

Balatonszentgyörgy Község Önkormányzata Képviselő-testületének
4/2007./III.1./sz. rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről és az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

Balatonszentgyörgy Község Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993.évi LXXVIII.törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3.§. (1)-(2), 4.§. (3), 5.§.(3), 9.§.(1), 10.§.(2), 12.§. (5), 15.§., 17.§.(2), 18.§.(1), 20.§.(3), 21.§.(6), 23.§.(3), 27.§.(2), 31.§.(2), 33.§.(3), 34.§.(3), 23.§.(6), 35.§.(2), 36.§.(2), 42.§., 54.§.(1)-(3), 58.§.(1)-(3), 62/b.§.(2), 68.§.(2), 80.§.(1)-(2), 84.§.(1)-(2) bekezdéseiben foglalt történelmi felhatalmazás alapján a Balatonszentgyörgyi Önkormányzat tulajdonában levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének kérdéseiről a következő rendeletet alkotja:

I.fejezet

Általános szabályok

1.§.

(1) A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában lévő valamennyi

- a.) lakásra-, ideérve a szociális, a költség-, a piaci alapon, az egyes önkormányzati illetve állami feladat vagy tevékenység ellátásához kötött munkakörökhöz kapcsolódó lakásokat (továbbiakban: szolgálati lakások) és e rendelet 9.§.-ában foglalt esetekre biztosított lakásokra (a továbbiakban: szükséglakás) - és
- b.) a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

(2) E rendelet szabályait kell alkalmazni e rendelet 4.sz. mellékletében felsorolt, az önkormányzat törzsvagyonaiba tartozó lakásoknak és helyiségeknek a bérbeadására és elidegenítésére.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosításával kapcsolatos tulajdonosi jogok a képviselő-testületet illetik meg, aki

- a.) a helyiségek esetében a bérlő személyének kiválasztására a polgármestert
- b.) a szükséglakás bérbeadásával a polgármestert

bízta meg.

2.§.

(1) A lakások és helyiségek bérleti és adásvételi jogviszonyával összefüggő jogok gyakorlására, köteleességek teljesítésére, valamint hatóságok és egyéb jog személyek előtt képviselőre az önkormányzat meghatalmazza a polgármestert, aki e jogát az önkormányzat nevében és helyett gyakorolja.

(2) A képviselő-testület és a polgármester hatáskörébe utalt ügyek előkészítésével, végrehajtásával kapcsolatos feladatokat a Körjegyzőség Hivatala látja el. A Körjegyzőség Hivatala az önkormányzat tulajdonában álló helyiségekről és lakásokról, illetve az azokkal kapcsolatos jogviszonyokról nyilvántartást vezet.

(3) A rendeletben szereplő fogalmakat az Ltv. 91/A.§ értelmező rendelkezései szerinti tartalommal kell alkalmazni.

II. fejezet

A lakásbérlet szabályai

A lakások bérbeadásának általános szabályai

3.§.

- (1) A lakásbérleti jogviszony a bérleti szerződés írásba foglalásával keletkezik, melyet az önkormányzat nevében - mint bérbeadó – a polgármester írja alá (a továbbiakban: bérbeadó)
- (2) Önkormányzati lakás határozott időre – maximum 3 évre - adható bérbe, kivéve a szükséglakásokat.
- (3) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek bérleti szerződést.

A lakásbérleti jogviszony létrejötte

4.§.

- (1) Lakásbérleti jogviszony pályázat útján, vagy bérlőkijelöléssel, bérlőkiválasztással jöhet létre.
- (2) Pályázati rendszerben lehet bérbeadni:
 - a.) az önkormányzati költségalapon bérelhető lakásokat,
 - b.) a rászorultság alapján szociális alapú lakbérrel bérbeadható lakásokat – a Szociális és egészségügyi bizottság (a továbbiakban: bizottság) javaslata alapján .
- (2) Pályázati rendszeren kívül kell bérbe adni:
 - a.) a rászorultság szerinti szociális alapon bérbeadható lakásokat – szociális egészségügyi bizottság javaslata alapján
 - b.) a szolgálati lakásokat,
 - c.) a szükséglakásokat

Lakások bérbeadása pályázati rendszeren kívül

A lakások szociális alapon való bérbeadásának feltételei

5.§.

(1) Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra pályázati kérelmet az a nagykorú személy jogosult benyújtani, akinek, vagy családtagjainak sem tulajdon, sem pedig haszonélvezeti vagy használati jog alapján beköltözhető lakása nincsen és ha a családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (a továbbiakban: nyugdíjminimum):

- a.) családban élők esetében: 150 %-át,
- b.) gyermekét, gyermekeit egyedül nevelő szülő, a mozgáskorlátozott és volt állami gondoskodás keretében felnőtt esetében a 200 %-át
- c.) gyermektelen fiatal házaspár, egyedül élő személy esetében a 250 %-át

nem haladja meg, és vagyoni körülményei folytán lakhatását más módon megoldani nem tudja, és egyik esetben sem rendelkezik/nek vagy rendelkezett/rendelkeztek a kérelem benyújtását megelőző 1 évben az e rendelet 5.§. (3) bekezdésében meghatározott vagyonnal.

(2) Önkormányzati bérlakás szociális alapon való bérbeadására irányuló kérelmet házas-, illetve élettársak csak együttesen nyújthatnak be.

A rászoruló személynek bérbe adható lakás nagysága a vele együtt költözők számától függően:

- 2 személyig:	1	szoba
- 3-5 személyig:	2-2,5	szoba
- 5-nél több személy esetén:	2,5-3	szoba

(3) Jövedelem alatt a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló többször módosított 1993.évi III.tv. (a továbbiakban: Sztv.) 4.§.(1) bekezdés a.) pontjában, míg vagyon alatt az Sztv. 4.§. (1) bekezdésének b.) pontja szerint meghatározottakat kell érteni azzal az eltéréssel, hogy a vagyon meghatározásakor figyelmen kívül kell hagyni a munkavégzésre szolgáló járművet.

(4) A jövedelmet a kérelmező és vele együtt költöző családtagjai

- SZJA munkáltatói elszámolással, adóbevallással, vagy munkáltatói kereseti igazolással,
- Társadalombiztosítási, vagy önkormányzati szerv és a munkaügyi központ ellátás folyósítását megállapító határozatával vagy igazolásával (nyugdíjszelvény, igazolás a nyugdíj összegéről) bizonyítani köteleles.

A fent megjelölt jövedelemigazolásokat a benyújtott kérelemhez, illetve pályázathoz mellékelni kell.

(5) A jövedelemszámítás szempontjából a kérelmező és a ténylegesen vele együtt költözni kívánó családtagok létszámát lehet csak figyelembe venni. A kérelmező és a vele

együtt költözni kívánó család alatt az Sztv. 4.§.(1) bekezdésének d.) pontjában meghatározott személyeket kell érteni.

