Pécel Város Önkormányzatának 11/2007.(VI. 8.) számú rendelete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) nyert felhatalmazás alapján a polgári jog alapelveit szem előtt tartva, az Önkormányzat bérbeadói jogainak erősítése céljából az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályairól az alábbi rendeletet alkotja:

I.

A rendelet hatálya

1. §

E rendelet hatálya kiterjed a Pécel Város Önkormányzata tulajdonában lévő valamennyi – a Ltv. 1.§-ban meghatározott – lakásra továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

II.

A lakásbérlet szabályai, a pályázatok elbírálásának rendje

2. §

(1)[1] Önkormányzati bérlakás lakás céljára bérbe adható, határozott vagy határozatlan időre
- a) pályázat vagy árverés útján
  - aa) szociális feltételekkel, vagy
  - ab) költségelven, vagy
  - ac) piaci feltételekkel;
- b) pályázat nélkül a Képviselő-testület egyedi döntése (külön intézkedés) alapján
  - ba) közérdekű elhelyezés céljából,
  - bb) az Önkormányzat alapellátási feladatainak megvalósítására szolgáló szolgálati lakás kiváltása érdekében;
- c)[2] pályázat nélkül, jogszabályi kötelezettség alapján
  - ca) elhelyezési kötelezettség jogcímén,
  - cb) lakáscsere jogcímén,
  - cc) lakásfelajánlás jogcímén,
  - cd) szolgálati lakás bérbeadása jogcímén,
  - ce)[3]

(2) Önkormányzati bérlakás határozott időtartamra bérbe adható azonnali intézkedést igénylő esetben.

(3) Önkormányzati bérlakás a Képviselő-testület egyedi döntése alapján adható határozatlan időre bérbe.

(4) Önkormányzati bérlakás szociális feltételekkel pályázat útján kizárólag határozott időtartamra adható bérbe.

1 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
2 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.
3 A 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 2. § (1) bekezdés ce)alpontja a 21/2016. (X. 10.) önkormányzati rendelet 6. §-ának megfelelően hatályát veszítette 2016. október 11-től.

(5)[4] A szociális feltételekkel történő bérbeadás esetén a bérbeadó évente köteles felülvizsgálni a bérlő szociális rászorultságát, és amennyiben a bérlő már nem lenne jogosult szociális feltételekkel a lakásbérletre, úgy a bérleti díjat költségelven kell megállapítani feltéve, hogy a bérlő előbérleti jogával élni kíván. Amennyiben a bérlő minden év március 31-ig nem igazolja, hogy jövedelmi és vagyoni helyzetét tekintve a szociális alapú bérletre való jogosultsága e rendeletben meghatározott feltételei fennállnak, a bérbeadónak a bérleti díjat költségalapú díjra kell módosítani.

(6) A költségelvű lakbérrel bérbe adott lakásokra határozott időtartamú, legfeljebb 5 éves bérleti jogviszony létesíthető, kivéve, ha a bérlő előző lakásának újraelosztásra történt visszaadása ellenében jut lakásbérlethez, és előzőleg a bérleti jogviszonya határozatlan időtartamra szólt.

(7) A költségelvű lakbérrel bérbe adott lakás esetében a határozott időtartam lejártakor, amennyiben a bérlő előbérleti jogával élni kíván, a bérbeadó köteles a bérlő jövedelmi, vagyoni helyzetét felülvizsgálni és amennyiben a bérlő a költségelvű lakásbérletre nem jogosult, úgy a 7. § (2) bekezdésében előírtak szerint kell a lakásra a lakbért megállapítani.

3. §

(1) A Képviselő-testület az önkormányzati lakások bérbeadásával és a bérleti jogviszony felmondásával kapcsolatos hatáskör gyakorlását a polgármesterre ruházza a 2.§ (1) bekezdés *b)* pontjában illetve (3) bekezdésében foglalt kivételekkel.

(2) A Képviselő-testület a Ltv. 19.§ (2) bekezdésének rendelkezése alapján felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodásának részletes tartalmát az Önkormányzat mint bérbeadó részéről a Ltv. és jelen rendelet keretei között meghatározza.

4. §

A Képviselő-testület hivatala a Ltv. 84.§ szerinti lakásigénylési névjegyzéket nem készít.

5. §

(1)[5] Az Önkormányzat tulajdonában álló üres vagy megüresedő lakások bérbeadásának módját az Önkormányzat kötelezettségeinek teljesítése, gazdasági és szociális érdekeinek figyelembe vételével kell meghatározni és a 2. § (1) bekezdése alapján bérbe adni.

(2) A pályázat nyilvános. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell
a)azt, hogy piaci, költségelvű vagy szociális feltételekkel történő bérbeadásra kerül-e sor,
b)a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
c)a lakásra megállapított bérleti díjat,
d)a benyújtandó pályázat tartalmát,
e)a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,
f)az eredmény közlésének módját.

(3) A pályázat jelentkezések benyújtásának határidejét úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított legalább 15 nap álljon rendelkezésre.

(4) A piaci illetve költségelvű feltétellel megpályáztatott lakásra benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell
a)a pályázó nevét,
b)a lakásba költöző személyek nevét, foglalkozását, a rokoni kapcsolatát a pályázóval.

4 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 2. § (5) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01
5A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 3. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01

(5) A szociális feltétellel megpályáztatott lakásra benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell
a)a pályázó nevét,
b)a lakásba költöző személyek nevét, rokoni kapcsolatát a pályázóval, az együttlakás kezdetének időpontját,
c)a bérleti díj megfizetésének a vállalását,
d)önkormányzati lakás bérlője részéről igazolásokat arra vonatkozóan, hogy sem lakbér, sem közüzemi tartozása, sem helyi adótartozása nincs,
e)az együttköltözők tekintetében 1 évre visszamenőleg kiállított jövedelmi kimutatást a nettó jövedelemről,
f)nyilatkozatot arról, hogy a bérlő és a vele együtt költözők nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj minimumának a 250-szeresét meghaladja.

(6) A pályázók a pályáztatás ideje alatt a pályázati kiírásban meghatározott időpontokban jogosultak a lakásokat megtekinteni.

(7) Amennyiben a megpályáztatott lakás megüresedése csak a pályázat meghirdetése alatt vagy után várható, a lakás bérlője (használója) az előírt időpontban köteles a lakás megtekintését lehetővé tenni.

(8)[6] A pályázatot a Péceli Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kell kifüggeszteni, továbbá meg kell jelentetni az Önkormányzat honlapján.

(9) A benyújtott pályázat érvénytelen,
a)ha a pályázó a pályázatában valótlan vagy megtévesztő adatot közöl, vagy az ott közölteket megfelelően igazolni nem tudja,
b)ha a pályázatot hiányosan, olvashatatlanul tölti ki.

(10)[7] Szociális, jövedelmi és vagyoni feltétel együttes fennállása esetén pályázat útján lehet bérbeadni lakást annak a pályázónak

a) akinek, továbbá aki házastársának (élettársának), valamint vele együtt költöző vagy együtt lakó közeli hozzátartozójának tulajdonában, bérletében, haszonélvezetében nincs másik beköltözhető lakása, és

b) mind a bérlő, mind az együtt költöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, valamint

c) a bérlő, valamint az együtt költöző közeli hozzátartozók nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelyek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét meghaladja, ide nem értve a mozgáskorlátozottak vagy a velük együtt költözők tulajdonában lévő, gépjárműszerzési hozzájárulással vásárolt személygépkocsit, és

d) aki nem rendelkezik lakbér, vagy a korábbi lakásával kapcsolatosan egyéb díjhátralékkal, továbbá nincs helyi adó tartozása, és

e) aki korábbi lakását 5 éven belül nem idegenítette el, kisebb lakásra nem cserélte, bérleti jogáról más személy javára vagy a bérbeadó javára nem mondott le, és

f) akinek bérleti jogviszonya nem a személyének felróható ok miatt szűnt meg, és

g) akivel szemben vagy a vele együtt költöző személyek bármelyikével szemben az Önkormányzattal mint bérbeadóval kapcsolatos peres eljárás nincs folyamatban.

6 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 5. § (8) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 4. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01

7 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 5. § (10) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 5. §-ának megfelelően módosított szöveg.
Hatályos 2014. 02. 01.

6. §

(1)[8] [9] A szociális feltétellel meghirdetett lakásokra beérkezett pályázatokat a polgármester a Szociális Bizottsággal egyeztetett szempontok szerint értékeli, és
a)a beérkezett vélemények figyelembe vételével pályázókat rangsorolja, dönt a pályázat nyerteséről,
b)a pályázat nyertesének nevét a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kifüggeszti,
c)a nyertes pályázóval 30 napon belül bérleti szerződést köt,
a sikertelen pályázóknak külön értesítést nem küld.

