

**Balatonlelle Város Önkormányzat Képviselő-testületének
12/2018.(IV.27.) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, és a lakások bérleti díjáról**

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

I. Fejezet

1.Általános rendelkezések

1.§ (1) A rendelet hatálya Balatonlelle város Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki. Az önkormányzat a Balatonlelle Városüzemeltetési Szervezete folyamatosan nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában álló és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról, és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről.

(2) Balatonlelle városban az önkormányzati lakások bérlőkijelölési jogát **e rendelet eltérő** rendelkezése hiányában a Humánpolitikai Bizottság javaslata alapján a képviselő-testület gyakorolja.

(3) Az önkormányzat a lakások és helyiségek kezelésével, továbbá - a bérlő kijelölését követően - a bérbeadói jogok önkormányzat nevében történő gyakorlásával e rendelet eltérő rendelkezése hiányában a Balatonlelle Városüzemeltetési Szervezetét (továbbiakban: bérbeadó) bízza meg.

(4) A lakások és helyiségek bérletére, elidegenítése tekintetében az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv).a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk) rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.

2.§ A szociális helyzet alapján és a költségelven történő bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezt a feltételt a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétet és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett – különösen egészségügyi ok, munkahely változása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt erre hivatkozással felmondani nem lehet.

3.§ Az Lt. 12.§ (4) bekezdésében szabályozott rendeltetésszerű használatot a bérbeadó évente legalább egyszer ellenőrzi. Lakóközösség, vagy lakótársi panaszok esetén rendkívüli ellenőrzést kell tartani. Az ellenőrzés tapasztalatairól a Városüzemeltetési Szervezettől a Képviselő-testület az éves munkatervében meghatározott időpontban beszámol.

II. Fejezet

2. Az önkormányzati lakásokra vonatkozó rendelkezések

4.§ (1) Az önkormányzati lakásokat:

- a) szolgálati jelleggel,
- b) lakáscsere jogcímén,
- c) bérleti jogviszony folytatása jogcímén,
- d) lakáspályázat elnyerése jogcímén, lehet bérbeadni.

(2) Önkormányzati tulajdonban lévő üresen álló, illetőleg megüresedett önkormányzati bérlakásokat az (1) bekezdés a) – c) pontokban foglalt kivétellel pályázat útján kell bérbe adni.

(3) A polgármester dönt arról, hogy a lakást pályázatra ki kell-e írni, vagy arra az (1) bekezdés a) – c) pontjaiban foglalt célra van szükség.

3. Önkormányzati lakások bérbeadása szolgálati jelleggel

5.§ (1) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel annak adható bérbe, aki az önkormányzat által fenntartott költségvetési szervvel, továbbá **Önk. Társulással, Tankerülettel** áll közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyban, illetőleg munkaviszonyban, és Balatonlelle városban lakással nem rendelkezik.

(2) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a közszolgálati, vagy közalkalmazotti jogviszonyban illetve a munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(3) A (2) bekezdésben rögzített feltétel megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Ha a közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony vagy munkaviszony azért szűnik meg, mert a bérlő nyugdíjra jogosulttá vált, a bérlő, legfeljebb a jelenlegi lakásának megfelelő másik lakás bérletére tarthat igényt, feltéve, hogy nincs beköltözhető másik lakása.

(4) Az önkormányzati lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadására vonatkozó kérelmet a Polgármesterhez kell benyújtani, aki azt a soron következő képviselő-testületi testületi ülés elé terjeszti bérlőkijelölésre. Az elhelyezési igény tárgyában a képviselőtestület dönt, és határozza meg a bérbeadás időtartamát, és feltételeit.

(5) A szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakásba a bérlő házastársán, élettársán, gyermekén, és annak házastársán (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermekén és annak házastársán), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáján, valamint szülőjén (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülőjén) kívül más személyt csak a Polgármester előzetes hozzájárulásával fogadhat be. A szolgálati jelleggel bérbe adott önkormányzati lakás albérletbe nem adható.

4. Önkormányzati lakás bérbeadása lakáscsere jogcímén

6.§ Az önkormányzati lakások bérleti jogának cseréjére az Ltv. 29.§-ában foglalt szabályok vonatkoznak.

5. Önkormányzati lakás bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén

7.§ Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a bérbeadó a bérlő tekintetében az eredeti lakásbérleti szerződést módosítja, ha van olyan személy, aki az Ltv. 32.§-a alapján jogosult a lakásbérleti jogviszony folytatására.

6. Önkormányzati lakás bérbeadása pályázati eljárással

8.§ (1) A polgármesternek a 4.§ (3) bekezdése alapján hozott döntését követően a Városüzemeltetési Szervezetnek pályázatot kell kiírni, a jelen rendelet 2. mellékletében foglaltaknak megfelelően.

(2) A pályázati felhívást közzé kell tenni:

- a) az Önkormányzat honlapján (www.balatonlelle.hu)
- b) a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján (8638 Balatonlelle, Petőfi Sándor u. 2.)
- c) a Képviselő Testület döntésétől függően az a)-b) pontokon felül más helyen és módon.

(3) A pályázatok benyújtási határideje az utolsó helyen történő közzétételtől számított legalább 15 nap.

(4) A bérbeadó a pályázatokat, azok mellékleteivel együtt a pályázati határidő lejártát követően a Humánpolitikai Bizottság elé terjeszti javaslattételre, majd a bizottság javaslata alapján a képviselő-testület dönt a bérlő kijelöléséről.

A nyertes pályázót, és a bérbeadót a polgármester értesíti ki a testület döntéséről. A bérbeadó és a bérlő a kiértesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül kötelesek a lakásbérleti szerződést megkötöni. Amennyiben a bérleti szerződés határidőben történő megkötésére a nyertes pályázó önhibájából nem kerül sor, a kijelölés érvényét veszti, és az így üresen maradt lakás bérlőjét a ki nem elégített jogos pályázók közül jelöli ki a képviselőtestület. Ennek hiányában a lakásra új pályázatot kell kiírni.

(5) A hiányosan, vagy olvashatatlanul kitöltött, valamint a valótlan adatokat tartalmazó pályázatot érvénytelennek kell minősíteni. Érvénytelen továbbá a pályázati kiírásban megjelölt benyújtási határidőn túl beérkezett pályázat is.