- (6) Az egy főre jutó jövedelem számításának szabályai:
- a.) a jövedelemszámítás időszaka a kérelem benyújtását megelőző egy év, illetve vállalkozó esetén a kérelem, vagy pályázat benyújtását megelőző adóév,
 - b.) GYES-en, és GYED-en lévónél a GYED-et, GYES-t, megelőző 1 év jövedelmét
 - c.) Főiskolai, egyetemi tanulmányokat nappali folytatóknál tanulmányaik befejezését követő első munkába álláskor megállapított jövedelmük.
- (7) E szakasz (6) bekezdés a.) pontjában 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. Kivéve, ha a kérelmező munkaviszonya, közalkalmazotti, köztisztviselői vagy fegyveres testületi szolgálati viszonya a kérelem teljesítésének évében szűnt meg, mert ekkor a megelőző 6 havi időszak.

6.§.

- (1) Az önkormányzati lakásokat szociális alapon bérlők bérleti díjának mértékét e rendelet 2.sz. melléklete tartalmazza. A lakás bérlője lakbért előre, minden hónap 15-ig köteles megfizetni.
- (2) A bérlő vállalja, hogy a bérlet időtartama alatt a bérleti díjon felül a közüzemi díjakat (víz-, csatornadíj, villany, fűtés) viseli.
- (3) A bérlő vállalja, hogy az ingatlan kertjét, udvarát a megállapodást, illetve szerződést követően karbantartja és viseli annak költségét.

Lakbértámogatás

7.§.

- (1) Aki e rendelet 2.sz. sz. mellékletében meghatározott szociális alapon bérelt lakás lakbérének megfizetésére nem képes, lakbértámogatás megállapítását kérheti.
- (2) Támogatásra az a kérelmező jogosult, akinek a lakásfenntartással kapcsolatos költségei nem haladják meg az egy háztartásban élők összjövedelmének 20 %-át, és az egy főre eső havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 100 %-át, vagy amennyiben ugyan meghaladja az öregségi nyugdíjminimum legkisebb összegének 100 %-át, de nem haladja meg a 150 %-át (a továbbiakban: rászoruló). Az egy főre eső jövedelem megállapítására e rendelet 5.§.(3)-(7) bekezdései, míg a költségek körére az Sztv. 38.§.(10) bekezdése rendelkezései az irányadók.
- (3) A lakbértámogatási kérelmet a Szociális és egészségügyi bizottsághoz nyújthatja be a rászoruló minden év áprilisi 30-ig. A támogatást a bizottság állapítja meg minden év május 31-ig meghozott határozatában.

- (4) Az önkormányzat a lakbértámogatást a lakbér összegének csökkentésével nyújtja. A támogatás mértékét a rendelet 3.sz. melléklete tartalmazza.
- (5) Nem illeti meg lakbértámogatás azt a bérlőt,
- a. aki a lakó., vagy tartózkodási helye szerinti önkormányzattól lakásfenntartási támogatásban részesül,
 - b. akinek lakbérhátraléka van.

A szolgálati lakáshoz juttatás rendje

8.§.

- (1) Szolgálati lakások az önkormányzati lakások, amelyeket a képviselő-testület e célra kijelöl. A szolgálati jelleggel kiutalható önkormányzati lakás annak, aki a Kőrjegyzőség Hivatalával, vagy az önkormányzat intézményeivel köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban áll, a helyben szolgálatot teljesítő rendőr részére. Az önkormányzati tulajdonú lakóépületben lévő orvosi lakás annak adható bérbe, aki Balatonszentgyörgy település háziorvosi teendőit látja el.
- (2) A szolgálati lakás iránti kérelmet az igénylőnek – munkahelyi vezetőjének véleményével a képviselő-testülethez kell benyújtani. A képviselő-testület 30 napon belül hoz döntést. A szolgálati lakások lakbérének mértékét e rendelet 2. sz. melléklete szabályozza. A lakás bérlője lakbért előre, minden hónap 15-ig köteles megfizetni.
- (3) A bérbeadásnál előnyben kell részesíteni azt az igénylőt, aki:
- a.) kettő, vagy ennél több gyermeket nevel,
 - b.) gyermekét (gyermekeit) egyedül neveli,
 - c.) munkahelyén öt éves, vagy ennél hosszabb munkaviszonnal rendelkezik.
- (4) Szolgálati lakásban történő elhelyezés csak határozott időre, de legfeljebb a szolgálati jogviszony időtartamáig szólhat.
- (5) A bérlő vállalja, hogy a bérlet időtartama alatt a bérleti díjon felül a közüzemi díjakat (víz-, csatornadíj, villany, fűtés) viseli.
- (6) A bérlő vállalja, hogy az ingatlan kertjét, udvarát a megállapodást, illetve szerződést követően karbantartja és viseli annak költségét.

A szükséglakás bérbeadásának esetei

9.§.

- (1) A polgármester pályázati rendszeren kívül dönthet a szükséglakás bérbeadásáról:

a) az életveszély miatt lebontani rendelt önkormányzati tulajdonú lakások jogszerű használói, vagy ha a hatályos jogszabályi rendelkezések szerint a lakáshasználók végleges elhelyezéséről az önkormányzat köteles gondoskodni,

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

(2) Az (1) bekezdés esetén a bérbeadás feltételei nem változnak, kivéve a bérleti díj összegét. Utóbbi is csak abban az esetben, ha azt a lakás méretében, komfortfokozatában bekövetkezett változás indokoltá teszi.

(3) A polgármester az (1) bekezdés alapján hozott döntéseiről a képviselő- testület legközelebbi ülésén köteles tájékoztatni.

Lakások bérbeadása pályázati rendszerrel

10.§.

(1) A szociális-, költség laktérű önkormányzatok lakások bérleti jogára nyilvános pályázatot kell meghirdetni.

(2) A pályázatot Balatonszentgyörgy Község Önkormányzata Képviselő-testülete által jóváhagyott felhívás szerint - a lakás megüresedésétől számított 15 napon belül köteles meghirdetni. A pályázati felhívást a Körjegyzőség hirdetőtábláin kikell függeszteni, és az önkormányzat által működtetett képűtségben, és honlapon is meg kell jelentetni.

(3) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a.) a meghirdetett lakás jellegét (szociális vagy költségelví)
- b.) a meghirdetett lakás címét,
- c.) műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat)
- d.) a bérbeadás időtartamát,
- e.) a laktér összegét,
- f.) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot bérbeszámítással való kialakításának feltételeivel meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkákat, és azok várható összegét,
- g.) a lakások megtekintésének idejét,
- h.) a pályázat benyújtásának helyét és határidejét,
- i.) a pályázat elbírálásának időpontját,
- j.) a lakás jellegéhez kötődő, e rendelet 11.§ (1), 12.§.(2) bekezdésében meghatározott feltételeket
- k.) azt a figyelmeztetést, hogy a hiányosan kitöltött vagy valótlan adatokat tartalmazó pályázatot nem veszik figyelembe

A lakások bérbeadása szociális alapú lakbérrel

11.§.