(2) A nyertes pályázó visszalépése vagy kiesése esetén az (1) bekezdésben meghatározott értékelés szerinti rangsorban következő pályázóval kell lakásbérleti szerződést kötni.

(3)[10] A lakásbérleti szerződésben kikötött bérlői kötelezettségeket a bérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül egyoldalú kötelezettségvállalásként közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költsége a bérlőt terheli.

7. §

(1) A piaci illetve költségelvű feltétellel történő bérbeadásra meghirdetett pályázaton annak a pályázónak kell a lakást bérbe adni, aki a bérbeadó által kikötött lakbér megfizetését vállalja és egy összegben a legtöbb lakbért hajlandó előre kifizetni. Ajánlategyenlőség esetén a pályázat nyertesének kiválasztásáról a polgármester dönt.

(2)[11] A piaci és költségelvű lakbér összegét e rendelet 27. §-ában foglaltak szerint kell megállapítani.

(3)[12] A lakásbérleti szerződés az egyoldalú bérlői kötelezettségvállalást tartalmazó közjegyzői okirat kiállításának napján lép hatályba. Amennyiben egyoldalú kötelezettségvállalásként a lakásbérleti szerződésben kikötött bérlői kötelezettségek közjegyzői okiratba foglalása a bérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül nem történik meg, a lakásbérleti szerződés megszűnik.

(4)[13] A költségelven és a piaci alapon történő bérbeadás esetén az önkormányzati bérlő – lakbérfizetési kötelezettségének, továbbá a bérbeadó által a bérlőnek nyújtott különszolgáltatás díjfizetési kötelezettségének megfelelő biztosítására – köteles a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben írtak szerint óvadékot biztosítani az Önkormányzat mint bérbeadó részére.

(5)[14] Az óvadék forint összegben meghatározható mértéke a lakbér és a különszolgáltatási díj várható havi összegének háromszorosa.

8. §[15]

8 Módosította a 26/2011.(X.10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (1) bekezdése. Hatályos 2011. október 11. napjától.
9 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése a 35/2014. (XI. 10.) önkormányzati rendelet 7. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 11. 11-től.
10 A 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 6. § (3) bekezdése a 21/2016. (X. 10.) önkormányzati rendelet 7. §-nak megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2016. október 11-től.
11 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 6. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
12 A 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 7. §. (3) bekezdése a 21/2016. (X. 10.) önkormányzati rendelet 8. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2016 október 11.
13 A 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 7. §. (4) bekezdése a 16/2017. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2017. június 30.
14 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 7. § (5) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 7. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
15 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 8. §-a az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 8. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

(1)[16]

(2) Önkormányzati lakás bérbeadása során költöző személyként vehetők figyelembe:

a) azok a személyek, akiket a Ltv. 21. § (2) bekezdése szerint a bérlő a lakásába a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadhat,

b) a bérlő gyermekének házastársa vagy élettársa, ha a házastárs vagy élettárs a bérlő gyermekével fennálló kapcsolatát hatósági igazolással bizonyítja.

9. §

(1)[17] E rendelet szempontjából figyelembe vehető lakásigény mértéke:

a) két személy esetében: 1-2 lakószoba,
b) három személy esetében: 1,5-2,5 lakószoba,
c) négy személy esetében: 2-3 lakószoba.

Minden további személy esetében fél szobával nő a lakásigény mértékének felső határa. Három vagy több gyermeket nevelő család esetében a lakásigény mértékének felső határa minden további személy esetében egy szobával nő.

A lakásigény mértékének megállapításánál a bérlakás alapterületét is figyelembe kell venni, mely személyenként legalább 6 m^2 lehet.

(2)[18] A piaci és költségelvű feltétellel bérbe adott lakások esetén az (1) bekezdésben foglalt szabályokat nem kell alkalmazni.

10. §

(1) Nem kell pályáztatni az üresen álló önkormányzati bérlakást abban az esetben, ha van olyan jelentkező, aki önkormányzati tulajdonú lakás bérlője, és a jelenlegi lakása helyett kisebb szobaszámú és/vagy alacsonyabb komfortokozatú és/vagy kisebb alapterületű lakást igényel azzal az indoklással, hogy a jelenlegi lakása lakbérét és közüzemi díjait szociális helyzete miatt nem képes fizetni. Ez esetben az üresen álló önkormányzati bérlakás részére pályázati eljárás nélkül bérbe adható.

(2) El lehet tekinteni a pályázat kiírásától abban az esetben, ha van olyan jelentkező, aki önkormányzati tulajdonú lakás bérlője, és a jelenlegi lakása helyett orvosi igazolással, annak javaslatára, méltányolható egészségügyi okból igényel olyan másik lakást, amely az egészségügyi indok alapján legfeljebb 1 szobaszámmal haladja meg a 9. § (1) bekezdése alapján figyelembe vehető lakásigény mértékét. Ez esetben az üresen álló önkormányzati bérlakás részére pályázati eljárás nélkül bérbe adható.

(3)[19] Nem kell pályáztatni az üresen álló önkormányzati bérlakást abban az esetben, ha a bérbeadás önkormányzati - vagy közérdek céljából történik.

16 A 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 8. § (1) bekezdése a 21/2016. (X. 10.) önkormányzati rendelet 9. §-ának megfelelően hatályát veszítette 2016. október 11-től.
17 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdése a 19/2014. (V. 7.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 05. 08.
18 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 9. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
19 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 10. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

(4)[20] [21] Az (1) és (2) bekezdésekben szabályozott esetben ki kell kérni a Szociális Bizottság véleményét.

11. §[22]

Önkormányzati bérlakást nem lakás céljára bérbeadni a használati mód megváltoztatását követően a következő feltételekkel lehet:

a) közérdekből,
b) az Önkormányzat feladatai ellátásának biztosítása céljából,
c) ha lakás céljára történő felújítása nem gazdaságos,
d) ha műszaki állapota vagy környezeti elhelyezkedése következtében a lakásban való életvitelszerű tartózkodás egészségre ártalmas,
e) ha az építésügyi hatóság életveszélyesnek nyilvánította.

Bérlőtárs és társbérlő

12. §

(1) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés csak határozatlan időre szóló lakásbérlet esetén köthető. A határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés az a)és b) pontokban meghatározott személyekkel, alábbi feltételekkel köthető:

a) a lakás bérbeadását megelőzően a jogosult írásbeli kérelmére a b) pontban felsorolt személyekkel, amennyiben azt a bérbeadói nyilatkozat megadása előtt kérik,
b) a bérlő írásbeli kérelmére a bérbeadó hozzájárulásával mindazon személyek bérlőtársak lehetnek, akiket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhat, és a lakásban a bérlővel több mint két éve állandó jelleggel, életvitelszerűen együtt laknak.

(2) A jogosult illetve a bérlő írásbeli kérelmének tartalmaznia kell
a)a kedvezményezett elfogadó nyilatkozatát,
b)több bérlőtárs esetén a többi bérlőtárs hozzájárulását.

(3) Nem köthető bérlőtársi szerződés az (1) bekezdésben meghatározott személlyel, ha Pécel város közigazgatási területén másik beköltözhető lakással vagy bérleti illetőleg bérlőtársi jogviszonnyal rendelkezik.

(4) Ha a lakásban csak egy bérlőtárs maradt, őt a lakás egyedüli bérlőjének kell tekinteni.

(5) Az önkormányzati lakásban megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére az általa bérelt társbérleti lakrész bérletével azonos feltételekkel adható bérbe.

(6) Amennyiben a társbérleti lakrész megüresedésekor a lakásban több társbérlő marad, és több társbérlő is igényt tart a lakrész bérletére, a lakrész – az (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően – annak a társbérlőnek adható bérbe, aki magasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja. Ha a lakrész bérlőjének személye így sem határozható meg, a bérlő személyének kiválasztása közjegyző jelenlétében történő sorsolással történik, melynek költségét a kiválasztott nyertes személy viseli.

13. §

Ha a bérlő az Ltv. hatályba lépése előtt lakásjuttatási névjegyzéken keresztül kiutalt átmeneti lakásának – kivéve a bérleti jogviszony szünetelése miatt bérbe adott lakást – határozatlan időre

20 Módosította a 26/2011.(X.10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (2) bekezdése. Hatályos 2011. október 11. napjától.
21 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 10. § (4) bekezdése a 35/2014. (XI. 10.) önkormányzati rendelet 7. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 11. 11-től.
22 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 11. §-a az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 11. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

történő bérbeadását kéri, részére a lakás határozatlan időre bérbe adható a szociális feltételekkel történő bérbe adással azonos feltételekkel.