9.§ (1) Szociális helyzet alapján önkormányzati lakásra jogosultak azok a nagykorú magyar állampolgárok akiknek a lakóhelye a bérbevételi szándék jelzésekor megelőző három éven belül folyamatosan Balatonlellén van.

- a) nincs saját tulajdonú beköltözhető lakásuk;
- b) a családjában – a vele együtt költöző családtagokat is figyelembe véve – az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori saját jogú öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250%-át.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételek esetén azoknak a pályázatát lehet előnybe részesíteni:

- a) akik három- vagy többgyermekes családok,
- b) gyermekét egyedül nevelő szülő,
- c) 35 éven aluli, legalább egy gyermeket nevelő fiatal házaspár,
- d) nyugdíjasok,

- e) olyan egyedülállók, akik állami gondozása nagykorúvá válásuk miatt 5 éven belül szűnt meg
- (3) Nem jogosult szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra az,
- aki - a vele együtt költöző családtagja vagyona is figyelembe véve – rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori saját jogú öregségi nyugdíj legkisebb összegének 200 szorosát meghaladja ,
 - aki saját lakását 5 éven belül elidegenítette,
 - aki önkormányzati lakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében 5 éven belül mondott le.
- (4) Szociális helyzet alapján határozott időre, legfeljebb 5 évre szóló bérleti szerződés köthető, amely – a szerződés lejártát megelőzően – több alkalommal is meghosszabbítható további 5 évre amennyiben a jogosultsági feltételek továbbra is fennállnak.
- (5) Amennyiben a volt bérlő, illetőleg pályázó az (1) és (2) bekezdésben foglalt feltételeknek nem felel meg, vagy szociális alapú üresen álló önkormányzati bérlakás nem áll az önkormányzat rendelkezésére, úgy őt – amennyiben a bérleti díj megfizetését vállalja - költségalapú lakbérű (továbbiakban: költségalapú) önkormányzati bérlakás bérlőjéül is ki lehet jelölni.
- (6) Költségalapú lakásra az pályázhat, aki megfelel az e § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feltételeknek, és nem állnak fenn vele szemben a (3) bekezdés b) és c) pontjában meghatározott kizáró okok, és vállalja a magasabb összegű lakbér megfizetését.
- (7) A költségalapú lakásra határozott időre, legfeljebb 5 évre szóló bérleti szerződés köthető, amely – a szerződés lejártát megelőzően – több alkalommal is meghosszabbítható további 5-5 évre, amennyiben a jogosultsági feltételek továbbra is fennállnak
- (8) Az egy főre jutó jövedelemre vonatkozóan a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 10.§ (2)-(3) bekezdése az irányadó.
- (9) A jövedelemszámítás szempontjából a kérelmező és a ténylegesen vele együtt költözni kívánó családtagok létszámát lehet csak figyelembe venni.
- (10) A (8) bekezdésben említett azon esetben, ahol a kérelem teljesítésének évében szűnt meg bármilyen ok folytán a kérelmező munkavégzésre irányuló jogviszonya, a munkáltató záró személyi jövedelemadó elszámolása, amelyet a kérelmező nyilatkozattal az e rendeletben meghatározott jövedelemkörrel kiegészít.

10.§ A rászoruló személynek bérbbe adható lakás nagysága – a vele együtt költözők számától függően – a következő:

- | | | |
|-------------------------------|---------|-------|
| a) 2 személyig: | 1 | szoba |
| b) 3-5 személyig: | 2 | szoba |
| c) 5-nél több személy esetén: | 2,5 – 3 | szoba |

7.A bérleti szerződés tartalmi feltételei

11.§ (1) A bérleti szerződés tartalmazza:

- a./ a bérlemény tulajdonjogát, a bérlemény pontos megjelölését, helyiségeinek számát, azt az alapterületet, amely után a bérleti díjat fizetni kell, a lakás komfortfokozatát, a szerződés határozott időtartamát,
- b./ a bérlő személyes adatait, házastársak közös kérelme esetén bérlőtársi minőségüket,
- c./ a velük együtt költöző családtagok nevét, személyi adatait és rokonsági fokukat,
- d./ a lakás szerződés-kötés kori önkormányzati rendeletben meghatározott bérleti díját, fizetési feltételeit, eljárását, és azt a kikötést, hogy a bérleti díj az önkormányzat lakbér-megállapító rendeletével módosul,
- e./ azokat a külön szolgáltatásokat, amelyeket a bérbeadó a lakbérbe el nem számolt külön szolgáltatásként biztosít, konkrét díjakkal és azok emelési feltételeivel együtt,
- f./ a bérbeadó jogait és kötelezettségeit,
- g./ a bérlő jogait és kötelezettségeit, különös tekintettel a karbantartási és felújítási kötelezettségekre,
- h./ a lakás felújítására és karbantartására vonatkozó jogszabálytól eltérő külön megállapodásokat,
- i./ a lakásbérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket, a felmondási okok felsorolását, így többek között azt, hogy ha a bérlő a lakásból 2 hónapot meghaladó ideig anélkül van távol, hogy távollétét, és annak időtartamát a bérbeadónak írásban előzetesen bejelentette volna, továbbá azt a kikötést, hogy a bérlő a bérleti jogviszony megszűnése után másik lakásra nem tarthat igényt,
- j./ a lakásba történő befogadás feltételeit,
- k./ a felek együttműködési kötelezettségeire történő utalást, így különösen a azt, hogy a bérlő köteles túrni a lakás rendeltetésszerű használatának bérbeadó általi évente történő ellenőrzését, melyhez előzetes értesítés alapján köteles a lakásba történő bejutást biztosítani,
- l./ a lakás esetleges korszerűsítése esetén követendő eljárás szabályait,
- m./ a szerződés melléklete a lakás átadás-kori állapotfelmérő jegyzőkönyve,
- n./ kiköthető a lakás visszaadásakor meglévő bérlői kötelezettségek elmulasztásának biztosítékeként óvadék is, amelynek mértéke a határozott idejű szerződésben megjelölt időtartam alatt fizetendő összes lakbér mértékét nem haladhatja meg. Minimális mértéke az 1 évi lakbér mértékénél kevesebb nem lehet;
- o./ hivatkozást arra, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., jelen rendelet, és a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni,
- p./ azt a kikötést, hogy a vitás esetekben a felek a Fonyódi Járási Bíróság illetékességét kötik ki.