- (1) Önkormányzati tulajdonban lévő üresen álló bérlakásokat pályázat útján lehet bérbe adni az arra rászoruló személynek. Pályázni e rendelet 1. sz. mellékletében található kérelemmel lehet. A jövedelmi és vagyoni viszonyok megállapítására e rendelet 5.§.(3)-(7) bekezdéseinek rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (2) A szociális körülményei alapján az a személy tekinthető rászorulónak, akinek a vele együtt költözőkre tekintettel is meghatározott:
 - egy főre jutó havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 150 %-át nem haladja meg,
 - a bírósági végrehajtásról szóló törvényben meghatározott és foglalás alól mentes ingó vagyontárgyak körét meghaladó ingó vagyona nincs, és
 - forgalomképes ingatlantulajdonnal nem rendelkezik.
- (3) A benyújtott pályázatokat a pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül kell elbírálni. A pályázatokat – a Szociális és egészségügyi bizottság javaslata alapján – a képviselő-testület bírálja el.
- (4) A pályázatok elbírálásánál a következő szempontok figyelembe vételével kell a pályázatok sorolását elvégezni:
 - a.) fiatal, 35 év alatti házas, több gyermeket nevelő családok,
 - b.) többgyermekes családok,
 - c.) gyermekét vagy gyermekeit egyedül nevelő, de élettársi kapcsolatban nem álló szülő
 - d.) kizárólag nyugdíjból vagy rendszeres pénzellátásból élők.
- (5) A pályázatok elbírálása során a (4) bekezdés a.)-d.) pontjaiban felsorolt azonos kategóriákba tartozó pályázatok helyzetének megítélése során kiemelt figyelmet kell fordítani a következőkre:
 - a.) egészségre ártalmas körülmények között élők,
 - b.) sokgyermekes, zsúfolt körülmények között élők,
 - c.) zsúfolt körülmények között élők,
 - d.) önmaga ellátására képtelen személy családban történő gondozása, ápolása.
- (6) A bérbeadó a lakásbérleti szerződést a pályázatot elnyert személlyel köti meg.
- (7) A határozott idő lejártát megelőzően 60 nappal felül kell vizsgálni a bérlő és a vele együtt lakók jövedelmi, vagyoni és szociális helyzetét.
- (8) Amennyiben a bérlő változatlanul rászoruló személynek számít, így kérelmére a – Szociális és egészségügyi bizottság bérleti jogviszony meghosszabbítására vonatkozó javaslata alapján – a bérbeadó a lakásbérleti szerződést annak lejárta napján, de legkésőbb 15 napon belül határozott időtartamra meghosszabbíthatja.

Lakások bérbeadása költségalapú lakbérrel

12.§.

- (1) Aki szociális alapon önkormányzati lakás bérletére nem jogosult, de jövedelmi és vagyoni viszonyai nem haladják meg az 5.§. (1)-(3) bekezdésében előírt határok kétszeresét és akinek, illetve a vele együttköltözőnek nincs a tulajdonában beköltözhető, lakásra alkalmas ingatlana költségelven megállapított lakbérű bérlakást igényelhet. A bérlő a képviselő-testület választja ki.
- (2) A költségalapú lakbérű lakás pályázati kiírására e rendelet 10.§.-ának rendelkezései az irányadók azzal, hogy a pályázati felhívásban meg kell jelölni a pályázó és a vele együtt költözők családi, vagyoni és jövedelmi helyzetét, hogy a pályázó mennyi ideje dolgozik a településen, hogy milyen szolgáltatásra tart igényt a rendelet 17.§.-ában foglaltak szerint, továbbá, hogy a pályázó vállalja az ezzel járó magasabb összegű lakbér megfizetését.
- (3) A Képviselő-testület a döntés meghozatalakor figyelembe veszi, a pályázó és az együttköltözők vagyoni és jövedelmi viszonyait, családi helyzetét, mióta dolgozik a településen, illetve rendelkezik-e a bérbeadó által e rendelet 17.§.-ában átvállalt kötelezettségek ellenében megállapított magasabb összegű lakbér fizetésére alkalmas jövedelemmel. A képviselő-testület a jövedelmi és vagyoni viszonyokat e rendelet 5.§. (3)-(7) bekezdései szerint állapítja meg.
- (4) Előnyben kell részesíteni azt:
 - aki önmagát ellátni képtelen nyugdíjas szülőjéről, vagy gyermekéről gondoskodik,
 - aki 10 évnél több, a településen eltöltött munkaviszonnyal rendelkezik,
 - aki nem rendelkezik e rendelet 5.§. (3) bekezdésében meghatározott vagyonnal.
- (5) A képviselő-testület döntéséről, annak meghozatalát követő 15 napon belül értesíteni kell az igénylőt.
- (4) A lakbér mértékét e rendelet 2.sz. melléklete tartalmazza. A lakás bérlője lakbért előre, minden hónap 15-ig köteles megfizetni.
- (5) A bérlő vállalja, hogy a bérlet időtartama alatt a bérleti díjon felül a közüzemi díjakat (víz-, csatornadíj, villany, fűtés) viseli.
- (6) A bérlő vállalja, hogy az ingatlan kertjét, udvarát a megállapodást, illetve szerződést követően karbantartja és viseli annak költségét.

A bérleti szerződés tartalmi elemei

13.§.

A bérleti szerződés tartalmazza az alábbiakat:

- a.) a bérlemény tulajdonjogát, a bérlemény jellegét, 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 bérlőtársai minőségüket,
- c.) a velük együtt költözők nevét, személyi adatait, és rokonsági fokukat,
- d.) a lakás szerződéskötés kori önkormányzati rendeletben meghatározott bérleti díját, a fizetés feltételeit, és azt a kikötést, hogy a bérleti díj az önkormányzat e rendelet bérleti díjakat megállapító mellékletének módosításával módosul,
- e.) azokat a külön szolgáltatásokat, amelyeket ab érbe adó a lakbérbe el nem számolt külön szolgáltatásként biztosít, konkrét díjakkal és azok emelési tételeivel együtt,
- f.) a bérbeadó jogait és kötelezettségeit,
- g.) a bérlő jogait és kötelezettségeit, különös tekintettel a karbantartási és felújítási kötelezettségekre, a költségelví és piaci lakásoknál a bérbeadó által a bérlő helyezett átvállalt többletkötelezettséget és az azokhoz igazodó lakbért,
- h.) a lakás felújítására és karbantartására vonatkozó jogszabálytól eltérő külön megállapodásokat,
- i.) a lakásbérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket, a felmondási okok felsorolását, továbbá azt az 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,
- l.) a lakás esetleges korszerűsítése esetén követendő eljárás szabályait,
- m.) azt a kikötést, hogy a bérlő a lakásban köteles bent lakni, ellenkező esetben a szerződés felmondható, és ekkor a bérlő elhelyezéséről maga köteles gondoskodni,
- n.) hivatkozást arra, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakástörvény, jelen rendelet, és a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni,
- o.) azt a kikötést, hogy vitás esetekben a felek a Marcali Városi Bíróság illetékességét kötik ki,
- p.) a költségelví lakások esetében a lakás bérbevételekor fizetendő óvadék összegét,
- q.) az e rendelet 10.§. (3) f.) pontja szerinti feltétellel meghirdetett lakás esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:
 - qa.) a lakás helyreállításának költségeit,
 - qb.) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint
 - qc.) a munkálatok elvégzésének határidejét.
- r.) a szerződés melléklete a lakás átadáskori állapotfelmérő jegyzőkönyve

