8* 90/2007.(XII.19.) módosító rendelet
9* 91/2007.(XII.19.) módosító rendelet
10* 33/2008.(IV.24.) módosító rendelet
11* 49/2008.(VI.19.) módosító rendelet
12* 66/2008.(X.22.) módosító rendelet
13* 71/2008.(XI.27.) módosító rendelet

Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 74/2006.(XII. 22.) esztergomi ör. rendelet módosításáról szóló 33/2008. (IV.24.) ör. rendelethez

1. Önkormányzati tulajdonú, illetőleg rendelkezésű lakás szociális alapú, valamint piaci alapú lakbérét a 2. pontban meghatározott alapár figyelembevételével kell megállapítani, melyet növelni kell a 3. pont szerinti felárral.

2. Lakásbérletek díja: ^{17*}

Komfortfokozat	Ft/m²/hónap
Összkomfortos lakás	500
Komfortos lakás	400
Félkomfortos lakás	300
Komfort nélküli lakás	200

A lakbérek évente felülvizsgálatra kerülnek.

3. Felár alkalmazandó az alábbi ingatlanokban elhelyezkedő lakások tekintetében: ^{7*}

Ingatlanok	A felár mértéke Ft/m²/hónap
Bajcsy-Zsilinszky u. 20.	280
Bajcsy-Zsilinszky u. 21.	100
Bajcsy-Zsilinszky u. 22.	210
Bajcsy-Zsilinszky u. 24.	160
Bottyán J. u. 9.	
Deák F. u. 1-3.	
Katona István u. 8.	212
Kossuth L. u. 1. – Széchenyi tér 25.	
Kossuth L. u. 3. – Széchenyi tér 23.	104
Kossuth L. u. 5. – Széchenyi tér 21.	71
Mindszenty hercegprímás tere 4.	255
Pázmány Péter u. 4.	172
Széchenyi tér 7.	
Széchenyi tér 10.	

**Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások bérbeadásának
feltételeiről szóló 74/2006.(XII.22.) esztergomi ör. rendelethez**

1. Az önkormányzati tulajdonú, illetőleg rendelkezésű lakás víz- és csatornadíját – ahol a vízfogyasztás nem mérhető – a 2. pontban meghatározott alapár figyelembevételével kell megállapítani.

2. Víz- és csatornadíjak:

Komfortfokozat	m³/fő/hónap
Összkomfortos lakás	3,6
Komfortos lakás	3
Félkomfortos lakás	2,5
Komfort nélküli lakás	2

A víz- és csatornadíjak évente felülvizsgálatra kerülnek.

**Az Esztergomi Önkormányzat
74/2006.(XII.22.) ör. rendelete az Esztergom
Város Önkormányzatának tulajdonában
lévő lakások bérbeadásának feltételeiről**
(Egységes szerkezetben a 2/2007. (I.25)*,
16/2007.(III.20.)**, 40/2007.(V.31)***,
50/2007.(VI.28.)**** 61/2007.(IX.6.)^{5*},
67/2007.(IX.27.)^{6*}, 74/2007.(X.31)^{7*},
90/2007.(XII.19.)^{8*}, 91/2007.(XII.19.)^{9*},
33/2008.(IV.24.)^{10*} 49/2008.(VI.19.)^{11*},
66/2008.(X.22.)^{12*} 71/2008.(XI.27.)^{13*},
46/2010.(XII.14.)^{14*} 25/2011.(VIII.26.)^{15*},
3/2012.(I.9.)^{16*}, 43/2012.(VI.20.)^{17*},
8/2013.(VI.27.)^{18*}, 19/2013.(XI.5.)^{19*} 5/2014.
(II.3.)^{20*} módosító rendelettel)

Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2), 4. § (3), 12. § (5), 19. §, 20. § (3), 21. § (6), 23. § (3), 27. § (2), 34. § és 68. § (2) bekezdésekben kapott felhatalmazás alapján az Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja.