- (2) Az (1) bekezdés i) pontban foglalt két hónapot meghaladó távollét miatt nem mondható fel a bérleti szerződés a bérlő által bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely változtatása, tanulmányok folytatása miatt történő távollét esetén, továbbá ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívásra – írásban tájékoztatja.
- (3) A két hónapot meghaladó távollétet a bérlőnek a bérbeadóhoz kell írásban bejelenteni. Ebben közölnie kell, hogy távolléte alatt a bérbeadó milyen formában tudja vele a kapcsolatot tartani, és milyen formában biztosítja számára ellenőrzési jogának gyakorlásához a lakásba történő bejutást.

8.A bérleti szerződés újabb időszakra való megújítása

12.§ A szociális helyzet alapján és a költség alapon meghatározott időre megkötött lakásbérleti szerződés újabb időszakra való megújítására vonatkozó bérlői kérelmet a szerződés lejáratí napját megelőző 60. napig lehet benyújtani a Városüzemeltetési Szervezet igazgatójához címe: 8638 Balatonlelle, Petőfi u 2.
A Városüzemeltetési Szervezet Igazgatója a kérelmet - saját írásos javaslatával együtt 8 napon belül - a Polgármesterhez továbbítja.

A szerződés újabb időszakra való meghosszabbításáról a polgármester jogosult 15 napon belül dönteni .

9.Az önkormányzati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása

13.§ (1) A bérbeadó az üresen álló, vagy megüresedett önkormányzati bérlakást nem lakás céljára csak a képviselőtestület erre vonatkozó döntése alapján az általa meghatározott személynek (szervnek) és feltételekkel adhatja - határozott időre - bérbe.

(2) A képviselőtestület a lakásnak nem lakás céljára történő bérbeadását akkor engedélyezheti, ha a bérbeadás a település lakosságát, illetőleg a lakosság szélesebb körét érintő helyi közszolgáltatási feladatok megoldása indokolja, melyről esetenként dönt.

(3) A képviselőtestület a /2/ bekezdésében említett döntése során azt is megjelöli, hogy a nem lakás céljára történő bérbeadás milyen időtartamra szól.

10.A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei

14.§ (1) A bérbeadó bérlő és a vele együttlakó házastársa közös kérelmére – a házastárs lakásba történő beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlőtársi szerződést köteles megkötni.

(2) A bérbeadó, a bérlő és a vele együttlakó szülője (az örökbefogadó, a mostoha-, és nevelő szülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmezők együttlakását egészségügyi vagy lényeges személyes körülményeik indokoltá teszik.

(3) A bérbeadó a bérlő és a vele együttlakó gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke) valamint a bérlő befogadott gyermekének gyermekét közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a gyermek, illetőleg az unoka:

- a) 14. életévét betöltötte, és

b) a bérlővel a lakásban legalább 3 év óta együtt laknak.

(4) A rászoruló személy részére bérbe adott lakás esetében nem köthető meg a bérlőtársi szerződés, ha a (2) és (3) bekezdésben említett hozzátartozó az önkormányzat területén másik, beköltözhető lakással rendelkezik.

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

11.A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

15.§ A lakás karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségek viselésére az Ltv. 13.§-ban foglaltak vonatkoznak.

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

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

- a) konkrét megjelölését,
- b) a befejezés határidejét,
- c) költségeit, és azok megfizetésének feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(3) A bérbeadó – a bérlő kérésére – csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértékű meg nem haladó költségek megfizetését vállalhatja.

(4) Ha a számlákkal igazolt költség nem haladja meg az 500.000 Ft értékhatárt, azt a bérbeadó – a (3) bekezdésben foglaltak alapján – a munkák befejezését követő 30 napon belül egy összegben köteles a bérlőnek megfizetni.

(5) Az 500.000 Ft értékhatárt meghaladó költségek megfizetésének módjára és ütemezésére a megállapodásban foglaltak az irányadók.

(6) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a lakás átalakítási, korszerűsítési költségeinek 30%-át a bérbeadó a lakbérbe való beszámítással egyenlíti ki.

17.§ A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést e rendeletnek a lakbérekre vonatkozó rendelkezései szerint módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit a bérbeadó viseli, illetve ha a bérlő a 16.§ -ában leírtak szerint a lakást korszerűsítette, átalakította.

18.§ (1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és annak berendezéseit a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(2) Az (1) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy legkésőbb a kiköltözést követő 15 napon belül a költségeket a bérbeadó részére egy összegben megtéríti.

(3) Ha a bérlő szociális helyzete alapján vált jogosultá önkormányzati lakásra , akkor a költséget több, de legfeljebb 4 részletben is megtérítheti. Ennek konkrét feltételeit a megállapodásban kell meghatározni.

12. A lakáshasználati díj

19.§ (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított két hónap elteltével a jogcím nélküli lakáshasználó emelt használati díjat köteles fizetni kivéve, ha a bérbeadónak e rendelet alapján tett nyilatkozata, illetőleg az Ltv.75., 91., és 94.§-ai értelmében elhelyezésre tarthat igényt.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak alapján az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 2-7 hónapjára a lakás lakbérének másfélszerese, 8-12 hónapjára kétszerese, 12. hónaptól kezdve két és félszerese összege.

(4) Ha a jogcím nélküli lakáshasználónak – a vele együtt lakókra tekintettel meghatározott – egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, továbbá a létfenntartáshoz szükséges mértéken felüli ingó-, valamint forgalomképes ingatlanvagyonnal nem rendelkezik, kérésére a használati díj mértékét csökkenteni kell. A csökkentett használati díj sem lehet azonban kevesebb a lakás bérének (3) bekezdés szerinti másfélszeresének összegénél.

(5) A bérbeadó a (2) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 15 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

13. A befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályai

20.§ (1) A bérlő, továbbá a bérlőtárs a bérbeadó továbbá a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulása nélkül fogadhatja be a lakásba:

- a) a házastársát,
- b) a gyermekét (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyereket),
- c) jogszerűen befogadott gyermekének gyermekét valamint
- d) a szülőjét (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülőjét).

(2) A bérlő, továbbá a bérlőtárs kizárólag a polgármester – átruházott hatáskörben adott – hozzájárulásával fogadhatja be a lakásba:

- a) az /1/ bekezdés hatálya alá nem tartozó unokáját,
- b) élettársát, valamint
- c) testvérét.