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelességei

14.§.

A bérlő az e rendelet 2. sz. mellékletében meghatározott lakbért és – a bérleti szerződésben kifejezetten megjelölt – külön szolgáltatások díját a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni.

15.§.

(1) A rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot bérbeszámítással való kialakításának feltételeivel meghirdetett lakás esetén a megjelölt munkák számlákkal igazolt ellenértékét a lakbérbe történő beszámítással egyenlíti ki a bérbeadó.

(2) Ha a tényleges ráfordítás költségei a pályázatban meghirdetett költségeket meghaladják, a bérlő a rendeltetésszerű használatot meghaladó mértékű munkákra fordított kiadásainak megfizetésére nem tarthat igényt.

(3) A bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét – a bérlő kérésére – legfeljebb egy alkalommal meghosszabbíthatja.

(4) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (3) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést az Ltv. 24.§.(1) bekezdésének b.) pontja alapján felmondhatja.

16.§.

(1) A szociális alapon bérbeadott lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, pótlásával és cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik. A költségalapon bérbeadott lakások esetében e rendelet 17.§.-a szerint kell megkötni a bérleti szerződést.

(2) A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják.

17.§.

(1) A költségelvű lakások bérbeadása esetén a bérbeadó és a bérbevevő megállapodása szerint a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről az e rendelet hatályba lépését követő bérbeadás esetén akkor köteles a bérbeadó gondoskodni, ha a bérlő vállalja az ennek megfelelő magasabb lakbér megfizetését.

(2) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségek pontos megjelölését, azok időbeni ütemezését, továbbá a magasabb összegű lakbér összegét. Az átvállalható szolgáltatások megnevezését és az azokhoz kapcsolódó magasabb összegű lakbért e rendelet 5.sz melléklete tartalmazza.

(3) Ha a (2) bekezdésben foglaltak alapján a lakásbérleti szerződésben meghatározott munkák szükségességét a lakás nem rendeltetésszerű használata, illetőleg a lakás berendezéseinek rongálása idézte elő, azok elvégzését a bérlő a bérbeadótól nem követelheti.

18.§.

(1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. Az erre vonatkozó döntést a bérbeadó hozza meg. A bérbeadó akkor adhatja a hozzájárulását, ha az átalakítás a lakás rendeltetésszerű használatát elősegíti, illetve a lakás értékét növeli.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

- konkrét megjelölését,
- befejezésének határidejét,
- költségeit és azok megfizetése feltételeit, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

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

(4) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést a lakbér összegére is kiterjedően módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit a bérbeadó viseli.

Az óvadék fizetési és a bentlakási kötelezettség

19.§.

(1) A költségelvű lakások bérbeadásának feltétele, hogy a bérlő a pályázatában vállalt mértékű, de legalább 3 havi bérleti díjat, mint óvadékot a szerződéskötés időpontjában egy összegben megfizet az önkormányzat részére. Az óvadékból a Ptk. szabályai szerint a az önkormányzat felé a bérleti jogviszonyból eredő lejárt követelés közvetlenül kielégíthető. A bérleti jogviszony megszűnésekor, ha bérlőnek tartozása nincsen, akkor az óvadék teljes, ellenkező esetben a lejárt követeléssel csökkentett összege visszajár. E rendelkezés csak a rendelet hatályba lépését követően megkötött szerződések esetében alkalmazható.

(2) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a lakás jellegétől függetlenül a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a két hónapot meghaladó távollétét köteles a bérbeadónál előzetesen írásban bejelenteni, és a bejelentésben megjelölni a távollét alatti elérhetőségét, a kapcsolattartás módját, illetve a lakásba távolléte alatt való bejutás lehetőségét, az azonnali károk elhárítása miatt. E rendelkezést csak a rendelet hatálybalépését kötött szerződésekre lehet alkalmazni.

(3) A bérlő (2) bekezdésben szabályozott előzetes bejelentési kötelezettsége nem áll fenn, ha egészségügyi ok, tanulmányi ösztöndíj vagy üdülés azt indokoltá teszik.

(4) A bérbeadó a bérlő kötelezettségei teljesítését – különösen a bentlakási és rendeltetésszerű használatra vonatkozókat – köteles legalább évente egyszer ellenőrizni. Az ellenőrzéseket a bérlő szükségtelen háborítása nélkül kell végezni, arra alkalmas időben. A bérbeadó bejelentésre, vagy arra okot adó körülmény tudomására jutása esetén ellenőrizheti. Különösen ilyen bejelentés, vagy körülmény a lakás, vagy az épület vagy azok részeinek rendeltetésellenes használatára, a bérlő szerződésszegő vagy a többi bérlő bérleti jogviszonnyal kapcsolatos jogainak gyakorlását akadályozó magatartására vonatkozó adat.

(4) A bérbeadó a (4) bekezdésben előírt feladatát a Körjegyzőség hivatalán keresztül láthatja el. A fenti feladat teljesítéséről a bérbeadó köteles évente egyszer beszámolni a képviselő-testület el. A fenti feladat teljesítését a bérbeadó évente egyszer a költségvetési koncepció tárgyalásakor köteles megtárgyalni.

A lakáshasználati díj

20.§.

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

(2) A jogcím nélkül lakáshasználó – az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig – emelt használati díjat akkor köteles fizetni, ha a bérbeadónak e rendelet alapján tett nyilatkozata, illetőleg az Ltv. 75. és 94.§.-ai értelmében elhelyezésre nem tarthat igényt.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak az emelt lakáshasználati díj mértéke a lakás e rendelet 2.sz. mellékletében meghatározott bérének a lakáshasználat kezdetét követő 2-4 hónap között kétszeres, az 5-6 hónapban háromszoros, míg ezt követően négyszeres összege.

(4) A bérbeadó a (2) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei

21.§.