14. §[23]

(1)
(2)
(3)[24] [25]
(4)[26]

Más személyek befogadása

15. §

(1) Önkormányzati bérlakásba a bérlő az Ltv. 21.§ (2) bekezdésében felsoroltakon kívül a bérbeadó hozzájárulásával az alábbi személyeket fogadhatja be:
a)az élettársat,
b)az unokát,
c)az eltartót (a tartási szerződéshez történt hozzájárulás esetén),
d)a testvért,
e)gyermekének házastársát vagy élettársát,
f)cselekvőképtelen vagy cselekvőképességében korlátozott nagykorú gondnokoltját, amennyiben az önálló lakással nem rendelkezik,
g)az albérlőt (a lakás albérletbe adásához történt hozzájárulás esetén).

(2) A befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulást írásban kell kérni, a befogadni kívánt személy adatainak, lakcímének feltüntetésével.

(3) Amennyiben a lakást bérlőtársi jogviszonyban bérlik, a kérelemhez csatolni kell valamennyi bérlőtárs két tanú jelenlétében aláírt írásbeli hozzájárulását is.

(4) A bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának bármely okból való megszűnése esetén – kivéve, ha a bérlő a lakását megvásárolja – a befogadott személy köteles a lakásból 30 napon belül elköltözni.

(5) Az önkormányzati bérlakásba történő befogadás – az Ltv. 21. §-ába, valamint a 32. § (2) bekezdésébe foglalt kivételekkel – lakásjuttatásra irányuló jogot nem keletkeztet, és nem alapoz meg.

(6) A bérbeadói hozzájárulás akkor adható meg, ha a bérlő és a befogadni kívánt személy a (4)-(5) bekezdésekben meghatározott feltételeket írásban tudomásul veszi.

(7) A lakásba történő befogadáshoz bérbeadói hozzájárulás nem adható, ha a bérlőnek lakbér- vagy közüzemi díjtartozása van, továbbá ha a lakás a befogadás miatt az e rendelet 9. § (1) bekezdésben foglalt lakásigény mértékének nem felelne meg.

III.

A felek jogai és kötelezettségei

23 A 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 14. §-a a 21/2016. (X. 10.) önkormányzati rendelet 10. §-ának megfelelően hatályát veszítette 2016. október 11-től.
24 Módosította Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2013. (VI. 5.) önkormányzati rendeletének 1. §-a. Hatályos 2013. VI. 6.
25 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 14. § (3) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 12. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
26 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.

16. §

(1) [27]Amennyiben a bérbeadó és a bérlő megállapodik abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, vagy bérlő a bérbeadótól a bérbeadót terhelő kötelezettséget vállal át, úgy a számlával igazolt költségeket a bérbeadó köteles a bérlő írásbeli kérelmére – beszámítással – oly módon megtéríteni, hogy a költségek teljes megtérüléséig a bérlő havi lakbére 50 %-kal csökken.

(2) Az épülettel, illetve a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – Ltv. 10. § (1) bekezdésében nem szabályozott – egyéb kötelezettségek bérlő általi teljesítése esetén a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján, a bérlő írásbeli kérelmére a bérbeadó a bérlő igazolt költségeit az (1) bekezdésben meghatározott módon téríti meg.

(3) Amennyiben a bérlő – a bérbeadóval kötött megállapodás alapján – a lakást saját költségén átalakítja, korszerűsíti, úgy a számlával igazolt költségeket a bérbeadó köteles a bérlő írásbeli kérelmére az (1) bekezdésében meghatározottaknak megfelelően megtéríteni.

(5) Határozott időtartamra kötött bérleti szerződés esetén a bérbeszámítást úgy kell megállapítani, hogy az a határozott időtartam letelte napjáig kiegyenlítést nyerjen.

(6)[28] Amennyiben a beszámítandó költség összege magasabb a határozott időtartam alatt esedékes lakbér összegénél, a különbözetet a bérlő által számlával igazolt teljesítés után a bérleti jogviszony megszűnésekor vissza kell a bérlő részére fizetni.

17. §

(1)[29] A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét, annak időtartamát és okát köteles írásban a bérbeadó részére előzetesen bejelenteni. Az a bérlő, aki bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, az nem szerződés szerinti lakáshasználatnak minősül, és a bérleti szerződése felmondásra kerül.

(2)[30] A bérbeadó jogosult – a bérlő és az általa jogszerűen befogadott személyek életvitelének zavarása nélkül – a lakást, a lakás rendeltetésszerű, szerződésszerű használatát, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal ellenőrizni.

(3)A bérbeadó az általa bérbe adott lakás rendszeres ellenőrzése előtt legalább 8 nappal a bérlőt írásban értesíti az ellenőrzésről és annak várható időpontjáról.

(4)Amennyiben bérbeadó képviselője a lakás ellenőrzése során olyan súlyú szerződésszegést illetve rendeltetésellenes használatot tapasztal, amely a bérleti szerződés rendes, illetve azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után, úgy a bérbeadó képviselője mind szóban a helyszínen, mind az ellenőrzés megtartásától számított 15 napon belül írásban felszólítja a bérlőt a rendeltetésellenes állapot megszüntetésére és a rendeltetésszerű állapot helyreállítására.

(5)Amennyiben a bérlő a megjelölt határidőn belül nem tesz eleget a bérbeadó felszólításának, és a lakás rendeltetésszerű állapotát nem állítja helyre, úgy a bérbeadó a bérlővel kötött bérleti szerződést – az Ltv. és a jelen rendelet vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően – felmondja. A felmondásban

27 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 13. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
28 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 16. § (6) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 14. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
29 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 3. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.
30 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 15. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

rögzített határidő eredménytelen elteltét követően a bérbeadó haladéktalanul megteszi a szükséges intézkedéseket a lakás kiürítése, illetve a használati díj megfizettetése iránt – a bérleti jogviszony megszűnését követő naptól kezdődő esedékességgel.

(6)A bérbeadó képviselője a lakás ellenőrzése során köteles saját személyazonosságát valamint eljárása hivatalos jellegét igazolni.

18. §[31]

(1) A lakás jogcím nélküli használói az Ltv. 91/A. § 13. pontjában meghatározott személyek.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó, amennyiben a 24. § (1) és (2) bekezdésében foglalt feltételeknek nem felel meg, köteles az önkormányzati bérlakást a bérleti jog megszűnését követő 15 napon belül üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(3) A lakás használója - az Ltv. 20. §-ának rendelkezései szerint - a lakás használatáért köteles használati díjat fizetni a bérbeadó részére. Amennyiben több jogcím nélküli használó maradt vissza a lakásban, fizetési kötelezettségük egyetemleges.

(4) A használati díj fizetése a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnését követő hónap 1. napjától esedékes.

(5) A használati díj összege a (4) bekezdésben meghatározott esedékességi időponttól számítva:
a) 0-2 hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos,
b) a 3. hónaptól a lakásra megállapított lakbér kétszerese.

(5a)[32] A 18. § (5) bekezdés b) pontjának rendelkezését nem kell alkalmazni azon személyek esetében, akiknek
a) a bérleti szerződése 2015. december 31. napján lejárt, és
b) továbbra is életvitelszerűen a lakásban tartózkodnak, és
c) a bérleti jogviszonyuk lejártának napján nem rendelkeztek bérleti díj tartozással vagy legfeljebb három havi bérleti díj tartozásuk állt fenn, és
d) a bérleti jogviszonyuk megszűnését követően rendszeresen, havonta befizették az Önkormányzat részére a mindenkor hatályos lakbérrel megegyező összeget, és
e) a fennálló legfeljebb három havi bérleti díj tartozásukat legkésőbb 2018. július 31. napjáig megfizetik.

(5b)[33] Az (5a) bekezdés szerinti személyeknek a 2016. január 1. és a lakásbérleti szerződés megkötése közötti időszakra a mindenkor hatályos bérleti díjnak megfelelő összeget kell megfizetniük.

(6) Ha a felek az Ltv. 17. § (2) bekezdésének rendelkezése alapján úgy állapodnak meg, hogy a lakás visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a lakáshasználó köteles az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket megtéríteni. Az Önkormányzat mint bérbeadó csak abban az esetben köt a jelen bekezdés szerinti megállapodást, ha a lakáshasználó a lakás és a lakásberendezések rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének becsült költségeit megelőlegezi.

IV.