(3) A polgármester a bérlőtárs előzetes írásbeli hozzájárulása esetén, a /2/ bekezdésben meghatározott hozzátartozói körbe tartozó személyek befogadásához a hozzájárulást megadhatja.

21.§ (1) A polgármesternek a befogadáshoz való hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően a jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból elhelyezési igény nélkül kötelesek kiköltözni.

(2) Ha a házassági bontóperben meghozott jogerős bírói döntés alapján volt házastárs az önkormányzati lakás elhagyására köteles, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

(3) Ha a lakás elhagyására köteles volt házastárs legalább egy kiskorú gyermekkel együtt költözik, kérésére legalább szoba-konyhás lakást lehet felajánlani, amennyiben az önkormányzat ilyen üresen álló lakással rendelkezik.

22.§ A határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásra a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötendő tartási szerződéshez a képviselőtestület előzetes hozzájárulását a szerződő feleknek be kell szerezni.

(1) A hozzájárulás megadását meg kell tagadni, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó tartásra nem képes.

(2) A tartási szerződés megkötése után a bérlő és az eltartó a lakásba más személyt –kiskorú gyermekük kivételével- csak a képviselőtestület hozzájárulásával fogadhatnak be.

14. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, és a pénzbeli térítés

23.§ (1) A bérbeadó és a bérlő a határozatlan időre, vagy a munkaviszony fennállásának tartamára kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére:

- a.) másik lakást ad bérbe, vagy
- b.) a bérleti jog megszűnéséért pénzbeli térítést fizet a képviselőtestület előzetes egyetértése alapján.

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

- a) kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú,
- b) azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a városban belül eltérő fekvésű lakás bérbeadását is kérheti.

(3) Több bérlőnek a (2) bekezdésben meghatározott igénye esetén az ilyen célra felhasználható üres, vagy megüresedett bérlakásokat a bérbeadó köteles pályázatra meghirdetni.

15.A lakásbérlet megszűnése

24.§ (1) A lakásbérleti szerződést a bérbeadó írásban felmondhatja, ha:

- a./ a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg a bérbeadó köteles a Ltv. 25.§-ában foglaltak szerint eljárni.
- b./ a bérlő a szerződésben vagy más jogszabályban - ideértve az önkormányzat jelen rendeletét is - előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,

- c./ a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget rongálják, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használják,
- d./ a bérlő, vagy a vele együtt lakó személy a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, túrhetetlen magatartást tanúsít, tanúsítanak,
- e./ a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel.

(2) Lényeges kötelezettségszegésnek minősül különösen:

- a./ a tilalom ellenére, vagy hozzájárulás nélküli lakásba történő befogadás,
- b./ a lakás vagy annak része albérletbe adása,
- c./ jóváhagyás nélküli tartási szerződés esete,
- d./ jóváhagyás nélküli csereszerződés,
- e./ a lakásban építési engedéllyel végezhető munka engedély nélküli végzése,
- f./ a bérlő által vállalt lakáskorszerűsítésre vonatkozó előírások be nem tartása,
- g./ szándékosan vagy gondatlanul tett vagyoni nyilatkozat, vagy valótlanadat, bizonyíték szolgáltatása,
- h./ bármely adat, bizonyíték, szolgáltatási kötelezettség bérlői oldalról történő elmulasztása,
- i./ a bérlő a lakásból két hónapot meghaladóan úgy van távol, hogy távollétét és annak időtartamát írásban a bérbeadónak bejelentette volna.

25.§ (1) A 23.§ (1) bekezdés b.) pontja esetében a pénzbeli térítés összege a lakás forgalmi értékének 30%-a.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott szabályokat kell alkalmazni akkor is, ha a bérbeadó a bérlőnek – az Ltv 27.§ (1), valamint 75.§ (2) bekezdésében meghatározott – cserelakás biztosítása helyett fizet pénzbeli térítést.

26.§ A bérlő lakás a lakást albérletbe nem adhatja, továbbá " egyéb szálláshely" besorolású kereskedelmi szálláshelyként nem hasznosíthatja.

III. Fejezet

16.A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

27.§ Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletének létrejöttére, megszűnésére a felek jogaira és kötelezettségére, a lakásbérlet szabályait kell az alábbi eltérésekkel alkalmazni.

17.A bérlet létrejötte

28.§ (1) Bérbeadó nem lakás céljára szolgáló helyiséget pályázati eljárás során adhat bére az alábbi kivételek esetén.:

- a) kötelező önkormányzati feladat ellátását szolgáló bérleti szerződés megkötése esetén,
- b) családi-házassági önkormányzati bérlakásnál lévő garázs céljára szolgáló helyiség bérleténél,
- c) bérleti jogviszony folytatása jogcímén,

- d) közösségi célok megvalósítását szolgáló bérleti szerződés megkötése esetén (lakosság önszerveződő közösségei, közszolgáltatások helyi képviselői, érdekképviselői szervek, társadalmi szervezetek, stb helyiségbérlete esetén)
- e) nem kereskedelmi célú, maximum 1 év időtartamú bérbeadásnál a Képviselő testület által hozott határozaton alapuló bérleti szerződés megkötése során.

(2) A családi-ház jellegű önkormányzati bérlakásnál lévő garázs céljára szolgáló helyiséget a lakás bérlőjének kell bérletre felajánlani, a lakásbérlet időtartamára. Ebben az esetben a bérleti díjat a képviselő-testület egyedileg állapítja meg a bérbeadó javaslatára.

(3) Ha a (2) bekezdésben meghatározott lakás bérlője a helyiségre nem tart igényt, az pályázati eljárás útján adható bérbe. A bérbeadás időtartama ebben az esetben nem lehet hosszabb a lakásbérlet időtartamánál.

(4) A Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság dönt arról, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiséget pályázatra ki kell –e írni, vagy arra az (1) bekezdés a) és c) pontjában foglalt célra van szükség. Az (1) bekezdés c) pontja tekintetében a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság legfeljebb 1 alkalommal 12 hónap időtartamra hosszabbíthatja meg a bérleti jogviszonyt saját hatáskörben.