(1) Önkormányzati bérlakásra alanyi jogon bérlőtársi szerződést azt köthet, akit az Ltv. 21.§.(1) és (2) bekezdése alapján a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhat a lakásába.

(2) Más személlyel kötendő bérlőtársi szerződéshez a bérbeadó hozzájárulása szükséges. A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a kérelmező 5 éve életvitelszerűen együtt lakik a bérlővel, illetve a lakás jellegétől függően maga is jogosult lenne a bérleti jogviszony folytatására.

A befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályai

22.§.

(1) A bérlő a lakásba más személyt – házastársa, gyermeke (örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermeket is), befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője kivételével – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulása alapján fogadható be a lakásba:

- az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó unoka,
- az élettárs,
- a testvér,
- az eltartó.

(3) A (2) bekezdés alapján befogadott személyek a bérleti jogviszony megszűnése esetén elhelyezésre nem tarthatnak igényt.

(4) Az önkormányzati lakásba történő befogadáshoz a hozzájárulást meg kell tagadni, ha bérlőnek a lakással kapcsolatos lakbér-, illetve közüzemi tartozása van.

A bérbeadó a befogadáshoz kért hozzájárulást megtagadhatja, ha

- a bérlő határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkezik,
- a bérleti jogviszony fennállása vitás,
- a befogadással a lakásban lakók létszáma meghaladná a jogos lakásigény mértékét.

(5) A bérbeadónak a hozzájárulásban ki kell kötnie, hogy a jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásbérleti szerződés megszűnését követő 8 napon belül köteles a lakásból kiköltözni.

(6) A hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell a befogadott személy írásbeli nyilatkozatát arról, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az önkormányzati lakásból 8 napon belül a vele együtt lakó valamennyi személlyel együtt kiköltözik.

(7) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, az elhelyezésre jogosult legfeljebb egy szobás komfort nélküli lakást igényelhet. A kérelmet a polgármesterhez kell benyújtani, aki arról 30 napon belül hoz döntést.

Hozzájárulás lakások cseréjéhez

23.§.

A bérlő a lakás bérleti jogát csak a bérbeadó hozzájárulásával és csupán a Ltv. 29.§.-ában foglaltak szerint cserélheti el. A kérelmet a bérbeadóhoz kell benyújtani az előírt mellékletekkel együtt.

A jogcím nélkül visszamaradt személyek elhelyezése

22.§.

(1) A bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése után azzal, a lakásban visszamaradó jogcím nélküli személlyel köthet lakásbérleti szerződést:

- a.) akinek az elhelyezéséről az Ltv. 75. és 94.§.-a alapján köteles gondoskodni,
- b.) akinek az elhelyezésére a rendelet alapján kötelezettséget vállalt.

(2) Az (1) bekezdésben nem említett jogcím nélkül visszamaradó személyekkel bérleti szerződést a bérbeadó nem köthet, az ilyen személyekkel kapcsolatos eljárásra e rendelet 20.§.(4) bekezdésének rendelkezései az irányadók.

A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése

23.§.

A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére másik lakást ad bérbe.

24.§.

Több bérlőnek a 23.§.-ban meghatározott igénye esetén az ilyen célra felhasználható üres vagy megüresedett bérlakások esetén a bérbeadó köteles a lakás bérleti jogát pályázatra meghirdetni. A pályázati feltételekre és az elbírálás rendjére e rendelet 10.§.-ában meghatározott előírások, illetve a lakás jellege (szociális-, és költségalapú) szerinti szempontok figyelembe vétele alapján kell dönteni.

A bérleti jogviszony meghosszabbítása, illetve a felmondás esetei**25.§.**

(1) A határozott idő lejártát – a szolgálati lakások esetében a foglalkoztatási jogviszony megszűnésekor, az azt követő 30 napon belül a bérlő köteles a lakást beköltözető, kiürített állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani, kivéve, ha bérleti jogviszonya meghosszabbításra került. A volt bérlő elhelyezésre nem tarthat igényt.

(2) A bérlő kiválasztására, vagy kijelölésére jogosult a bérlő kérelmére a bérleti jogviszonyt újabb meghatározott időtartamra meghosszabbíthatja. A meghosszabbításra irányuló kérelmet legkésőbb a határozott idő lejárat előtt legkésőbb 30 nappal adhatja be a kérelmező. A határidő elmulasztása esetén igazolásnak 8 napon belül van helye. A meghosszabbításra abban az esetben kerülhet sor:

- a.) szociális alapon bérbe adott lakás esetén, ha a kérelmező jogosult szociális jellegű önkormányzati bérlakásra, vagy alaposan feltételezhető, hogy lakhatását saját erőből megoldani nem képes úgy, hogy szociális helyzete ne romoljon oly mértékben, hogy jogosult legyen önkormányzati bérlakásra,
- b.) költségalapon bérbe adott lakás esetében, ha a bérlőnek lakbér tartozása nincs, a lakást rendeltetésszerűen használta, továbbra is megfelel a lakás jellegének megfelelő szempontoknak,
- c.) szolgálati lakás esetében, ha a foglalkoztatási jogviszony továbbra is fennáll és önhibáján kívüli okok miatt nem tud másik elhelyezésről gondoskodni.

(3) A lakásbérleti szerződést a bérbeadó írásban felmondhatja, ha:

- a.) a bérlő a lakbért, vagy a külön szolgáltatás díját a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,
- b.) a bérlő a szerződésben, vagy más jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- c.) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a lakást rongálják, vagy rendeltetéssel ellentétet használják,
- d.) a bérlő, vagy a vele együtt lakó személy/ek a bérbe adóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít, tanúsítanak,
- e.) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel

(4) Lényeges kötelezettségzegésnek minősül különösen:

- a.) a tilalom ellenére, vagy hozzájárulás nélküli lakásba történő befogadás,
- b.) a lakás, vagy annak részének albérletbe adása
- c.) a hozzájárulás nélküli csereszerződés,
- d.) a lakásban építési engedéllyel végezhető munka engedély nélküli végzése,
- e.) a bérlő által vállalt lakáskorszerűsítésre vonatkozó előírások be nem tartása,
- f.) szándékosan vagy gondatlanul tett vagyoni nyilatkozat, vagy valótlan adat, bizonyíték szolgáltatása,
- g.) bármely adat, bizonyíték, szolgáltatási kötelezettség bérlői oldalról történő elmulasztása,
- h.) a bérlő lakását folyamatosan 2 hónapot meghaladó időn túl nem használja, kivéve e rendelet 19.§.(4) bekezdésében foglalt eseteket.

III.fejezet

A helyiségbérlet szabályai

A helyiségek bérbeadásának általános szabályai

26.§.

(1) Az önkormányzat a rendelet 4.sz. mellékletében felsorolt önkormányzati tulajdonban lévő helyiségeket bérbeadás útján hasznosítja.