A lakásbérlet megszűnése

31 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 18. §-a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 4. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.
32 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 18. § (5a) bekezdése a 14/2018. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2018. 06. 30.
33 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 18. § (5b) bekezdése a 14/2018. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2018. 06. 30.

19. §[34]

(1) Az önkormányzati bérlakásra kötött határozatlan idejű bérleti szerződést a bérbeadó és bérlő közös megegyezéssel úgy szüntetheti meg, hogy a leadott lakás helyett a bérbeadó a bérlő részére
a) másik lakást ad bérbe
b) másik lakást ad bérbe és pénzbeli térítést fizet
c) pénzbeli térítést fizet.

(2) Másik önkormányzati lakás bérbeadása esetén akkor jár pénzbeli térítés, ha a lakás kisebb szobaszámú, kisebb alapterületű vagy alacsonyabb komfortfokozatú a leadott lakásnál.

(3)Az önkormányzati szolgálati lakás bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel való megszüntetésekor lakás leadása esetén, a bérbeadó akkor fizet pénzbeli térítést, ha bérleti jogviszony időtartama 10 évet meghaladta.
(4)A határozott időtartamú lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetése esetén pénzbeli térítés nem fizethető.

20. §[35]

(1) Határozatlan idejű bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetése esetén, ha a bérlő a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, kiürítve és cserelakás biztosítás igénye nélkül adja vissza, akkor pénzbeli térítésre jogosult. A fizetendő térítés mértéke a visszaadásra kerülő lakás komfort fokozatától függően
a)komfortos és összkomfortos lakás esetében 60 havi bérleti díj
b)félkomfortos lakás esetén 90 havi bérleti díj
c)komfort nélküli lakás esetében 120 havi bérleti díj.
(2) A 19.§ (2) bekezdésében foglalt esetben a pénzbeli térítés mértéke a 20. § (1) bekezdésében meghatározott térítési díjak különbözete.
(3) A 19.§ (3) bekezdésében foglalt esetben a pénzbeli térítés mértéke a 20. § (1) bekezdésében meghatározott térítési díj.

21. §

(1)[36] Az önkormányzati lakás szociális intézménybe beutalt bérlője e rendelet 19. § (1) bekezdés c) pontjában, vagy a 23. § (1) bekezdésében meghatározottak szerinti pénzbeli térítésre tarthat igényt.
(2) Amennyiben az önkormányzati lakás szociális intézménybe beutalt bérlője kikerül a szociális intézményből, és a szociális intézménybe történt beutalásakor pénzbeli térítés nélkül mondott le lakásáról, az e rendelet szerinti lakásigény mértékének megfelelő bérlakásra tarthat igényt, mely lakás bérbe adásának feltételeire a szociális feltételekkel bérbe adott lakásra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

22. §

(1) A bérbeadó az alábbi feltételek esetén vállal másik lakásban való elhelyezésre kötelezettséget:
a)az ingatlan kisajátítása esetén,
b)ha az épület lebontását építésügyi hatóság jogerős határozata elrendeli,
c)ha az épület átalakítását építésügyi hatóság jogerős határozata elrendeli, és az átalakítás következtében az eredeti lakás megsemmisül,

34 Módosította a 11/2012. (VII. 9.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2012. VII. 10.
35Módosította a 11/2012. (VII. 9.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2012. 2012. VII. 10.
36 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 18. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

d)bíróság jogerős ítélete alapján,
e)közérdekből a Képviselő-testület rendeletének vagy határozatának végrehajtása érdekében.

(2) Az (1) bekezdés a)-c). valamint e) pontjában felsorolt esetekben a költözködés számlával igazolt költségei a bérbeadót terhelik.

23. §

(1) Amennyiben a bérbeadó a Ltv. 26.§ (1) bekezdés szerinti felmondással egyidejűleg a bérlővel megállapodik abban, hogy a bérlő részére cserelakás felajánlása helyett a Ltv. 27.§ (1) bekezdés alapján pénzbeli térítést fizet, a térítés mértéke a felmondással érintett lakás üres, beköltözhető forgalmi értékének legalább 50%-a.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott pénzbeli térítés összegének felét a megállapodás megkötésével egyidejűleg, másik felét a bérlő kiköltözését követő 30 napon belül kell a bérbe adónak a bérlő részére megfizetnie.

(3) Ha a bérlő a lakás visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át, úgy a bérbe adó a 18.§ (7) bekezdésben foglaltak megfelelő alkalmazásával a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele kapcsán felmerült igazolt költségeit a pénzbeli térítés még ki nem fizetett részéből visszatarthatja.

24. §[37]

24. § (1) Bérlakás bérbe adható annak a jogcím nélküli lakáshasználó személynek, aki
a) a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, és a bérleti jog folytatására nem jogosult, vagy
b) több, mint 1 éve életvitelszerűen a lakásban lakik.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott lakás bérbeadásának feltétele, hogy a jogcím nélküli lakáshasználó
a) a 9. §-ban meghatározott lakásigénymérték feltételeinek megfeleljen, és
b) a szociális bérletre jogosult legyen, valamint
c) a lakás használatával összefüggésben keletkezett (lakbér, használati – és közüzemi díj) tartozása ne álljon fenn, vagy ezen tartozás megfizetésére a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg aláírásra kerülő megállapodásban rögzített feltételekkel kötelezettséget vállaljon.

(3) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó az (1) és (2) bekezdésben foglaltaknak megfelel, de az általa használt lakás bérbevételére a 9. §-ban foglaltak alapján nem lenne jogosult, akkor a polgármester másik, a lakásigény mértékének megfelelő lakást adhat bérbe részére.

V.

Az albérlet

25. §

(1) Ha a bérlő lakásának egy részét albérletbe kívánja adni, a bérbeadó hozzájárulását írásban kell kérnie.

(2) A kérelemnek tartalmaznia kell, hogy hány fő lesz albérlő.

(3) Az önkormányzati bérlakás egésze vagy a lakószobák több mint fele csak az alábbi esetekben és időtartamra adható albérletbe:
a)a bérlő lakóhelyén kívül gyógykezelésben részesül, a gyógykezelés időtartamára,
b)a bérlő lakóhelyén kívül dolgozik, a munkavégzés időtartamára,

37 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 24. §-a a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 5. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.

c)a bérlő lakóhelyén kívül végzi tanulmányait, a tanulmányok folytatásának időtartamára,
d)a bérlő külföldön dolgozik, illetve külhoni szolgálatot teljesít, a munkavégzés, illetve a szolgálat időtartamára,
e)a bérlő közeli hozzátartozójának otthoni ápolása, gondozása miatt nem tartózkodik a lakásban – feltéve, hogy a hozzátartozó lakása másik helységben van –, az ápolás, gondozás időtartamára.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott tartós távollétet hitelt érdemlően igazolni kell.

(5) Az önkormányzati lakást albérletbe adni az (1) bekezdésben szabályozott esetben is csak akkor lehet, ha legalább 6 m^2 lakóterület jut 1 főre.

(6) Egy szobás lakásban albérlet csak a (3) bekezdésben meghatározott esetekben létesíthető.

VI.

A lakbér mértéke és a külön szolgáltatások díja

26. §

(1)[38] [39] [40] A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati bérlakás lakbérének mértéke a lakás alapterülete és a komfortfokozata alapján:

a) összkomfortos lakás esetén	974 Ft/m^2/hó,
b) komfortos lakás esetén	649 Ft/m^2/hó,
c) félkomfortos lakás esetén	355 Ft/m^2/hó,
d) komfort nélküli lakás esetén	191 Ft/m^2/hó.

(2)[41] A bérbeadó jogosult a lakbér mértékét a bérleti szerződés módosítása nélkül megemelni. Az emelés mértékéről a Képviselő-testület minden év május 31. napjáig dönt, mely díjemelés minden év július 1-jén lép hatályba. Bérbeadó a bérleti díj emelésének mértékéről a bérleti díj változása előtt legalább 8 nappal írásban értesíti a bérlőt.