A rendelet hatálya

1.§

(1) E rendelet hatálya az Esztergom Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakások bérbeadásának részletes szabályaira terjed ki.

(2) A lakások elidegenítésének szabályait külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

2. §

A bérbeadói jogokat és kötelezettségeket Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) gyakorolja.^{14*}

A lakásbérlet általános szabályai

3. §

(1) Lakásbérleti jogviszony létesíthető (jogcím):

- a) piaci alapon;
- b) szociális alapon^{14*}
- c) Szent Miklós otthoneremtő lakások bérbeadásával;^{14*}
- d) közérdekű vagy szolgálati feladatok teljesítésével (szolgálati lakás);
- e) lakáscserével, minőségi lakáscserével;
- f) hatályát veszítette^{15*}

(2) Lakásbérleti szerződés 2006. június 15. napjától határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig köthető. A határozott időtartam legfeljebb öt év lehet.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak nem kötelező alkalmazni abban az esetben, ha a bérleti szerződés megkötésére

- a) csere;
- b) bérlő elhelyezésére vonatkozó kötelezettség;
- c) bérlőkijelölési joggal érintett lakás;
- d) bérbeadási kötelezettség alapján kerül sor.

(4) Az egy évnél hosszabb időre szóló lakásbérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, azzal, hogy a jelen rendelkezést azokban az esetekben is alkalmazni kell, ahol a szerződés megkötésére a jelen rendelet hatályba lépéséig még nem került sor.^{16*}

(5) A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, melyet a szerződésbe bele kell foglalni.

(6) A lakás mindenkori vagyongazdálkodója (a továbbiakban: vagyongazdálkodó) a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer, de szükség szerint többször is ellenőrzi.

(7) A bérlő az önkormányzati lakásba az Ltv. 21. § (2) bekezdésében írt személyeken túl más személyt kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. A befogadott személy köteles saját költségén nyilatkozni közjegyző előtt arról, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának bármely okból való megszűnése esetén a lakást harminc napon belül elhagyja.

(2) A Szent Miklós otthonteremtő lakások a Dobogókői u. 33. és a Szalézi u. 15. szám alatt helyezkednek el.^{14*}

(3) A lakbér mértéke az 1. számú mellékletben meghatározott bérleti díj 50 %-a.^{14*}

(3) Hatályát veszette^{14*}

(4) Hatályát veszette^{14*}

(4) A Képviselő-testület az Esztergom Városi Rendőrkapitányság szakember- állománya biztosításának segítésére a Szent Miklós otthonteremtő lakások közül tizet a rendőrség munkatársai részére tart fenn. A rendőrségi munkatárs részére történő bérbeadásnál a rendeletben meghatározottakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérbeadásnak nem feltétele az 5. § (4) bekezdésének b) pontjában megállapított jövedelemhatár. A lakás bérbeadásáról a rendőrség vezetőjének javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A lakás határozott időre és feltétel bekövetkeztéig, de legfeljebb 5 évre adható bérbe. A feltétel az Esztergom Városi Rendőrkapitányság állományának tagsága.^{13*}

(5) A Képviselő-testület az Esztergomi Vaszary Kolos Kórház szakember-állománya biztosításának segítésére a Szent Miklós otthonteremtő lakások közül hármát a kórház munkatársai részére tart fenn. A kórházi munkatárs részére történő bérbeadásnál a rendeletben meghatározottakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérbeadásnak nem feltétele az 5. § (4) bekezdésének b) pontjában megállapított jövedelemhatár. A lakás bérbeadásáról a kórház vezetőjének javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. A lakás határozott időre és feltétel bekövetkeztéig, de legfeljebb 5 évre adható bérbe. A feltétel az Esztergomi Vaszary Kolos Kórháznál munkavégzésre irányuló jogviszony fennállása.^{14*}