(2) A bérbeadói jogok gyakorlásával és a bérbeadói kötelezettségek teljesítésével, az erre vonatkozó szerződések megkötésével, hozzájárulok megadásával a képviselő-testület a polgármestert, Művelődési ház esetében annak vezetőjét, óvoda esetében a vezető óvónőt, általános iskola esetében az igazgatót (a továbbiakban: bérbeadó) meghatalmazza. A bérbeadó a bérbeadásokról félévenként tájékoztatja a képviselő-testületet.

(3) Az egyszeri alkalomra szóló bérleti szerződés megkötésére az intézmények vezetőit a képviselő-testület felhatalmazza.

(4) A képviselő-testület egyetértése szükséges a bérbeadói nyilatkozat megtételéhez, ha az önkormányzat helyiség bérbeadása összefügg a település helytörténeti múltjában, az adott lakó., és településkörnyezetben kialakult normákkal (szokásokkal), továbbá, ha a bérbeadás időtartama az 5 évet meghaladja.

(5) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a.) a bérlemény tulajdonjogát, a bérlemény jellegét, pontos megjelölését, helyiségeinek számát, felszereltségi állapotát, azt az alapterületet, amely után a bérleti díjat fizetni kell, a szerződést határozott időtartamát,
- b.) a bérlő személyes adatait, közös kérelme esetén bérlőtársi minőségüket,
- c.) a helyiség szerződéskötéskori bérleti díját, a fizetés és a bérleti díj emelésének feltételeit,
- d.) a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit,
- e.) a felújítására, karbantartására és átalakítására vonatkozó külön megállapodásokat (hosszabb időtartamú bérbeadás esetében)

- f.) a bérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket, a felmondási okok felsorolását,
- g.) azt a kikötést, hogy a helyiséget albérletbe adni tilos,
- h.) a bérlő által végezni kíván tevékenység konkrét megjelölését, az ahhoz szükséges engedélyek pontos felsorolását,
- i.) a helyiség korszerűsítése esetén követendő eljárás szabályait,
- j.) hivatkozást arra, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ltv., jelen rendelet és a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni,
- k.) azt a kikötést, hogy vitás esetekben a felek a Marcali Városi Bíróság illetékességét kötik ki,

A bérleti szerződés megkötése a bérleti jogviszony megszűnésekor

27.§.

- (1) A helyiség bérletére vonatkozó szerződést azzal kell megkötni,
- a.) akit a bérbeadó a helyiség bérlőjéül kiválaszt,
 - b.) aki az Ltv. 40.§ és 41.§-ai alapján a bérlő jogutódjának kell tekintetni.
- (2) A nem lakás célú helyiségekre vonatkozó bérleti jog a bérlő kérésére a bérlet lejártá előtt írásban benyújtott kérelem alapján meghosszabbítható. Az erre vonatkozó döntést a bérbeadó hozza meg a kérelem benyújtását követő 30 napon belül.
- (3) A bérleti jogviszony megszűnik, ha:
- a.) a felek a bérleti szerződést közösen megszüntetik,
 - b.) a szerződésben meghatározott idő lejártával,
 - c.) a helyiség megsemmisülésével,
 - d.) az arra jogosult felmondásával,
 - e.) a bérlő természetes személy meghal, és a helyiségre vonatkozó bérleti jog folytatására jogosult a bérlő halálát követő legalább 15 napon belül nem jelenti be igényét a bérleti jog folytatására,
 - f.) gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formájában működő jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik,
 - g.) a bérleti jog cseréjével, átruházásával
 - h.) ha bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges engedélyt visszavonták, vagy azt a bérlő visszaadta,
 - i.) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították,
 - j.) a bérlő helyiségbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti.

A helyiség albérletbe adása, a jogcím nélküli használat

28.§.

- (1) Önkormányzati helyiség a bérlő által albérletbe nem adható. A tilalom megszegése felmondásra jogot adó ok.
- (2) A helyiségbérlet megszűnésére a Ltv.-nek és e rendeletnek a lakásbérletre, valamint a helyiségbérlet vonatkozó szabályait kell értelemszerűen alkalmazni.

(3) Ha a nem lakás célú helyiség használója a helyiség használatára érvényes jogcímet nem szerzett, vagy érvényes jogcíme bármilyen ok folytán megszűnt, jogcím nélküli helyiség használónak minősül.

(4) A jogcím nélküli helyiséghasználó köteles a helyiséget kiüríteni, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni a felszólítást követő 8 napon belül.

(5) Mindaddig, amíg a helyiség a bérbeadónak vissza nem adja, használati díjat köteles fizetni.

- (5) A helyiség használati díj mértéke jogcím nélküli helyiséghasználat esetén:
- az első hónapban a helyiségre a legutolsó alkalommal kötött érvényes szerződéssel megállapítható helyiségbér 200 %-a,
 - a második hónapban a helyiségre a legutolsó alkalommal kötött érvényes szerződéssel megállapítható helyiségbér 300 %-a,
 - minden ezt követő hónapban újabb 50 %-al emelkedik.

A bérbeadó a jogcím nélküli helyiséghasználat kezdetétől számított 30 napon belül köteles a helyiség kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

IV. fejezet

Az önkormányzat bérlakások eladásának szabályai

A lakások eladásának általános szabályai

29.§.

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások közül az elővásárlási jog alapján eladásra kijelölt, az üres, illetve az önkormányzat törzsvagyonába tartozó, forgalomképtelen lakásokat a 4.sz. melléklet tartalmazza.

(2) Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás pontos megjelölését, helyrajzi számát, helyiségeinek számát, a lakás komfortfokozatát, felszereltségét,
- b) a vevő személyes adatait,
- c) a lakás szerződéskötés kori vételi árát - mely már tartalmazza az e rendelet által adható kedvezményeket is -, és a fizetés, esetleges részletfizetés és foglaló/előleg adásának feltételeit, a felmondási jog gyakorlásának feltételeit,
- d) részletvétel esetén a fennálló tartozás biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve jelzálogjogot kell kikötni, melyet a vevő költségére kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba,
- e) a vételár részletekben történő fizetése esetén az eladót a Ptk. szerinti ügyleti kamat illeti meg, melynek mértékét meg kell jelölni,
- f) az eladót a vételár vagy vételár részlet késedelmes megfizetése esetén az ügyleti kamaton felül késedelmi kamat illeti meg,
- g) a szerződést az eladó meghatalmazottja azonnali hatállyal felmondhatja, ha a vevő a fizetési feltételeket határidőre nem teljesíti,

- h) hivatkozást arra, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakástörvény, jelen rendelet, és a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni,
 i) azt a kikötést, hogy vitás esetekben a felek a Marcali Városi Bíróság illetékességét kötik ki,
 j) a szerződés melléklete a lakás eladás-kori állapotfelmérő jegyzőkönyve.