29.§ (1) A pályázati hirdetménynek tartalmazni kell:

- a.) a meghirdetett helyiség fekvési helyét, (település, utca, házszám, alapterületét, rendeltetését, műszaki állapotát);
- b.) a helyiség felhasználásának célját (üzlet, műhely, garázs, stb.), és az abban folytatható tevékenység megjelölését;
- c.) a bérleti szerződés – határozatlan, határozott, vagy feltétel bekövetkezéséig tartó – időtartamát;
- d.) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges a leendő bérlő által saját költségén elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget;
- e.) a pályázni jogosultak körét (egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, magánszemély stb.);
- f.) a fizetendő bér mértékét;
- g.) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

(2) A bérbeadónak a pályázati hirdetményben az /1/ bekezdés a.)-f.) pontjaiban foglaltakat a képviselő-testület eseti döntése figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A pályázati hirdetményt köteles a bérbeadó az önkormányzat hirdetőtábláin 15 napig kifüggeszteni.

30.§ (1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a.) a pályázó nevét és címét, a tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát,
- b.) nyilatkoznia kell arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

31.§ (1) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.

(2) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a legmagasabb összegű bérleti díjat és annak 6 hónapra eső része egy összegben való megfizetését vállalja.

18.A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

32.§ (1) A bérbeadónak a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenység) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

33.§ A bérlő köteles gondoskodni:

- a.) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
- b.) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-)tető, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- c.) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításokról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- d.) az épület (helyiség) olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e.) az épület (helyiség) és területének tisztántartásáról és megvilágításáról, olyan nem háztartási szemét elszállításáról, mely az ő tevékenységével függ össze.

34.§ A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási állapotban és felszereltséggel köteles átadni. Semmiféle költségtérítésre nem tarthat igényt.

19.A helyiség bérleti jogának átruházása és elcserélése

35.§ Önkormányzati tulajdonban lévő helyiség csak másik önkormányzati tulajdonú helyiségre cserélhető, az eredeti bérleti szerződésben foglalt feltételekkel.

36.§ (1) A bérlő a helyiség cseréjéről és bérleti jogának átruházásáról szóló megállapodást annak megkötésétől számított 15 napon belül köteles a bérbeadónak a hozzájárulás megadása érdekében megküldeni.

(2) A megállapodásnak tartalmazni kell:

- a.) a helyiség(ek) fekvési helyét (település, utca, házszám),
- b.) a helyiség(ek) alapterületét és az eddig fizetett bérleti díjat,
- c.) az átvevő, illetőleg a cserélők által folytatni kívánt tevékenység meghatározását,
- d.) az átvevő illetőleg cserélő nyilatkozatát arról, hogy az eredeti bérleti szerződésben foglalt feltételeket, valamint a bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó újonnan közölt bér megfizetését vállalja.

37.§ (1) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő, illetőleg a cserepartner:

- a.) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
- b.) tevékenysége külön jogszabályi rendelkezésbe ütközik.

(2) A bérbeadó a hozzájárulás megadását közérdekből (településrendezési és fejlesztési, egészségvédelmi, környezet- és zajvédelmi) megtagadhatja.

(3) A bérbeadó, a kiskereskedelmi- vendéglátóipari, fogyasztási szolgáltató tevékenységet végző - állami vállalatok privatizálásáról szóló 1990. évi LXXIV. törvény alapján bérleti jogot megszerző - egyéni vállalkozó, továbbá kizárólag természetes személyek részvételével működő gazdasági munkaközösség, illetve betéti, vagy korlátolt felelősségű társaságnak a helyiség átruházásáról szóló megállapodásához az /1/ és /2/ bekezdésekben foglalt kivételekkel köteles hozzájárulni, ha az átvevő a helyiség használati értékéhez igazodó újonnan közölt bér megfizetését vállalja.

IV. Fejezet

A lakások bérleti díjára vonatkozó rendelkezések

20.A lakbérfizetési kötelezettség

38.§ (1) Lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő a lakás (a lakás helyiségei) használatáért lakbért, a bérleti jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott – jogszabályban megállapított – külön szolgáltatásokért külön díjat köteles fizetni.

(2) A bérbeadót a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásokért külön díj illeti meg: ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

(3) Ha a bérlő a bérbeadóval külön megállapodásban a bérbeadót terhelő kötelezettségeket a lakbér elengedése, vagy mérséklése ellenében egészben, vagy részben magára vállalta, a lakbérfizetési kötelezettsége a megállapodásnak megfelelően alakul.

39.§ A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeket és területeket, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket térítés nélkül jogosult használni.

40.§ A lakbér megállapításával kapcsolatos viták eldöntésére, továbbá az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások bérletéről szóló jogszabályok rendelkezései szerint.

- a) a díj mértéke (keletkezés kori) ügyében a bíróság,
- b) a támogatás mértéke ügyében a képviselőtestület jogosult.

21. A lakbér mértéke

41.§ (1) A lakbér mértékének biztosítania kell lakásfenntartási, valamint a lakásfelújítások költségfedezetét, így a lakbér a minimális lakbérből és a felújítási lakbér hányadból áll, amelyek a bérleti szerződés elemei.

(2) A minimális lakbér a kezelést végző Városüzemeltetési Szervezetnél felmerült, kimutatott lakásfenntartási költségek (kezelés, karbantartás, javítás, hibaelhárítás) fedezetéül szolgál.

(3) A felújítási lakbérhányad fedezetet nyújt a lakóépület felújításának költségeire.

42.§ (1) A lakbér mértékét a 3. melléklet tartalmazza.

(2) A lakbért módosítani kell, ha a komfortfokozatban, alapterületében módosulás állt be.

(3) Amennyiben a bérlő a lakást saját költségén lakbér beszámítási jog nélkül úgy alakítja, hogy területe nő, vagy komfortfokozata emelkedik, e címen a lakásbérleti szerződés időtartama alatt a lakbér nem módosítható.

43.§ A lakbérek komfort-fokozat szerinti kategóriáit az alábbiak szerint kell megkülönböztetni:

- | | |
|---------------------|---|
| a.) összkomfort | (közművesített, villany, víz, szennyvízelvezetés, melegvíz, központi fűtés) |
| b.) komfort I. | (egyedi gázkonvektorral fűtött, gáz, vagy elektromos bojlerrel felszerelt) |
| c.) komfort II. | (más egyéb fűtémódú komfortos lakás) |
| d.) félkomfortos | (nincs melegvíz szolgáltatás) |
| e.) komfort nélküli | (lakáson kívüli WC, egyedi fűtémód, vízvételi lehetősége biztosított) |

22. A lakbérek támogatásáról

44.§ (1) Annak a szociális alapon kiutalt lakásnak a bérlője, aki az e rendeletben megállapított lakbér megfizetésére nem képes, a polgármestertől lakbértámogatás megállapítását kérheti.