(3) A lakbér mértéke – a lakások fekvésében, műszaki állapotában, jellegében lévő eltérések kiegyenlítésére – növelhető ill. csökkenthető az alábbi korrekciós kulcsok figyelembe vételével:

a) a lakbért növelő tényezők:

b) ha a lakás különálló, kertes házas ingatlanban	legfeljebb: 20 %-al
c) ha a lakás a település központjában	legfeljebb: 10 %-al
d) ha a lakás nem szociális jelleggel került hasznosításra	legfeljebb: 20 %-al
e) ha a lakás meghatározott részét a bérlő a bérbeadó	
1. engedélyével nem lakás céljára kívánja használni	legfeljebb: 100 %-al.
2.- a 10 évnél nem régebbi építésű lakások esetén	legfeljebb: 50 %-al

3. lakbércsökkentő tényezők:

a) ha lakás a település külterületén vagy nehezen megközelíthető területen, vagy belterület külső perifériáján van. legfeljebb: 10 %-kal

38 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdése a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 6. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.
39 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdése a 16/2016. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2016. 07. 01.
40 A 26. § (1) bekezdése a 19/2020. (V. 29.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2020. július 1-jétől.
41 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 6. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.

b) ha lakás meghatározott részei, helyiségei, vagy berendezései a rendeltetésüknek megfelelő célra nem, vagy csak korlátozott mértékben alkalmasak.

legfeljebb: 10-50 %-al

(4) A lakbércsökkentés alkalmazására nem kerül sor, amennyiben a bérlő neki felróható okból kettő hónapot meghaladó lakbér, vagy víz-csatornadíj, vagy egyéb közüzemi hátralékkal rendelkezik.

(5)[42] A lakbér növelésének és csökkentésének jogcímét és nagyságát a bérleti szerződésben pontosan meg kell jelölni. Tartalmazza a szerződés annak tudomásul vételét, hogy megszűnik a növelő vagy csökkenő tényező alkalmazása, ha a körülmények megváltoznak. A bérbeadót és a bérlőt a változástól számított 15 napon belül kölcsönös tájékoztatási és bejelentési kötelezettség terheli.

(6)[43] A bérbeadó a bérlő kérelmére, hátraléka rendezésére engedélyezheti, hogy a fennálló lakbérhátralék, külön szolgáltatások díjából keletkezett hátralék vonatkozásában a bérlő - az esedékes lakbér és külön szolgáltatás díjának folyamatos fizetése mellett – részletfizetést kaphasson. A részletfizetés legfeljebb 12 hónapra engedélyezhető.

27. §

(1)[44] [45] [46] [47] (1) A költségelven bérbe adott önkormányzati bérlakás lakbérének mértéke a lakás alapterülete és a komfortfokozata alapján:

a) összkomfortos lakás esetén	1259 Ft/m^2/hó,
b) komfortos lakás esetén	838 Ft/m^2/hó,
c) félkomfortos lakás esetén	458 Ft/m^2/hó,
d) komfort nélküli lakás esetén	248 Ft/m^2/hó.

(2)[48] [49] [50] [51] A piaci alapon bérbe adott önkormányzati bérlakás lakbérének mértéke a lakás alapterülete és a komfortfokozata alapján:

a) összkomfortos lakás esetén	1884 Ft/m^2/hó,
b) komfortos lakás esetén	1255 Ft/m^2/hó,
c) félkomfortos lakás esetén	686 Ft/m^2/hó,
d) komfort nélküli lakás esetén	371 Ft/m^2/hó.

28. §

42 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 26. § (5) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 19. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
43 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 26. § (6) bekezdését az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 20. §-a iktatta be. Hatályos 2014. 02. 01.
44 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 21. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
45 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdése a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 7. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.
46 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdése a 16/2016. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2016. 07. 01.
47 A 27. § (1) bekezdése a 19/2020. (V. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2020. július 1-jétől.
48 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 27. § (2) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 22. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
49 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 27. § (2) bekezdése a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 7. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.
50 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 27. § (2) bekezdése a 16/2016. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2016. 07. 01.
51 A 27. § (2) bekezdése a 19/2020. (V. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2020. július 1-jétől.

(1) A megállapított lakbér kétszeresét kell megfizetni akkor, ha a lakás egy részét nem lakás céljára használják, vagy ha azt e rendelet rendelkezései szerint albérletbe adták.

(2) Ha a bérlő a lakásának egy részét nem lakás céljára kívánja használni, a bérbeadó hozzájárulását írásban kell kérnie.

(3) A bérbeadó hozzájárulása a lakás egy részének nem lakás céljára történő használatához nem mentesíti a bérlőt a tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól.

(4) A lakásban folytatott tevékenységre vonatkozóan a helyiségbérletre vonatkozó feltételek érvényesek, azzal a kiegészítéssel, hogy a tevékenység nem veszélyeztetheti a lakás, illetve az épület vagy azok berendezéseinek állagát.

VII.

Hozzájárulás tartási szerződéshez, lakás bérbeadása szolgálati jelleggel

29. §

(1) A bérbeadó hozzájárulhat ahhoz, hogy a határozatlan időtartammal bérbe adott lakás bérlője a bérleti jogviszony folytatása ellenében magánszeméllyel tartási szerződést kössön. A tartási szerződéshez való hozzájárulás egyben bérbeadói hozzájárulás ahhoz, hogy az eltartót a bérlő a lakásba befogadja.

(2) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel annak adható bérbe, aki:
a)Pécel Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál közszolgálati jogviszonyban áll, vagy
b)Pécel Város Önkormányzat valamely intézményénél közalkalmazotti jogviszonyban illetve munkaviszonyban áll.

(3) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak a (2) bekezdésben meghatározott köztisztviselői vagy közalkalmazotti jogviszony illetve munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott feltétel megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(5) A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása iránti kérelmet a polgármesterhez kell írásban benyújtani. A beérkező kérelmek alapján a rendelkezésre álló lakások figyelembe vételével, a munkáltató véleményének kikérését követően a bérlő személyéről a polgármester dönt.

(6) Szolgálati jelleggel bérbe adott lakás bérleti joga nem cserélhető.

(7) Szolgálati jelleggel bérbe adott lakásba a bérlő a Ltv. 21.§-ban meghatározott, a bérbe adó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadható személyeken kívül más személyt nem fogadhat be, és a lakást albérletbe nem adhatja.

VIII.

A helyiségbérlet szabályai

30. §

(1)[52] A Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel összefüggő bérbeadói jogok gyakorlásával kapcsolatos hatáskörét a polgármesterre ruházza.

(2)[53] Üres helyiségek pályázat vagy árverés útján adhatók bérbe az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályok szerint.

(3)[54] Nincs szükség árverés lefolytatására vagy pályázat kiírására, ha

a) a helyiségre az Önkormányzatnak, az Önkormányzat szervének, intézményének, gazdasági társaságának van szüksége,

b) a helyiség vonatkozásában meghatározott szervet megállapodás vagy jogszabály alapján bérlőkiválasztási vagy bérlőkijelölési jog illet meg,

c) helyiséget az Önkormányzat közérdekű célra vagy az Önkormányzat működésének zavartalan biztosítására kívánja használni,

d) a helyiség cserehelyiség biztosításául szolgál,

e) ha a bérlő bérleti jogát átruházza,

f) arra a szomszédos helyiség indokolt bővítése céljából van szükség,

g)[55] egymást követő 3 árverés vagy pályázat eredménytelen,

h) a határozott időtartamra kötött bérleti vagy használati szerződés megszűnése után a helyiséget a korábbi bérlő az eredetileg használt célra kéri,

i) helyiséget a bérlő albérletbe adta, és az albérlő hajlandó a bérleti jogviszonyának felmondással történő megszűnése esetén – 30 napon belül – határozott idejű bérleti szerződést kötni az Önkormányzattal.

(4)[56] A helyiség bérletére vonatkozó szerződést azzal kell megkötni:

a) aki az üres helyiség bérleti jogát árverés vagy pályázat útján nyerte el, a nyertes visszalépése esetén pedig, aki a második legmagasabb összegű ajánlatot tette,

b) aki az Ltv. rendelkezései alapján cserehelyiségre jogosult, vagy aki a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg,

c) akire a bérlő a helyiség bérleti jogát – a bérbeadó hozzájárulásával – átruházta,

d) akit a bérlőkiválasztási vagy bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv meghatározott,

e) akinek a helyiség bérbeadására árverés vagy pályázat nélkül került sor.

(5)[57] A bérleti szerződés megkötésekor a Képviselő-testület által külön határozatban megállapított díjtáblázat szerint kell a bérleti díjban megállapodni a bérlővel. A bérleti díj összegét a Képviselő-testület minden év november 30. napjáig felülvizsgálja.