30.§.

Azok az önkormányzat tulajdonában lévő lakások, amelyekre az Ltv. 49.§ (1) bekezdésének a)-d) pontja szerinti személyeket elővásárlási jog illeti meg a képviselő-testület kezdeményezésére, egyedi döntésével elidegeníthetők.

31.§.

Az elővásárlási jog hatálya alá nem tartozó, az önkormányzat tulajdonában lévő lakás elidegenítéséről a képviselő-testület dönt.

32.§.

(1) Az elidegenítésre kerülő lakás vételára a helyi forgalmi érték.

(2) A helyi forgalmi értéket ingatlanforgalmi értékbecslés alapján, a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke szerint kell megállapítani.

(3) Az önkormányzati lakások helyi forgalmi értéke megállapításánál forgalmi érték növelő tényezőként az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) az ingatlan központi belterületi fekvése

b) az ingatlanok bolthoz, orvosi rendelőhöz, kereskedelmi és szolgáltató szervezetekhez, oktatási, kulturális intézményekhez, igazgatási szervekhez való közelsége, közlekedési helyzete és közlekedési lehetőségei, teljes közműellátottsága,

c) az épület jellemzői alapján:

- 1980 után épült,
- 15 éven belül részleges vagy teljes felújítással érintett ingatlan,
- egyedi gáz vagy fatüzeléses ingatlan,
- az ingatlanon garázs van, vagy a lakással egybeépített garázs van, amelyet a bérlő használ,
- egyedülálló családi ház ingatlan,
- az ingatlan nem úszótelkes,
- az ingatlan nem országos közút mellett fekszik, ha az egyébként zajártalomtól mentes, nyugodt lakókörnyezetben van.

(4) Az önkormányzati lakások helyi forgalmi értéke megállapításánál forgalmi érték csökkentő tényezőként az alábbiakat kell figyelembe venni:

- az ingatlan nem a község belső részén fekszik,
- az ingatlan bolthoz, orvosi rendelőhöz, kereskedelmi és szolgáltató szervezetekhez, oktatási, kulturális intézményektől való jelentős távolsága,
- közművekkel csak kis mértékben ellátott,

- az épület 1980 előtt épült, az épület korát figyelembe kell venni,
- az épület 15 éven belül teljesen vagy részlegesen felújítva nem volt,

(5) Az önkormányzati lakások helyi forgalmi értéke megállapítása során le kell vonni a bérlő ténylegesen meg nem térült igazolt ráfordításainak összegét az árból.

A lakások eladása elővásárlási joggal rendelkező személyek részére

33.§

- (1) Az elővásárlási joggal rendelkező bérlő a lakást a helyi forgalmi értéken veheti meg.
- (2) A teljes vételár egy összegben történő megfizetése esetén az elővásárlási joggal rendelkező bérlőt 20 % vételárengedmény illeti meg.
- (3) Az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részére - kérelmére - a vételár 20 %-ának egyösszegű megfizetése után a fennmaradó vételárra 15 éves futamidőre a jegybanki alapkamat mértékével megegyező ügyleti kamat felszámítása mellett részletfizetés adható.
- (4) A (2) és (3) bekezdésekben foglalt kedvezményt a bérlő kizárólag akkor veheti igénybe, ha a saját maga részére kíván elővásárlási jogával élni. Ha elővásárlási jogukkal az Ltv. 49.§ (1) bekezdésében említett személyek kívánnak élni, akkor be kell csatolniuk a bérlő írásbeli beleegyezését tartalmazó dokumentumot, illetve a lakást csak úgy vásárolhatják meg, ha a vételár 20 %-át a szerződéskötéskor, a fennmaradó összeget 15 éven belül egyenlő részletekben a (3) bekezdésben felszámított ügyleti kamattal fizetik meg.
- (5) Ha az elővásárlási joggal rendelkező vevő az ügyleti kamattal terhelt vételárhátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt egy összegben kiegyenlíti, őt a vételárhátralék 10 %-ának megfelelő árengedmény illeti meg.
- (6) A határidőben be nem fizetett törlesztő részletek után a vevő az ügyleti kamaton felül a késedelemmel érintett naptári fél évet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni. A vételárhátralék és a késedelmi kamat megfizetése alól felmentés nem adható.

34.§.

A nyugdíjas bérlők a vételár egészére vonatkozó – a rendelet 33.§.(3), (5) és (6) bekezdésében előírt feltételekkel – az elővásárlási joggal rendelkező bérlőt megillető részletfizetési kedvezményrel vásárolhatják meg a bérelt lakást. A fenti kedvezmény csak akkor illeti meg őket, ha a saját maguk részére vásárolják az ingatlant.

35.§.

A lakásingatlant a tartozás fennállásának idejére az adásvételi szerződésben kikötött elidegenítési és terhelési tilalom terheli. A vételárhátralék erejéig a lakásingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot kell bejegyeztetni, melynek költségét a vevő viseli. A jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat az adásvételi szerződésnek kell tartalmaznia.

36.§.

A vevő az önkormányzattól vásárolt lakást a vételárhátralék teljes kiegyenlítése előtt nem idegenítheti el, nem köthet rá a tulajdonjog változását eredményező szerződést, a lakást nem terhelheti meg a bérbeadó hozzájárulása nélkül.

37.§.

(1) Az eladó a lakás eladásáról szóló döntését követő naptól számított 30 napon belül köteles a vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosult részére megküldeni, melyhez a kézhezvételt követő 30 napig kötve van.

(2) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait, címét, helyrajzi számát, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- összetevőire bontott, tételes forgalmi értébecslést,
- a lakás vételárát és a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
- a tájékoztatót a vételár megállapításának módjáról,
- a fizetési feltételeket.

(3) Ha a jogosult személy az eladási ajánlatban foglalt lehetőséggel az (1) bekezdésben biztosított határidőn belül nem él vagy nem nyilatkozik, akkor a lakást lakottan lehet értékesíteni az üres lakásokra vonatkozó szabályok szerint. Erre az ajánlatban fel kell hívni a figyelmet. Az értékesítésre vonatkozóan egyedi döntést kell hoznia a képviselő-testületnek.

38.§.

(1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületek és lakások elidegenítéséből származó teljes bevételt az önkormányzat számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán kell elhelyezni.

(2) Az önkormányzat az (1) bekezdésben elkülönített számlán elhelyezett bevételt csak a tulajdonában lévő lakóépületeinek (lakóépület-részleteinek) felújítására, az azzal együtt végzett korszerűsítésre, - a külön jogszabályban meghatározott lakáscélú lakossági adósságkezelés során - a hitelintézettől felvett lakáskölcsönre fennálló tartozás kiegyenlítésére, továbbá településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására, lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására, emberi lakhatás céljára nem alkalmas telepek felszámolására, csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettség teljesítésére, továbbá új lakás építésére, vásárlására, illetve használt lakás vásárlására használhatja fel.