(6) A bérlet nem hosszabbítható meg amennyiben a bérlő(k) a vállalt kötelezettségei(ke)t nem teljesíti(k).^{6*}

Közérdekű vagy szolgálati feladatok teljesítésével létrejött lakásbérlet szabályai

7. §

(1) A Képviselő-testület Esztergom Város Polgármesteri Hivatalának alkalmazásában álló köztisztviselő, valamint a mindenkori esztergomi rendőrkapitány részére szolgálati lakást biztosíthat, határozott időre és feltétel bekövetkeztéig, de legfeljebb 5 évre. A feltétel Esztergom Város Polgármesteri Hivatalával fennálló köztisztviselői, valamint az Esztergomi Rendőrkapitányságnál fennálló hivatásos állományú jogviszony mellett rendőrkapitányság vezetői beosztás megléte, valamint azon nyilatkozat aláírása, mely alapján a fizetendő lakbért a munkáltató vonja le a köztisztviselő, valamint a rendőrkapitány fizetéséből.^{14*}

(2) A Képviselő-testület az önkormányzati fenntartású intézményeknél és az önkormányzat (rész) tulajdonában álló gazdasági társaságoknál foglalkoztatott munkavállalók részére szolgálati lakást biztosíthat, határozott időre és feltétel bekövetkeztéig, de legfeljebb 5 évre.^{14*}

A bérbeadás feltétele, hogy a kérelmező

a) az önkormányzati fenntartású intézménynél és az önkormányzat (rész) tulajdonában álló gazdasági társaságnál fennálló, közalkalmazotti vagy köztisztviselői, illetve a Munka Törvénykönyve hatálya alá tartozó jogviszonyban álljon,

b) nyilatkozzon arról, hogy a fizetendő lakbért a munkáltató vonja le a munkavállaló fizetéséből,

c) Esztergomban, legalább 5 éve bejelentett, állandó lakcímmel rendelkezzen, mely alól kérelemre, kivételes esetben, egyedi elbírálás alapján a Képviselő-testület felmentést adhat. Ilyen kivételes eset a munkaerő speciális szaktudása, kivételes szakmai előmenetele, gyakorlati tapasztalata, melyhez a munkáltatója igazolása szükséges.^{12*}

(3) A jelen § alapján létrejövő lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jogosultságot a bérbeadó kizárja.^{12*}

(4) A lakbér mértéke az 1. számú mellékletben meghatározott bérleti díj 50 %-a.^{12*}

ba) a használó vállalja a teljes tartozás meghatározott időben és egyenlő részletekben történő megfizetését,

bb) a tartozás törlesztésével egy időben a használó köteles megfizetni az esedékes lakáshasználati és közüzemi díjakat.

c) A bb) pontban szabályozott lakáshasználati díj megegyezik a bérleti díj összegével.

d) 300.000,-Ft mértékig terjedő tartozás felett a részletfizetés nem engedélyezhető.

e) A lakáshasználati szerződés, egyben a tartozás részletekben történő megfizetéséről szóló megállapodás (a továbbiakban: lakáshasználati szerződés) megkötéséről a Képviselő-testület dönt.

f) Lakáshasználati szerződés határozott időre köthető. A határozott időtartam legfeljebb 15 hónap lehet.

g) A lakáshasználati szerződés 3 hónapot meghaladó lakáskassza, használati díj, közüzemi díj és részlet, vagy a felsoroltak közül bármely díj elmaradás esetén megszüntetésre kerül.^{19*}

(10) Az önkormányzati lakás azon volt bérlője vagy használója, aki már nem tartózkodik az ingatlanban, és tartozást halmozott fel, jogosult részletfizetési kérelmet benyújtani az Esztergomi Közös Önkormányzati Hivatalhoz.

a) A részletfizetési kérelemről a Képviselő-testület dönt.

b) 300.000,-Ft mértékig terjedő tartozás esetén, a részletfizetést – a volt bérlő vagy használó vállalása alapján – maximum 15 hónapra;