31. §

(1) A helyiség bérbeadására irányuló pályázati kiírás tartalmazza:

a)a bérbeadó nevét,
b)a helyiség fekvésének helyét, jellemző paramétereit,
c)a helyiség funkcióját, használatának módját, vagy a felhasználás kötetlenségét,
d)a bérbeadás jellegét,
e)a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét,

52 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 23. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
53 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 24. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
54 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 30. § (3) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 25. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
55 A 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 30. § (3) bekezdés g) pontja a 21/2016. (X. 10.) önkormányzati rendelet 11. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2016. október 11.
56 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 30. § (4) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 26. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
57 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 30. § (5) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 27. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

f)a helyiség felszereltségének leírását,
g)a helyiség használatával kapcsolatos szakhatósági kikötéseket, feltételeket,
h)a bérleti díjba beszámítható munkákat, továbbá a bérleti jogviszony lejártának esetére az eredeti állapot visszaállításának kötelezettségét,
i)a pályázat elbírálásának módját (versenytárgyalás vagy a bérbeadó részére kedvezőbb bérbevételi ajánlat),
j)a helyiség megtekintésére biztosított időponto(ka)t,
k)az alapbérleti díj mértékét,
l)a pályázat eredményéről történő tájékoztatás módját.
m)[58] a bérbeadás idejét.

(2) A pályázat csak nyílt pályázat lehet.

(3)[59] A pályázati kiírást teljes terjedelmében ki kell függeszteni a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és meg kell jelentetni a hivatalos honlapon.

(4) A pályázati eljárás során biztosítani kell, hogy a pályázók a bérbeadás feltételeiről részletes tájékoztatást is kapjanak.

(5) Amennyiben a megpályáztatott helyiség megüresedése csak a pályázat meghirdetése alatt vagy után várható, a helyiség bérlője (használója) az előírt időpont(ok)ban köteles a helyiség megtekintését lehetővé tenni.

(6)[60] A pályázat érvénytelen,
a) ha a pályázó a pályázatában valótlan vagy megtévesztő adatot közöl, vagy az ott közölteket megfelelően igazolni nem tudja,
b) ha a pályázatot hiányosan, olvashatatlanul tölti ki,
c) ha a pályázat nem felel meg a pályázati kiírás követelményeinek.

32. §

(1) A pályázati kiírásra írásban benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell:

a)a pályázó nevét, lakcímét (székhelyét) és tevékenységének megjelölését,
b)a pályázó nyilatkozatát a pályázati feltételek elfogadásáról,
c)a helyiség kötetlen rendeltetésű felhasználása esetén a tervezett felhasználási célt.

(2) Nem lehet pályázat nyertese az, akinek önkormányzati tulajdonú helyiségre létesített bérleti jogviszonya keretében bérleti díj tartozása, a helyiséggel kapcsolatban közüzemi díjtartozása vagy helyi adótartozása van, illetve a pályázat benyújtását megelőző két éven belül volt. Továbbá az sem, akinek a korábbi helyiségbérleti jogviszonya a pályázat benyújtását megelőző öt éven belül neki felróható okból szűnt meg.

(3) A pályázatot elsősorban versenytárgyalásos formában kell kiírni. A versenytárgyaláson a licit növekvő bérleti díjra irányul.

33. §

(1)[61] [62] A beérkezett pályázatokat – a versenytárgyalás útján lefolytatott pályázat kivételével – a polgármester a Városfejlesztési Bizottság véleményének kikérése mellett bírálja el.

58 A 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 31. § (1) bekezdés m) pontja a 21/2016. (X. 10.) önkormányzati rendelet 12. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2016. október 11.
59 Módosította a 6/2009. (III.16) számú önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos 2009. március 16. napjától.
60 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 31. § (6) bekezdése a 21/2016. (X. 10.) önkormányzati rendelet 13. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2016. október 11.

(2) Az (1) bekezdés szerinti elbírálás során figyelembe vehető a helyiség tervezett felhasználása. A lakosság számára kedvezőbb funkció esetén az alacsonyabb bérleti díjra ajánlatot tevő pályázó is a pályázat nyertesévé nyilvánítható.

(3) A versenytárgyaláson az első helyre sorolt visszalépése vagy kiesése esetén a sorrend szerint következő pályázóval lehet bérleti szerződést kötni.

(4) A pályázati eljárás lezárásakor a pályázat nyertesét a bérleti szerződés megkötésére haladéktalanul fel kell hívni, a többi pályázót, amennyiben a bérbeadás az (1)-(2) bekezdések szerint történt, a pályázat eredményéről tájékoztatni kell. A pályázat eredménye nyilvánosan is kihirdethető.

(5) Eredménytelen pályázat esetén a helyiséget ismételten meg kell pályáztatni.

IX.
A helyiségbérleti jog átruházása, cseréje. Az albérlet
34. §

(1) Amennyiben a bérlő a helyiség bérleti jogát az Ltv. 42.§ (1) bekezdés alapján másra át kívánja ruházni, el kívánja cserélni vagy a helyiséget albérletbe kívánja adni, a bérbeadó hozzájárulását írásban kell kérelmeznie.

(2)[63] A bérlő helyiségbérleti jogát jogi vagy természetes személy részére, a bérbeadó írásbeli engedélyével átruházhatja, elcserélheti, amennyiben a kedvezményezett vállalja
a) bérbeadó által megállapított lebonyolítási költség bérbeadó részére történő megfizetését, és
b) olyan tevékenységet folytat, amely a környezetre, egészségre nem ártalmas, valamint
c) az új bérlő vállalja a Képviselő-testület határozata szerint megállapítható teljes bérleti díj megfizetését, és
d) az új bérlő vállalja, hogy a helyiségben a hozzájárulás megadása esetén a bérbeadó által meghatározott tevékenységet folytatja, továbbá
e) nem áll fenn a hozzájárulás megadását kizáró feltétel.

(3)[64] A bérleti jogot megszerző félnek a bérleti jog megszerzése ellenében egyszeri lebonyolítási költséget kell fizetni, mely a bérleti jogviszony megszűnésekor sem követelhető vissza. A lebonyolítási költség díja 50.000 Ft.

(4)[65] Nem adható bérbeadói hozzájárulás az átruházáshoz (cseréhez) bármelyik következő kizáró feltétel megszűnésének hitelt érdemlő igazolásáig:
a) a helyiséggel kapcsolatban peres eljárás van folyamatban,
b) az Önkormányzat a helyiséggel vagy a helyiségben végzett tevékenységgel kapcsolatban a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének teljesítésére felszólította, amíg ennek a bérlő nem tesz eleget,
c) a Helyi Építési Szabályzat vagy már kiadott építésügyi hatósági határozat értelmében a helyiség (a helyiséget érintő épületrész) átalakítására, lebontására vagy rendeltetésének megváltoztatására kerül sor.

---

61 Módosította a 26/2011.(X.10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (4) bekezdése. Hatályos 2011. október 11. napjától.
62 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdése a 35/2014. (XI. 10.) önkormányzati rendelet 8. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 11. 11-től.
63 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 28. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
64 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 34. § (3) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 29. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
65 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 34. § (4) bekezdését az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 30. §-a iktatta be. Hatályos 2014. 02. 01.

35. §

Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiséget albérletbe adni az alábbi feltételek együttes fennállása esetén lehet:
a)a bérlő vállalja 50%-kal megemelt helyiségbérleti díj megfizetését,
b)a bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az engedélyezett határidő vagy feltétel lejártakor a helyiséget elhelyezési és kártérítési igény érvényesítése nélkül kiüríti.

36. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségre – kivéve a helyiség elcserélésének és a bérleti jogról más személy részére történő lemondás esetét – csak határozott időtartamra vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig lehet bérleti szerződést kötni.

(2) A határozott időtartamú bérleti szerződés időtartamát legfeljebb öt évben lehet meghatározni.

(3)[66] A bérbeadó 5 évnél hosszabb időtartamú bérleti szerződés megkötéséhez is hozzájárulhat a felújításra szoruló helyiségek esetén akkor, ha a felújítás költségei ezt indokolják. Az értéknövelő beruházásra, a költségekre, a beszámításra, és a megtérítésre a 41. § (3) és (4) bekezdésekben foglaltak az irányadók. A bérleti szerződés időtartama ebben az esetben sem haladhatja meg a 15 évet.

(4)[67] A helyiségbérlet időtartamát a bérbeadó a bérlő írásbeli kérelmére a korábban gyakorolt tevékenység céljára meghosszabbíthatja, ha azt a bérlő a szerződés lejárta előtt kéri. Ezen határidő jogvesztő

37. §[68]

A bérbe adott önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője a helyiséget a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával bármilyen vagyoni értékű jogra cserélheti, ha

a) a cserepartnerek bármelyike vállalja a bérbeadó felé az 50.000 Ft lebonyolítási költség díjának a megfizetését,

b) az új bérlő által gyakorolni kívánt tevékenység a környezetre, egészségre nem ártalmas, valamint a folytatni kívánt tevékenység nem zavarja a környék nyugalmát.

38. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre bérlőtársi jogviszony létesíthető, amennyiben azt az érintettek a bérleti szerződés megkötése előtt írásban kérik.

(2) A bérlőtársak jogai és kötelezettségei a helyiséggel kapcsolatban egyetemlegesek.

(3) A bérlőtársi jogviszonyról az egyik bérlőtárs a másik bérlőtárs javára lemondhat.

39. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségbe a bérlő más személyt a bérbeadó írásbeli hozzájárulása alapján akkor fogadhat be, ha a befogadó vállalja 50%-kal megemelt helyiségbérleti díj fizetését.

(2) A befogadott személy nem válhat bérlőtárssá. A befogadott a befogadó bérleti jogviszonyának megszűnése esetén a helyiség bérletére nem tarthat igényt, a befogadó bérleti jogviszonyának megszűnése esetén köteles a helyiséget elhagyni. A befogadott személy tevékenységéért a befogadó tartozik felelősséggel.

66Módosította a 11/2012. (VII. 9.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2012. 2012. VII. 10.
67 Beiktatta a 11/2012. (VII. 9.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2012. 2012. VII. 10.
68 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 37. §-a az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 31. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

(3) Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiséget üzemeltetés céljából másnak átadni nem lehet.

40. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője köteles a helyiséget rendeltetésének megfelelően használni.

(2) Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségben a bérlő tevékenysége során nem folytathat környezetre, egészségre ártalmas tevékenységet. A gyakorolni kívánt tevékenység nem zavarhatja a lakókörnyezet nyugalmát, a bérlő kizárólag a pályázati kiírásban megjelölt tevékenység gyakorlására használhatja a helyiséget.

(3)[69] [70] Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség használati mód változásához szükséges bérbeadói hozzájárulás megadása előtt a polgármesternek ki kell kérnie a Városfejlesztési Bizottság véleményét.

41. §

(1) A bérlő a helyiségnek a gyakorolni kívánt tevékenységéhez szükséges mértékű átalakítását saját költségén tartozik elvégezni.

(2) A bérlő a bérleti időtartam lejártát követően az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok ellenértékét nem igényelheti vissza, köteles a helyiséget az eredeti műszaki állapotban, leltár szerint bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(3) A bérlő a bérbeadóval történő előzetes írásbeli megállapodás alapján igényt tarthat a bérbeadóval előzetesen egyeztetett értéknövelő beruházás részleges vagy teljes értékének megtérítésére.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott értéknövelő beruházás alatt értendő az újjáépítés, a külső-belső felújítás és a korszerűsítés.

(5)[71] A bérlő által a nem lakás céljára szolgáló helyiségen végzett, a bérbeadó által utólagosan engedélyezett értéknövelő átalakítási, felújítási, kialakítási munkálatok, valamint a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb feltételek biztosítása – számlával és ingatlanszakértői véleménnyel igazolt – költségének a bérleti díjba történő beszámításáról vagy kifizetéséről a bérlő kérelme alapján a Képviselő-testület jogosult dönteni.

<u>A helyiségbérlet megszűnése</u>

42. §

(1) E rendelet alkalmazásában a helyiség használói azok, akik a helyiségbérleti jogviszony megszűnését követően a helyiséget bármilyen okból használja.

(2) A helyiség használója köteles a helyiséget a helyiségbérleti jog megszűnését követő napon elhagyni.

---

69 Módosította a 26/2011. (X.10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (5) bekezdése. Hatályos 2011. október 11. napjától.

70 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése a 35/2014. (XI. 10.) önkormányzati rendelet 8. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 11. 11-től.

71 a 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 41. § (5) bekezdése a 25/2016. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 18. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2016. november 30.

(3) Ha a bérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, és nincs olyan személy, aki a bérleti jogot folytathatja, az örökös köteles a helyiséget a bérlő halálától számított 30 napon belül kiüríteni.

43. §

(1) A bérbeadó és a bérlő a jogviszony fennállása alatt bármikor megállapodhatnak a bérleti jogviszony megszüntetéséről.

XI.

Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

44. §

(1) A Képviselő-testület az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos hatáskörének gyakorlását 15 millió Ft/ingatlan értékhatár alatt a polgármesterre ruházza.

(2)[72] [73] A nem lakáscélú helyiségek elidegenítése előtt ki kell kérni a Városfejlesztési Bizottság véleményét.

(3)[74] A Képviselő-testület az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakásokat a bérlő vételi szándéka esetén értékesítheti a bérlő részére, továbbá az Ltv. szerint vele egy tekintet alá eső személy részére.

(4) A Képviselő-testület értékesítheti azokat a lakásokat is, amelyekre a Ltv. hatályba lépésekor jogszabály meghatározott szervet bérlőkijelölési joggal jogosított fel, amennyiben a bérlő a lakásban a Ltv. hatályba lépésekor már bérlő volt, és a lakás elidegenítéséhez a bérlőkijelölésre jogosított szerv hozzájárul.

45. §

(1) [75] [76] Az önkormányzati lakás vételára e rendelet 48. §-a szerint megállapított nettó forgalmi értékéből – a lakottság ténye miatt – 20%-os vételárengedménnyel csökkentett érték, amennyiben azt határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező és e rendelet 44. § (3)-(4) bekezdéseiben meghatározott személy vásárolja meg.

(2) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja az önkormányzati lakást nem vásárolja meg – az Ltv. 50. §-ában meghatározott esetkör kivételével –, a legmagasabb összegű vételárat felajánló vevő számára kell elidegeníteni.

(3) Ha az önkormányzati lakást az elővásárlási jog jogosultja nem vásárolja meg, úgy a lakás vételárának (2) bekezdés szerinti megállapításakor a licit alapja a helyi forgalmi értéke.

(4)[77] [78] Az önkormányzati lakás vételára e rendelet 48. §-a szerint megállapított nettó forgalmi értékéből – a lakottság ténye miatt – 10%-os vételárengedménnyel csökkentett érték, amennyiben azt

72 Módosította a 26/2011. (X.10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos 2011. október 11. napjától.
73 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 44. § (2) bekezdése a 35/2014. (XI. 10.) önkormányzati rendelet 8. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 11. 11-től.
74 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 44. § (3) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 32. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
75 Módosította a 2/2009.(II.16.) számú önkormányzati rendelet 1.§-a Hatályos 2009. február 16. napjától.
76 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 45. § (1) bekezdése a 26/2014. (VII. 2.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 07. 03.
77 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 45. § (4) bekezdését az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 33. §-a iktatta be. Hatályos 2014. 02. 01.

az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában legalább 6 hónapja fennálló, határozott idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező és e rendelet 44. § (3)-(4) bekezdéseiben meghatározott személy vásárolja meg.

(5)[79] Ha a vevő az Önkormányzattól vásárolt lakást a vételárhátralék kiegyenlítése előtt - az ingatlan értékét növelő, vagy egyébként szükséges munkák elvégzése céljából (átalakítás, korszerűsítés, tetőtér beépítése) - kívánja megterhelni, ahhoz a polgármester hozzájárulhat. A hozzájárulás akkor adható meg, ha a bejegyezni kívánt jog vagy tény az Önkormányzatot megillető – a vételárhátralék és járulékai biztosítására szolgáló – elidegenítési és terhelési tilalmat követő ranghelyre kerül az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre.

46. §

(1)[80] [81] Ha az önkormányzati lakást az Ltv. 49. §-ában meghatározott elővásárlási joggal rendelkező vásárlásra jogosult vásárolja meg, a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrész mértéke, valamint a részletfizetés időtartama tekintetében az Ltv. 53. § (1) bekezdése szerint kell eljárni.
A vételár hátralékra számított kamat mértékének megállapításánál az érvényben lévő jegybanki alapkamat az irányadó.

(2) Elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell a vételárat alakító, arra vonatkozó valamennyi feltétel leírását, melyet a bérlővel, illetőleg a vele egy tekintet alá eső személlyel ismertetni kell.

(3)[82] Az Önkormányzat ajánlati kötöttségének időtartama 30 nap. Amennyiben a 30 nap eredménytelenül telik el, azaz az arra jogosult az adásvételi szerződést nem köti meg az önkormányzattal, úgy az önkormányzat indokolási kötelezettség nélkül a szerződés megkötésétől jogkövetkezmények nélkül elállhat. Az eladási ajánlatban meghatározott feltételektől az ajánlat közlésének időpontjától kezdődően eltérni nem lehet.

47. §

(1) Az üresen álló önkormányzati lakás vételára a 48. § szerint megállapított helyi forgalmi értéke.