(2) Lakbértámogatásban az a bérlő részesülhet, akinek a családjában az egy főre jutó nettó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (a továbbiakban: nyugdíjminimum) 100%-át, és család vagyonnal nem rendelkezik.

(3) A lakbértámogatás mértéke:

- a.) ha az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem éri el a nyugdíjminimum 70%-át, a támogatás mértéke a lakbér 35%-a,
 - b.) ha az egy főre jutó havi nettó jövedelem a nyugdíjminimum 70%-ától a nyugdíjminimum 90%-áig terjed, a támogatás mértéke a lakbér 25%-a,
 - c.) ha az egy főre jutó havi nettó jövedelem a nyugdíjminimum 90%, illetve 100%-a között van, a támogatás mértéke a lakbér 15%-a.
- (4) Az együtt élők számában azok a személyek vehetők figyelembe, akiket a bérlő, bérlőtárs a bérbeadó hozzájárulása nélkül is az Ltv. 21. §-a alapján befogadhat, továbbá akiknek a befogadásához a bérlő, bérlőtárs a bérbeadó nevében eljáró polgármester hozzájárulását megkapta.
- (5) A jogosultság megállapításánál jövedelemként a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló, többször módosított 1993. évi III. törvényben szabályozott jövedelmeket, vagyont kell figyelembe venni. A jövedelmet a támogatás megállapítását megelőző egy évre kell igazolni az önkormányzatnak a szociális pénzbeli ellátásokról szóló rendeletében meghatározott nyilatkozat és igazolások benyújtásával.

45.§ (1) A lakbértámogatás iránti kérelmet a bérlőnek minden év legkésőbb február hónapjának végéig kell benyújtani a polgármesterhez. A kérelemhez mellékelni kell a 44.§(5) bekezdése szerinti nyilatkozatot és igazolásokat.

(2) A lakbértámogatást a polgármester állapítja meg a bérlő részére minden év április 1-től egy éves időtartamra. A támogatásokat közvetlenül a bérbeadó számlájára kell utalni, a bérlő részére készpénzben nem fizethetők ki.

(3) A lakbértámogatás miatt a bérbeadónál kieső bevételek az éves költségvetési rendeletben intézményi támogatásként elismerésre kerülnek.

V. Fejezet

A lakások és helyiségek elidegenítésének szabályai

23. A lakások elidegenítése

46.§ (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakások értékesítését a kezelői feladatokat ellátó Városüzemeltetési Szervezet (továbbiakban: kezelő) által megrendelt forgalmi értékbecslés alapján, a képviselőtestület elrendelheti. Az értékesítést elrendelő határozatában a képviselőtestület egyben meghatározza az ajánlat tartalmát is.

(2) Az elővételi ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás vételárát,
- b) a szerződéskötéskor egy összegben kifizetendő vételár részletét mértékét,
- c) a részletfizetés időtartamát és a szerződési kamat mértékét,
- d) a vételár egyösszegben való megfizetése esetén, a vevőt megillető vételár engedmény összegét,
- e) az ajánlati kötöttség idejét, amely az ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap.

(3) Az így értékesítésre kerülő lakásokra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a Ltv. 49.§ (1) és (2) bekezdésében meghatározott személyeket (továbbiakban: jogosult), az ott meghatározott sorrendiség betartásával.

(4) Tartási szerződés fennállása esetén a jogosult a lakást csak akkor vásárolhatja meg, ha az eltartó ahhoz írásban hozzájárult (Ltv. 89.§ (5) bekezdése).

(5) A kezelő az értékesítés elrendelését követő 8 napon belül köteles közölni a jogosulttal az ajánlat tartalmát. Amennyiben a jogosult az ajánlat tartalmát az ajánlati kötöttségre nyitva álló határidőn belül, a kezelőhöz intézett írásbeli nyilatkozatával magáévá teszi, az önkormányzat és az elővételi jogosult között a szerződés létrejön.

(6) Ha jogosult az ajánlatot elfogadó írásbeli nyilatkozatot tett, a lakást az adásvételi szerződés megkötését megelőzően - amennyiben szükséges-, a kezelőnek az Ltv. 51.§-a alapján társasházzá kell alakítani. Az adásvételi szerződést, valamint a társasház alapító okiratát az önkormányzat nevében a polgármester írja alá.

47.§ (1) Ha a jogosult az ajánlat elfogadására nyitva álló idő alatt nem nyilatkozik, vagy az ajánlatot nem fogadja el, a lakás eltérő rendelkezés hiányában harmadik személynek értékesíthető. Nem minősíthető az ajánlat elutasításának a jogosult olyan fenntartással elfogadott nyilatkozata, miszerint a beköltözhető forgalmi érték meghatározása érdekében bírósághoz kíván fordulni.

(2) Annak a bérlőnek a lakása, aki nyugellátásban részesül és elővásárlási jogával nem élt -bérlői szerződésének fennállásáig-, harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával értékesíthető.

24.A vételár megállapítása

48.§ (1) A lakás vételárának alapja a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett – a Ltv. 52.§ (1) bekezdése figyelembe vételével megállapított – a beköltözhető forgalmi érték.

(2) Ha a lakást az Ltv. alapján arra jogosult vásárolja meg, a vételár az (1) bekezdés szerint megállapított beköltözhető forgalmi érték 80%-a.

(3) Ha a lakás lakottan, kívülálló személy részére kerül értékesítésre, arra csak nyilvánosan meghirdetett pályázat alapján kerülhet sor. A legalacsonyabb vételár a lakás beköltözhető forgalmi értékének 70%-a.

49.§(1) A rendelet 48.§ (3) bekezdése alapján értékesítésre kerülő lakásokra a kezelő által közölteendő pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:

- a.) Az értékesítésre kerülő lakás fekvési helyét (utca, házszám),
- b.) a lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat, műszaki állapota, építésének és legutolsó felújításának éve),
- c.) azt, hogy a lakás lakott állapotban kerül értékesítésre,
- d.) a lakás legalacsonyabb eladási árát,
- e.) a vételár megfizetésének módját és határidejét,
- f.) részletfizetés esetén annak tényét, hogy a lakás tulajdonjoga csak az utolsó vételár részlet megfizetéssel száll át a vevőre,
- g.) arról való tájékoztatást, hogy több azonos összegű vételár ajánlat esetén a vevő liciteljárással kerül kiválasztásra,
- h.) a pályázat benyújtásának határidejét.