Üres lakások eladása**39.§.**

(1) Az üres lakás vételára a helyi forgalmi értéknél alacsonyabb nem lehet. Az eladható lakásokat a képviselő-testület határozza meg. Az üres lakást versenytárgyalás útján kell értékesíteni.

(2) A lakás eladásáról hirdetményt kell 15 napra az önkormányzat hirdetőtábláján közzétenni, illetve azt önkormányzat által üzemeltetett képujság, illetve a honlapon meg kell jelentetni, mely tartalmazza

- a lakás címét, helyrajzi számát, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, felszereltségét,
- a pályázat benyújtásának helyét és idejét,
- a versenytárgyalás helyét és idejét,
- a nyertes által a helyszínen fizetendő foglaló összegét,
- a lakás vételárának indulási értékét,
- a tájékoztatót a vételár megállapításának módjáról,
- a fizetési feltételeket.

(3) A versenytárgyalást a Körjegyzőség Hivatalának dolgozói szervezik és tartják, melyre az érvényesen pályázókat meg kell hívni. A versenytárgyalást a lakás helyi forgalmi értékének megfelelő összeggel kell indítani, melyet e rendelet 32.§.-a szerint kell megállapítani. Az adásvételi szerződést azzal kell megkötni, aki a versenytárgyalás során a legmagasabb összegű vételárat ajánlotta fel.

(4) A vételi ajánlatokat írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a.) a vételi ajánlatot tevő nevét és címét,
- b.) a vételi ajánlatot tevő nyilatkozatát arról, hogy a lakás eladásával kapcsolatosan meghirdetett feltételeket elfogadja.

(5) Az ajánlatok bontásáról jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell:

- a jegyzőkönyvvezető nevét,
- a bérbeadó részéről jelenlévő személy nevét, beosztását (esetleges írásbeli meghatalmazását mellékelni kell)
- a vételi ajánlatot tevők nevét, és címét (az esetleges írásbeli meghatalmazást csatolni kell)
- a benyújtott vételi ajánlatok számát,
- az érvényes vételi ajánlatot tevők mekkora összeget ajánlottak,
- a három legmagasabb érvényes ajánlatot, és azt, hogy amennyiben az adásvételi szerződés nem jön létre a legmagasabb vételi ajánlatot tevővel az ő hibájából, akkor az eladó a sorrendben következővel köt szerződést.

(6) A nyertes pályázónak a vételár 20 %-át, mint foglalót/vételárelőleget a versenytárgyaláson, a fennmaradó összeget az eladó által meghozott döntés kézhezvételét követő 30 napon belül kell megfizetni. Késedelmes fizetés esetén az eladó meghatalmazottja azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ekkor a lakást ismét meg kell pályáztatni.

(7) Amennyiben a versenytárgyalásra csak egy ajánlat érkezik, akkor újra meg kell pályáztatni a lakást. Ha újra csak egy pályázat érkezik, akkor az eladó eredménytelennek nyilváníthatja a pályázatot, illetve elfogadhatja az ajánlatot. Ha a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja, akkor nem kell újra pályázatot kiírni, hanem a lakáshasznosítási terv készítésekor a képviselő-testület dönthet a lakás jellegének megváltoztatásáról vagy egy későbbi időpontban újra pályázatot írhat ki.

V.fejezet

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek eladásának szabályai

Az üres helyiségek eladása

40.§.

(1) Kizárólag az üres helyiséget lehet elidegeníteni és csak versenytárgyalás útján. A képviselő-testület az elidegenítésről annak felmerülésekor külön határozatban rendelkezik.

(2) Az üres helyiség eladásáról hirdetményt kell 15 nappal az önkormányzat hirdetőtábláján közzétenni, mely tartalmazza

- a helyiség ingatlan-nyilvántartási adatait, címét, helyrajzi számát, alapterületét, komfortfokozatát, felszereltségét,
- a pályázat benyújtásának helyét és idejét,
- a versenytárgyalás helyét és idejét,
- a nyertes által a helyszínen fizetendő foglaló összegét,
- az ingatlan vételárának indulási értékét,
- a tájékoztatót a vételár megállapításának módjáról,
- a fizetési feltételeket.

(3) A versenytárgyalás kiindulási ára a helyiség piaci forgalmi értéke, amelyet a képviselő-testület ingatlanszakértői értékbecslés alapján határoz meg.

(3) Az adásvételi szerződést a legmagasabb ajánlatot tevő vevővel kell megkötni. A vevő részére kedvezmény nem adható. A versenytárgyalással elért vételár 20 %-át, mint foglalót, míg a vételár fennmaradó részét az eladó által hozott döntésnek a vevő általi kézhezvételét követő 30 napon belül kell megfizetni. Késedelmes teljesítés esetén az eladó meghatalmazottja jogosult azonnali hatállyal felmondani az adásvételi szerződést. A helyiséget ekkor újra meg kell pályáztatni. A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni, melyre e rendelet 39.§.(5) bekezdésében foglaltakat kell megfelelően alkalmazni.

VI. fejezet

Vegyes és záró rendelkezések

A bírósági végrehajtás során elővásárlásra felkínált lakás vételére vonatkozó szabályok

41.§.

(1) A bírósági végrehajtó által az önkormányzat részére megküldött elővásárlási jog gyakorlásáról szóló ajánlat kézhezvételét követő 10 napon belül az érintett ingatlant meg kell tekinteni az önkormányzat részéről. A megtekintést követő 5 napon belül írásbeli javaslatot kell tenni a képviselő-testület felé, aki arról 10 napon belül dönteni köteles. A képviselő-testület döntését 5 napon belül el kell juttatni az ajánlatot megküldő végrehajtónak.

(2) A képviselő-testület az ingatlant akkor veheti meg, ha arra a költségvetésében biztosított anyagi fedezetet. Ennek kimerítését követően az önkormányzat csak abban az esetben veheti

meg az ingatlant, ha a költségvetést módosítja és erre a célra ismételten biztosít anyagi eszközöket.

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezés

42.§.

A lakások és helyiségek bérletével és elidegenítésével kapcsolatos feladatainak ellátásában résztvevő Körjegyzőség Hivatala - a jogszabály keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

43.§.

(1) Ez a rendelet 2007.év március hó 1.napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 6/2001./V.23./sz. rendelet a lakások és helyiségek bérletéről, valamint a 11/1994./VI.30./sz. rendelet az önkormányzati és egyéb tulajdonban lévő lakások bérleti díjáról és módosításaik hatályukat veszti.

(2) A rendelet kihirdetéséről a körjegyző gondoskodik az SZMSZ-ben meghatározott módon.

Nagy Lajos
polgármester

Török Csilla
körjegyző