

**Szigetszentmárton Önkormányzat 16/2001.(XI.22.) sz. rendelete
a tulajdonában álló lakások bérletéről,
bérbeadásának feltételeiről és elidegenítéséről**

a 13/2002.(X.2.), 8/2003.(V.28.), 11/2004.(XII.07.), 7/2006.(IV.04.), 13/2007. (X.12.) és a
11/2009.(IX.25.) sz. módosító rendeletekkel **egységes szerkezetben.**

Szigetszentmárton Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban a képviselő-testület) a lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályzatokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: lakástörvény röviden: Ltv.) továbbá a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 16.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

Általános rendelkezések

1.§

(1) A rendelet hatálya a Szigetszentmárton Önkormányzat (a továbbiakban az önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra terjed ki, tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.

(2) A Vagyonátadó Bizottság hatáskörével, vagy tulajdoni igény alapján indul bírósági eljárással érintett lakás bérbeadására az említett eljárásokban hozott jogerős és végrehajtható határozat meghozataláig e rendeletet kell alkalmazni, ha 1994. január 1-jén az önkormányzat költségvetési szerve, illetőleg az önkormányzat által megbízott társaság a bérbeadó.

(3) Társasházban lévő - önkormányzat tulajdonában álló - lakások bérbeadása, illetve a bérbeadói feladatok ellátása során a társasházról szóló CLVII. törvényt, a társasházi alapító okiratot és a társasház közgyűlésének határozatait figyelembe kell venni.

(4) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban a Ptk) rendelkezései az irányadók.

A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek

2.§

(1) A Képviselő-testület a rendeletben foglaltak szerint a lakások bérbeadói jogainak és kötelezettségeinek gyakorlásával a polgármestert bízza meg. A polgármester feladatkörét a Polgármesteri Hivatal közreműködésével látja el (a továbbiakban a bérbeadó).

(2) A bérbeadói kötelezettségeket külön megbízási szerződés alapján az önkormányzati vagyonkezeléssel megbízott gazdasági társaság, költségvetési szerv (a továbbiakban a kezelő) is teljesítheti.

(3) Az önkormányzat költségvetési szervének épületében lévő, valamint a képviselő-testület által házközeléssel, épületfenntartással megbízott kezelő a feladatai ellátásához biztosított - a rendelet hatálybalépésekor a költségvetési szerv, illetve a kezelő rendelkezése alatt álló, szolgálati lakásnak minősülő - lakás a költségvetési szervvel, illetve a kezelővel munkaviszonyban álló személy részére való bérbeadás és bérbeadói hozzájárulás a feltételeit a

költségvetési szerv vezetője, illetve a kezelő vezetője javaslatára képviselő-testület határozza meg.

A lakások bérbeadásának jogcímei és a lakásgazdálkodás keretei

3.§

(1) Lakást csak az e rendeletben meghatározott jogcímen, módon és feltételekkel lehet bérbe adni.

(2) A lakásokat:

- a) Szociális elhelyezést biztosító jelleggel, méltányosságból, vagy pályázat alapján
- b) bérlő-kijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog alapján;
- c) törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján;
- d) másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség alapján;
- e) szolgálati jelleggel;
- f) az e rendeletben meghatározott közérdekű célok megvalósítása érdekében, valamint
- g) költségalapon meghatározott lakbérű bérlakásként pályázat alapján lehet bérbe adni.

A lakásgazdálkodás keretei

4. §

(1) A Képviselő-testület a polgármester javaslata alapján minden év február 25-éig meghatározza, hogy az adott évben várhatóan megüresedő lakások bérbeadásánál a 3. § (2) bekezdésben megjelölt jogcímek közül melyiket, milyen feltételek mellett és hogyan kell érvényesíteni.

(2) A Képviselő-testület (1) bekezdés szerinti határozatának keretei között polgármester határozza meg az üres vagy megüresedett lakások bérbeadásának jogcímeit, melyeket a következő erről szóló határozatának meghozataláig a lakások bérbeadásánál érvényesíteni kell. Indokolt esetben a polgármester köteles javaslatot tenni a képviselő-testület erről szóló határozatának évközi módosítására vagy kiegészítésére.

(3) A (2) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a lakást bérlő-kijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog alapján közérdekű feladat megvalósítása érdekében, szolgálati jelleggel kell bérbe adni.