(2) A pályázati hirdetményt az önkormányzat hirdetőtábláin legalább 15 napra kell kifüggeszteni.

(3) Kívülálló vevő részére a képviselőtestület a vételárnak legfeljebb két részletben történő megfizetését engedélyezheti. Ebben az esetben a vételár felét a szerződés aláírásával egyidejűleg, másik felét ettől számított 6 hónap múlva köteles megfizetni. A szerződésben rögzíteni kell, hogy a lakás tulajdonjoga a vételár utolsó részletének megfizetésével száll át a vevőre (tulajdonjog fenntartás).

(4) Több azonos vételárajánlatot tevő közül a polgármester azzal kötheti meg az adásvételi szerződést, aki vállalja a vételárnak a szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben történő megfizetését. Azonos fizetési hajlandóság esetén licitet kell tartani.

25.A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények

50.§ (1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja (továbbiakban: jogosult) vásárolja meg, részére – kérelmére - a vételár megfizetésére legalább 10 évi részletfizetési kedvezményt kell adni a megállapított vételár 40%-ának a szerződés aláírásával egyidejű megfizetése mellett.

(2) Részletre történő vétel esetén a jogosult vevőnek a fennmaradó vételár hátralékot havi egyenlő részletekben kell megfizetni, úgy, hogy a mindenkor fennálló hátralékra a Ptk.-ban a pénztartozások esetében megállapítható kamatot kell felszámolni.

(3) Ha a jogosult a vételár egyösszegben való megfizetését vállalja, és azt az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti, részére a 50.§(2) bekezdése alapján kiszámított vételárból 10% árengedményt kell adni.

(4) A jogosult által részletfizetéssel vásárolt lakásra a részletfizetés tartamára az önkormányzat javára jelzálogjogot, annak biztosítására pedig elidegenítési és terhelési tilalmat kell a szerződésben kikötni, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni.

26.Helyiségek elidegenítése

51.§ (1) A rendelet 50.§ (1) bekezdése alapján értékesítésre kerülő lakásokhoz tartozó, és a lakás bérlője által bérelt helyiség értékesítését is el kell rendelni elővásárlásra jogosult kérelmére. A helyiség bérlőjét a Ltv. 58.§ (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg. Ezért a kezelő a lakás forgalmi értékelésével egyidejűleg a helyiség forgalmi értékét is meg kell állapítani és a vételi ajánlatot az elővételi jog jogosultjával a 50§ (2) bekezdése szerint elővételi ajánlattal egyidejűleg közölni kell.

(2) A helyiség vételára, ha a helyiség az elővásárlási joggal rendelkező részére a lakással együtt kerül értékesítésre a forgalmi érték 80%-a.

(3) Nem gyakorolhatja a helyiségre elővásárlási jogát az a bérlő, akinek a szerződés megkötésének időpontjában adó, vagy adó módjára behajtandó köztartozása (pl. közterület-használati díj), vagy társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van (Ltv. 89.§ (4) bekezdése).

(4) Az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó helyiségek értékesítésére az önkormányzat vagyonhasznosítási rendeletében foglaltakat kell alkalmazni.

52.§ (1) Ha a helyiséget elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár megfizetésére az 50.§-ban foglalt rendelkezések az irányadók azzal az eltéréssel, hogy a vételár részletekben történő megfizetése esetén a részletfizetési kedvezmény időtartama legfeljebb 5 év lehet.

(2) Részletre történő vétel esetén kamatot kell fizetni, melynek értéke azonos a Ptk-ban a pénztartozások után járó kamat összegével.

(3) A vételár részletekben történő megfizetése esetén az ÁFÁ-t a vételárból le kell számítani, majd az így korrigált vételár alapján kell megállapítani a havi törlesztő részleteket, és erre kell felszámolni az ÁFÁ-t.

(4) Az elővásárlási jog jogosultjának részletre történő vétele esetén a vásárolt helyiségre – önálló ingatlan esetén – elidegenítési és terhelési tilalmat és a tartozás fedezetének biztosítására jelzálogjogot kell a szerződésben kikötni és az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni.

27. A kedvezménnyel vásárolt lakások és helyiségek tovább eladásának és cseréjének közös feltételei

53.§ Ha az elővásárlási jog jogosultja az általa vásárolt lakás, vagy helyiség tulajdonjogát az elidegenítési és terhelési tilalom és jelzálogjog fennállása alatt át kívánja ruházni, vagy el akarja cserélni, ahhoz a hozzájárulás csak akkor adható meg, ha a rendelet 50.§ alapján biztosított árengedményt visszatéríti az önkormányzatnak, továbbá a fennálló vételár hátralékot egy összegben megfizeti.

28.Az értékesítéssel kapcsolatos eljárási szabályok

54.§ (1) A képviselőtestület tájékoztatása és szükség szerinti határozata alapján az abban foglalt ingatlanokat a kezeléssel megbízott készíti elő értékesítésre és a polgármester köti meg az adásvételi szerződést – az e rendeletben foglaltak betartásával – az önkormányzat nevében.

(2) Az értékesítést lebonyolító-kezelő feladata még az e rendeletben foglaltakon túl:

- a) az ingatlan értékesítésre alkalmassá történő előkészítése (egyeztetés a jegyzővel és a műszaki iroda vezetőjével lakásgazdálkodási és építéshatósági szempontból, értékbecslés, társasházzá alakítással kapcsolatos teendők elvégzése),
- b) tájékoztatja a jogosultat a vételárról, fizetési és egyéb e rendeletben szabályozott szerződéskötési feltételekről,
- c) a szerződések 1 példányának megküldése a Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Irodájához,
- d) a tulajdonjog változásának, elidegenítési és terhelési tilalomnak, valamint jelzálogjognak a bejegyztetése az ingatlan nyilvántartásba.