500.000,-Ft mértékig terjedő tartozás esetén, a részletfizetést – a volt bérlő vagy használó vállalása alapján – maximum 25 hónapra kamatmentesen engedélyezi a Képviselő-testület azzal, hogy a volt bérlő vagy használó vállalja a teljes tartozás meghatározott időben és egyenlő részletekben történő megfizetését.

c) 500.000,-Ft mértékig terjedő tartozás felett a részletfizetés nem engedélyezhető.

d) A tartozás részletekben történő megfizetéséről szóló megállapodás 3 hónapot meghaladó részlet elmaradás esetén megszüntetésre kerül.^{19*}

A bérleti jog megváltás szabályai

11. §

(1) A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződés megszűnése esetén a bérlővel

megállapodhat, hogy cserelakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megállapodásban a pénzbeli térítés mértéke nettó húszmillió forint értékhatárig a PETB, nettó húszmillió forint felett a Képviselő-testület döntése alapján a lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább öt, legfeljebb ötven százaléka lehet.^{14*}

(3) A (2) bekezdésben szabályozott térítés akkor fizethető ki, ha a bérlő a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozta, vagy hozzájárult ahhoz, hogy a fizetendő pénzbeli térítés összegéből e költségeket a bérbeadó teljesítse, így a pénzbeli térítés fennmaradó összegére tarthat igényt.

(4) A szociális intézményből elbocsátott személynek, ha a lakásbérleti jogviszonyról pénzbeli térítés ellenében mondott le, másik lakást bérbe adni csak abban az esetben lehet, amennyiben a volt bérlő a számára megállapított és kiutalt pénzbeli térítést a mindenkori jegybanki alapkamattal megemelt összegben visszafizeti a lakás bérbeadójának.

Vegyes rendelkezések

12. §

Ezen rendelet alkalmazásában közeli hozzátartozó, a család, a házastárs, a jövedelem, a vagyon, az egyedülálló, a keresőtevékenység fogalma alatt a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Sztv.) 4. §-ában foglaltakat kell érteni, a jövedelmi, vagyoni feltételek vizsgálata során pedig az Sztv. vonatkozó rendelkezései szerint kell eljárni.

Záró rendelkezések

13. §

(1) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások

**Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások bérbeadásának
feltételeiről szóló 74/2006.(XII. 22.) esztergomi ör. rendelet módosításáról szóló 33/2008.
(IV.24.) ör. rendelethez**

1. Önkormányzati tulajdonú, illetőleg rendelkezésű lakás szociális alapú, valamint piaci alapú lakbérét a 2. pontban meghatározott alapár figyelembevételével kell megállapítani, melyet növelni kell a 3. pont szerinti felárral.

2. Lakásbérletek díja: ^{17*}

Komfortfokozat	Ft/m²/hónap
Összkomfortos lakás	500
Komfortos lakás	400
Félkomfortos lakás	300
Komfort nélküli lakás	200

A lakberek évente felülvizsgálatra kerülnek.

3. Felár alkalmazandó az alábbi ingatlanokban elhelyezkedő lakások tekintetében: ^{7*}

Ingotlanok	A felár mértéke Ft/m²/hónap
Bajcsy-Zsilinszky u. 20.	280
Bajcsy-Zsilinszky u. 21.	100
Bajcsy-Zsilinszky u. 22.	210
Bajcsy-Zsilinszky u. 24.	160
Bottyán J. u. 9.	
Deák F. u. 1-3.	
Katona István u. 8.	212
Kossuth L. u. 1. – Széchenyi tér 25.	
Kossuth L. u. 3. – Széchenyi tér 23.	104
Kossuth L. u. 5. – Széchenyi tér 21.	71
Mindszenty hercegprímás tere 4.	255
Pázmány Péter u. 4.	172
Széchenyi tér 7.	
Széchenyi tér 10.	