A lakásbérlet létrejötte, a bérbeadás időtartama, a bérleti szerződés megkötése és tartalma

5. §

(1) A lakásbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése alapján - a (2) bekezdésben meghatározott kivételektől eltekintve - határozatlan időre jön létre. Lakás bérlője csak természetes személy lehet.

(2) A lakásbérleti jogviszony határozott időre vagy meghatározott feltétel bekövetkeztéig jön létre:

- a) szolgálati jelleggel történő lakás bérbeadása esetén;

b) olyan lakás bérbeadása esetén, amelyet az önkormányzat rendezési tervben átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra vagy rehabilitációra kijelölt;

c) ha a lakás bérbeadására átmeneti elhelyezés céljából kerül sor;

d) ha a képviselő-testület az adott lakás bérbeadásának feltételeit így határozza meg (pl. pályázat kiírása esetén, közérdekű céllal történő elhelyezéskor stb.);

e) a bérbeadó és a bérlő ilyen irányú megállapodása esetén;

f) ha a bérlő-kijelölési, illetve bérlő-kiválasztási jog gyakorlója így dönt.

(3) A (2) bekezdés a)-e) pontjaiban meghatározott esetekben a szerződés időtartamát, illetve a szerződést megszüntető feltételt - e rendelet keretei között - a bérbeadó határozza meg, amelyet - pályázaton történő bérbeadás esetén - a pályázati kiírásban is meg kell jelölni.

(4) Szociális bérlet esetén, ha a bérbeadáskori feltételek a határidő lejártakor a bérlőre vonatkozóan továbbra is fennállnak, a szerződést a bérlő kérelmére meg lehet hosszabbítani.

(5) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama legfeljebb öt év. A határozott idő eltelte előtt fél évvel meg kell vizsgálni a bérlő körülményeit és a meghosszabbítás szükségyszerűségét, illetve a határozatlan idejű bérleti szerződés megkötésének lehetőségét.

(6) A (5) bekezdés szerinti bérbeadás időtartamát, illetve a feltételt, amely a bérleti jogviszonyt megszünteti a bérbeadó határozza meg.

6. §

A bérlő a szerződésben meghatározott határozott idő elteltekor, vagy meghatározott feltétel bekövetkezésekor, illetve a bérleti jogviszony egyéb okból történő megszűnésekor köteles a lakást kiüríteni és a vele lakó személyekkel együtt, elhagyni, továbbá - a felek eltérő megállapodásának hiányában - a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban azt a bérbeadónak visszaadni. Ebben az esetben a bérlő - jogszabály vagy szerződés eltérő rendelkezésének hiányában - másik lakásban való elhelyezésre vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

A bérleti szerződés megkötése és tartalma

7. §

(1) A bérleti szerződést azzal kell megkötni, akit a rendeletben meghatározott eljárás eredményeképpen a 2. § (1) bekezdésében meghatározott bérbeadói jogok gyakorlója a jegyző ellenjegyzésével kijelölnék e bérleti szerződés megkötésére. A bérleti szerződést olyan feltételekkel kell megkötni, ahogy azt a kijelölés tartalmazza.

(2) Amennyiben a kijelölt bérlő a bérleti szerződést a kijelölésben rögzített határidőn belül nem, köti meg, úgy - a bérleti jogviszony folytatása esetét kivéve - a kijelölése érvényét veszti. A határidő önhibán kívüli elmulasztásának esetére hat hónapon belül igazolási kérelemnek van helye, amelynek elfogadásáról a polgármester dönt.