(2) Az üresen álló önkormányzati lakás elidegenítése – a vevőkijelölés képviselő-testületi hatáskörbe tartozó esetkörét kivéve – nyilvános árverésen történik. A lakást annak kell elidegeníteni, aki a helyi forgalmi értékhez képest a legmagasabb összegű vételárat hajlandó megfizetni.

48. §

(1) Az önkormányzati lakás vételárát minden esetben az ingatlan értékbecslése alapján kell megállapítani, a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke, különösen
a)az épület településen belüli fekvése;
b)az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
c)az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
d)a lakás alapterülete és komfortfokozata;
e)a lakottság ténye

78 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 45. § (4) bekezdése a 26/2014. (VII. 2.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 07. 03.
79 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 45. § (5) bekezdését az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 33. §-a iktatta be. Hatályos 2014. 02. 01.
80 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 46. § (1) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 34. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.
81 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 46. § (1) bekezdése a 16/2016. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 3. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2016. 06. 02.
82 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 46. § (3) bekezdése a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 8. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.

figyelembe vételével.

(2) Amenyiben a lakást a Ltv. alapján arra jogosult vásárolja meg, a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

(3) Az önkormányzati lakás forgalmi értékét nem lehet csökkenteni azon ráfordítások összegével, amelyet a bérlő a lakhatás minőségének javítása érdekében a komfortfokozat növelése vagy korszerűsítés nélkül végzett.

(4) A rendeltetésellenes lakáshasználat következményeként a lakás forgalmi értéke nem csökkenthető, amennyiben azt a bentlakó bérlő vásárolja meg.

49. §

(1) A forgalmi értékbecslésnek tartalmaznia kell:
a)a házingatlan szerkezetének, berendezéseinek anyagát, életkorát, használtsági százalékos mértékét, a helyreállítás, javítás szükségességét;
b)a földrészlet
1.településen belüli elhelyezkedését, fekvését,
2.közművesítettségének mértékét, infrastrukturális adottságait,
3.megközelítési lehetőségét,
4.esetleges további beépítési lehetőségeit,
5.egyéb adottságait (pl. szolgalom)
c)a lakás
1.minőségét meghatározó tényezőket,
2.épületen belüli elhelyezkedést.

(2) Az ingatlanforgalmi szakértő rendelkezésére kell bocsátani:
a)az ingatlan 30 napnál nem régebbi Takarnet ingatlan-nyilvántartási tulajdonlap munkapéldányát,
b)az ingatlan műszaki adatait, használatba adásának időpontját,
c)az elvégzett részleges vagy teljes felújítás időpontját,
d)a várható felújítások időpontját,
e)tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy az egyes önkormányzati lakásokra vonatkozóan milyen korszerűsítési, átalakítási engedélyeket adtak, visszatérítést, bérbeszámítást kapott-e a bérlő.

(3) Az ingatlan értékbecslését megelőzően a bérlőt nyilatkoztatni kell arról, hogy
a)bérleti szerződés fennállása alatt mikor és milyen értéknövelő beruházást végzett,
b)a lakás korszerűsítéséhez kért-e, illetve kapott-e a bérbeadótól költségtérítést vagy bérbeszámítást,
c)építési engedélyhez kötött munkákhoz rendelkezik-e jogerős engedéllyel.

50. §

(1) Amennyiben az elővásárlási joggal érintett lakás esetén a bérlő, illetőleg a vele egy tekintet alá eső személy az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg vállalja a teljes vételár egyösszegű megfizetését, úgy őt a vételár 20%-át meghaladó vételárrész 30%-ának megfelelő vételárengedmény illeti meg.

(2) Amennyiben az elővásárlási joggal érintett lakás esetén a bérlő, illetőleg a vele egy tekintet alá eső személy az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg vállalja azt, hogy az adásvételi szerződés megkötését követő 5 éven belül a fennálló vételárhátralékot maradéktalanul megfizeti, úgy őt a vételár 20%-át meghaladó többletfizetés 25%-ának megfelelő vételárengedmény illeti meg.

(3) Amennyiben az elővásárlási joggal érintett lakás esetén a bérlő, illetőleg a vele egy tekintet alá eső személy az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg vállalja azt, hogy az adásvételi szerződés

megkötését követő 10 éven belül a fennálló vételárhátralékot maradéktalanul megfizeti, úgy őt a vételár 20%-át meghaladó többletfizetés 20%-ának megfelelő vételárengedmény illeti meg.

(6) Az elővásárló bérlő a forgalmi értékbecslési költségek viselésére köteles. Az értékbecslési költségek összegét a vételi szándék bejelentésével egyidejűleg a polgármesteri hivatal házipénztárában kell leróni.

(7) A törlesztő részlet megfizetése minden hó 15. napjáig válik esedékessé. A határidőre be nem fizetett törlesztő részletek után késedelmi kamatot kell felszámolni.

51. §

(1) Az Önkormányzat a vételár hátralék megfizetése alól felmentést nem ad, de a vételár hátralék törlesztését – kérelemre – felfüggesztheti az alábbi esetekben, legfeljebb az alább meghatározott időtartamra:
a)házastárs halála esetén: 8 hónapra,
b)közös háztartásban élők esetében, ha legalább két munkanélküli van a családban, s a családban az egy főre jutó jövedelem nem éri el a tárgyévre megállapított öregségi nyugdíj legkisebb összegét: 6 hónapra.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott felmentési idő tartamával a törlesztés időtartama meghosszabbodik.

(3)[83] [84] A vételár hátralék törlesztésének felfüggesztéséről és a felfüggesztés időtartamáról I. fokon a Pénzügyi Bizottság, II. fokon a Képviselő-testület dönt.

52. §

(1) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiséget a helyiség bérlője (bérlőtársa) mint az elővásárlási jog Ltv. 58. § (1) bekezdés szerinti jogosultja vásárolja meg, úgy a vételár a helyiség beköltözhető forgalmi értéke.

(2) A vételárat egyösszegben kell megfizetni.

53. §

(1) Üresen álló vagy az elővásárlási jog jogosultja által meg nem vásárolt nem lakás céljára szolgáló helyiséget annak lehet elidegeníteni, aki a pályázat útján történő meghirdetés során a helyi forgalmi értékhez képest a legmagasabb összegű vételárat hajlandó megfizetni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben az adásvételi szerződés megkötésének feltétele a pályázatban előírt feltételek vevő részéről történő teljesítése.

(3) Amennyiben a kikiáltási áron vételi szándék bejelentésére nem kerül sor, úgy a helyiségre ismételten pályázatot kell kiírni, a kikiáltási ár alatt a helyiség nem értékesíthető. Ha a megismételt pályázat folyamán sem jelentenek be vételi szándékot a helyiségre, akkor újabb pályázat kiírása nem szükséges, a helyiség az elérhető legmagasabb vételáron elidegeníthető.

---

83 Módosította a 26/2011. (X.10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (7) bekezdése. Hatályos 2011. október 11. napjától.
84 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése a 35/2014. (XI. 10.) önkormányzati rendelet 9. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 11. 11-től.

54. §

Az önkormányzati lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése esetén az Önkormányzat a vételár teljes kiegyenlítéséig elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az ingatlan-nyilvántartásba.

XII.
Vegyes és záró rendelkezések

55. §[85]

A Képviselő-testület a Ltv. 62. §-ában meghatározott, lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról – az Ltv. 62. § (3) bekezdésben meghatározott felhasználási célok figyelembe vételével – minden év március 31. napjáig dönt. A felhasználásról a polgármester a költségvetés végrehajtására vonatkozó zárszámadási rendelettervezet beterjesztésével egyidejűleg számol be a Képviselő-testületnek.

56. §

(1) E rendelet 2007. június 18. napján lép hatályba. Jelen rendeletet a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) A Gyár u. 1/a. 2358/1 hrsz. alatt található lakás jelenlegi bérlője jelen rendelet hatálybalépését követően megállapított forgalmi értékbecslés alapján a szerződéskötéskor a 13/1995.(XII. 13.) számú rendelet szerinti kedvezményekben részesül. Amennyiben szerződéskötésre a bérlőnek felróható okból nem kerül sor, a továbbiakban jelen rendeletben meghatározott feltételekkel kell az értékesítést lebonyolítani.

(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Pécel Város Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 4/2004 (III. 1.) számú rendelete, valamint az azt módosító 31/2004. (X. 8.) rendelete.

Dr. Varga János Zsolt
Jegyző

Dr. Benkovics Gyula
polgármester

A rendelet kihirdetve: 2007. június 8.

dr. Varga János Zsolt jegyző

85 A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 55. §-a a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 9. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.