(3) A Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Irodájának feladatai:

- a) kezelő által megküldött szerződések nyilvántartásba vétele részletfizetés esetén, ezek teljesítésének nyomon követése, fizetési késedelem esetén a szükséges intézkedések megtétele,
- b) a tulajdonjog változásról szóló Földhivatali határozatok alapján az ingatlan önkormányzati vagyontól való kivezetése, vagyontaszterben a változás átvezetése,

29.A forgalomképtelen törzsvagyon körébe sorolt lakások, és az azokhoz tartozó helyiségek elidegenítésének szabályai

55.§ (1) A képviselőtestület a rendelet 1. mellékletében forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyon körébe sorolt lakásokat, a hozzájuk tartozó helyiséggel együtt forgalomképtelen törzsvagyon jellegük egyidejű megszüntetésével, egyedi döntés alapján felajánlhatja megvételre az elővételre jogosultak részére azzal, hogy a Ltv 49.§-ában szereplő rangsorban előbb álló az utána következőt megelőzi.

(2) A vételi jog bejelentését illetőleg értékesítésre történő kijelölést követően a lakáson, illetőleg helyiségben a kezelő csak azonnali beavatkozást igénylő munkát végezhet el.

(3) A lakást és a hozzá tartozó épületrészt terhelő köztartozások és fenntartási költségek kiegyenlítéséről a kezelő az adásvételi szerződés megkötése hónapjának utolsó napjáig köteles gondoskodni.

(4) Vételi, vagy elővásárlási jog alapján az adásvételi szerződés csak akkor köthető meg, ha a lakásra, helyiségre semminemű köztartozás (lakbérhátralék, közüzemi díj, stb.), vagy üzemeltetési költséghátralék nem áll fenn.

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

56.§ (1) Ez rendelet kihirdetése napján lép hatályba. Kihirdetéséről a jegyző a rendeletnek a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztésével köteles gondoskodni.

(2) Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, és a lakások bérleti díjáról szóló 20/2016.(X.27.) önkormányzati rendelet,

Dr. Kovács Tamás
jegyző

Kenéz István
polgármester

Záradék:

Megtárgyalta a Képviselő-testület 2018. április 26-i ülésén.

Kihirdetve: 2018. április 27.

Dr Kovács Tamás
jegyző

1.melléklete: a 12/2018.(IV.27.) önkormányzati rendeletnek

Címe	Komfort fokozata	alapterülete	szobaszám
Báthory u. 2/B.	komfortos	65 m ²	2,5
Kossuth L.u. 4/B	komfortos	68 m ²	2
Szövetség u. 87. /három lakás/	komfortos	51 m ²	2
		37 m ²	1
		49 m ²	2
Vágóhíd u. 4.	komfortos	40 m ²	1
Petőfi S.u. 55/1.	összkomfortos	61 m ²	2,5
Petőfi S.u. 55/2.	összkomfortos	61 m ²	2,5
Petőfi S.u. 55/3.	”		”
Petőfi S.u. 55/4.	”		”
Petőfi S.u. 55/5.	”		”
Petőfi S.u. 55/6.	”		”
Petőfi S.u. 55/7.	”		”
Petőfi S.u. 55/8.	”		”
Petőfi S.u. 55/9.	”		”
Petőfi S.u. 55/10.	”		”
Petőfi S.u. 55/11.	”		”
Petőfi S.u. 55/12.	”		”
Balatonlelle-Irmapusztá 5962 hrsz.	félkomfortos		35 m ²

2. melléklete a: **12/2018.(IV.27.) önkormányzati rendeletnek**

A pályázati kiírásnak tartalmazni kell:

- a.) a bérbeadás jogcímét és az 2-4 bekezdésében meghatározott pályázati feltételeket,
- b.) meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat);
- c.) a lakás településen és épületen belüli fekvését, pontos címét;
- d.) a lakás lakbérének összegét;
- e.) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit;
- f.) az önkormányzati lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást;
- g.) a pályázat benyújtásának határidejét;
- h.) azt a felhívást, hogy a pályázatnak tartalmazni kell a pályázó lakáshelyzetét, anyagi és szociális körülményeit kereseti és jövedelmi igazolásokkal alátámasztva.

A pályázati hirdetésnek az (a-h) bekezdésen túl tartalmaznia kell, hogy a szociális körülményei alapján rászorulónak nem tekinthető pályázók közül az részesül előnyben – szociálisan rászoruló pályázó hiányában – aki a lakbér előzetes egyösszegű megfizetését 6 havi összegben képes hosszabb időtartamra vállalja.

(2) A pályázatot írásban kell benyújtani a bérbeadóhoz. Pályázni csak egy lakásra lehet.

(3) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) A pályázó személyes adatait (név - férjük nevét viselő igénylők esetében a leánykori nevet is-, születés hely és idő, családi állapot, eltartott gyermekek száma, állandó lakcím, ennek hiányában levelezési cím) továbbá foglalkozást, munkahelyet,
- b) A pályázó személyes körülményeit, így különösen:
 - ba) a jelenlegi lakásban tartózkodás jogcímét (tulajdonos, bérlő, családtag, szíveségi használó, stb.),
 - bb) ha nem tulajdonosként lakik a lakásban akkor bérleti, használati díjat fizet-e, ha igen mennyit,
 - bc) mióta lakik a jelenlegi lakcímen,
 - bd) a vele együtt a lakásban költöző személyek számát, a lakásba költözők személyenkénti havi nettó jövedelmét,
 - be) egyéb lényegesnek tartott körülmények, valamint,
- c) A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja, és tudomásul veszi hogy a bérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(4) A pályázathoz csatolni kell:

- f) saját, valamint a vele költöző családtagok jövedelemigazolását,
- g) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatot,
- h) tartós egészségkárosodás, vagy rokkantság esetén a kezelőorvos, illetőleg a
- i) munkaképesség csökkenést véleményező orvosi bizottság szakvéleményét.

3. melléklete a 12/2018.(IV.27.) önkormányzati rendeletnek

A lakás komfortfokozata	Minimális lakbér Ft/m ² /hó	Felújítási lakbérhányad Ft/m ² /hó	A lakbér összege <u>Összesen:</u> Ft/m ² /hó
Szociális bérlakás			
Összkomfortos	110	50	160
Komfort I.	82	36	118
Komfort II.	65	32	97
Félkomfortos	38	16	54
Komfort nélküli	22	11	33
Költségalapú lakás			
2000. év előtt épült	300	120	420
2000. év után épült	440	220	660