8. §

(1) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a szerződő felek - a bérbeadó vagy a bérbeadói jogok gyakorlója nevében eljáró szerv és a bérbevevő - megnevezését, címét;
- b) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és egyéb helyiségeinek, továbbá a lakáshoz tartozó lakáson kívüli helyiségeknek valamint a közös használatra szolgáló helyiségeknek a felsorolását, a lakás egyéb lényeges adatait;
- c) a bérleti jogviszony létrejöttének idejét és időtartamát (a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételt), a bérbeadás jogcímét;
- d) a lakásba a bérlővel együtt költöző személyek nevét, személyi adatait és lakáshasználatuk jogcímét;
- e) a bérbeadó és a bérlő épülettel, lakással, valamint a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területekkel kapcsolatos kötelezettségeit, feladatait, az épület központi berendezéseinek felsorolását;
- f) a lakbér és a külön szolgáltatások díjának mértékét megállapításuk, megfizetésük és elszámolásuk módját, a megváltoztatásukra vonatkozó szabályokat, a külön szolgáltatások körét;
- g) a bérlőnek a lakás használatával, valamint az e rendeletben, illetve megállapodásban meghatározott egyéb jogait és kötelezettségeit, a rendelet alapján szükséges bérbeadói hozzájárulások kérésének kötelezettségét, valamint az e rendeletben meghatározott egyéb tilalmakat;
- h) a bérbeadó és a bérlő felelősségét, a bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit, a bérbeadói felmondás szabályait;
- i) a lakás átadásának, visszaadásának idejét, és módját;
- j) a bérbeadó és bérlő egyéb lényeges jogait és kötelezettségeit, a bérbeadás egyéb lényeges feltételeit, a felek egyéb - az e rendelet alapján létrejött - megállapodásait;
- k) a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a bérbeadó az e rendeletben meghatározott adatait nyilvánartsa;

(2) A lakás, bérlő részére történő átadásakor jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell, a lakás műszaki állapotára és rendeltetésszerű használatára alkalmasságára vonatkozó megállapításokat. A lakás átadásakor a lakás berendezéseiről és egyéb felszerelési tárgyairól leltárt kell felvenni. A jegyzőkönyv és a leltár a bérleti szerződés mellékletét képezi.

(3) A jegyzőkönyv és a leltár felvételére vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a lakás visszaadása esetében is.

(4) A bérleti jogviszony létrejöttékor, valamint az azt követően megadott bérbeadói hozzájárulások és azok tartalma (feltételei), valamint a felek között létrejött - a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos - egyéb megállapodások a bérleti szerződés mellékletét képezik.

(5) A Ltv.-nek és e rendeletnek a bérbeadására és a bérbeadói hozzájárulásra vonatkozó szabályai akkor is a bérleti szerződés tartalmát képezik, ha azok a szerződésben nem szerepelnek.

(6) A bérleti szerződés tartalmára vonatkozó rendelkezéseket, megfelelően alkalmazni kell az e rendelet hatályba lépésekor fennálló bérleti szerződések módosítására is.

LAKÁSOK JOGCÍM SZERINTI BÉRBEADÁSÁNAK MÓDJAI

Lakások bérbeadására, szociális bérletre jogosultaknak méltányosságból

9. §

(1) Szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján lehet a lakást bérbe adni annak a természetes személynek, aki megfelel a mindenkori szociális ellátásokról szóló helyi rendeletben foglalt szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeknek. Helyszíni környezettanulmány és az önkormányzati szociális igazgatási, illetve gyermekjóléti szolgáltatási feladatot ellátó(k) véleménye nélkül döntési javaslat nem terjeszthető elő.

(2) Az (1) bekezdés alapján azzal létesíthető szociális bérlet, aki:

a) a 18.életévét betöltötte, és igazolja, hogy az önkormányzat közigazgatási területén bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkezik;

b) a jelenleg használt lakásának (lakrészének) nagysága - családját (együttlakó, illetve együttköltöző hozzátartozóit) is figyelembe véve - nem éri el a méltányolható lakásigényének felső határát; kivéve, ha az együttköltöző közeli hozzátartozók között olyan tartósan beteg személy van, akinek külön szobában való elhelyezése indokolt, melyet szakorvos igazol,

c) a pályázó vagy házastársa (élettársa), illetve a vele együttköltöző hozzátartozója tulajdonában, hasznélvezetében, használatában vagy bérletében nincs másik beköltözhető lakás;

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglalt feltételek fennállása esetén sem adható bérbe lakás annak, aki a kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül:

a) önkormányzati lakásbérleti jogviszonyát térítés ellenében megszüntette, vagy

b) beköltözhető ingatlanát elidegenítette, vagy a beköltözhetőség az ő érdekkörében felmerült okból szűnt meg.

Lakások bérbeadása, pályázat alapján

10. §

(1) A pályázatot e rendelet keretei között a képviselő-testület írja ki és értékeli, melyet az általa előre meghatározott tartalmú - a pályázónak ingyenesen rendelkezésre bocsátott - nyomtatványon kell benyújtani. A pályázatok elbírálásának szempontjait a képviselő-testület határozza meg, melynek alapján az értékelést a Polgármesteri Hivatal készíti elő.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, a lakás műszaki állapotának részletes, szakértő által készített leírását, valamint a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tétel becsült költségét;

b) a lakásra megállapított bérleti díjat;

c) a pályázati feltételeket;

d) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját;

e) az eredmény közlésének időpontját és módját.

(3) Egy pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül egy lakás bérbevételére nyújthat pályázatot.

(4) A pályázó a pályázat benyújtásakor köteles hitelt érdemlően igazolni a pályázati feltételeknek való megfelelőségét, valamint egyidejűleg csatolni a pályázati kiírásban szereplő igazolásokat, nyilatkozatokat.

(5) A nyertes pályázóval az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül bérleti szerződést kell kötni. A nyertes visszalépése vagy kiesése esetén új pályázatot lehet kiírni.

(6) ⁽¹⁾

Lakás bérbeadása bérlő-kijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog alapján

11. §

(1) Ha a bérlő-kijelölési, illetve bérlő-kiválasztási joggal érintett lakást ismételten bérbe lehet adni - a bérlő- kijelölési, illetve a bérlő-kiválasztási jog megszűnésének esetét kivéve - a bérlőkijelölésre, illetve a bérlőkiválasztásra jogosultat fel kell hívni, hogy 15 napon belül közölje a bérlő személyét, és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyekre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja.

(2) A jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy ha a határidő lejártáig nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, köteles a lakás bérének megfelelő összeget és a külön szolgáltatás díját, valamint az üresen tartással együtt járó egyéb költségeket megtéríteni.

(3) Új bérlő-kijelölési jogot biztosító megállapodás - pénzbeli térítés ellenében - a képviselő-testület jóváhagyásával köthető. A megállapodásban részletesen szabályozni kell a bérlő-kijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait és kötelezettségeit, valamint a bérlő-kijelölési jog gyakorolhatóságának számát.

(4) A bérlő-kijelölési jog ellenértékeként fizetendő pénzbeli térítés mértéke:

- a) egyszeri alkalomra a lakás forgalmi értékének 50%-a,
- b) többszöri alkalomra a lakás forgalmi értékének 100%-a.

(5) A bérlő-kiválasztási joggal érintett lakásokra a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni, ha a (3) bekezdés szerinti megállapodás ettől eltérően kerül jóváhagyásra.

Lakás bérbeadása törvényben, bírósági vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján

12. §

(1) Törvényben, bírósági vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség teljesítéséről a képviselő-testület gondoskodik.

(2) Törvényben, bírósági vagy hatósági határozatban meghatározott bérbeadási kötelezettség esetén a bérlőnek - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - legfeljebb a lakásigénye felső határát meg nem haladó nagyságú, komfort nélküli lakás bérbeadására lehet ajánlatot tenni.

(3) Törvényben, bírósági vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási kötelezettség esetén a bérbeadó és a jogosult megállapodnak abban, hogy az önkormányzat kötelezettségét - lakás bérbeadása helyett - más elhelyezési lehetőség (nyugdíjasházi, szociális otthoni elhelyezés stb.) biztosítása útján teljesíti.

(4) Törvényben bírósági vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség esetén a polgármester és a jogosult úgy is megállapodhatnak, hogy az önkormányzat kötelezettségét pénzbeli térítés fizetésével megválthatja. A pénzbeli térítés mértékét a felek megállapodása határozza meg, azonban az nem haladhatja meg azon átlagos elhelyezkedésű és műszaki állapotú lakás beköltözhető forgalmi értékének 50 %-át, amelyre a jogosult egyébként igényt tarthatna.

Lakás bérbeadása szolgálati jelleggel

13. §

(1) Lakás szolgálati jelleggel csak annak adható bérbe, aki az önkormányzattal vagy annak valamely intézményével, illetve az önkormányzat tulajdonában lévő gazdasági társasággal közszolgálati- vagy közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban áll.

(2) Lakás szolgálati jellegűvé minősítésére, illetve a szolgálati jelleg megszüntetésére e rendelet 4. § (1) bekezdése keretei között a képviselő-testület jogosult.

(3) Szolgálati jellegű lakás csak a bérbeadás alapjául szolgáló jogviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(4) Amennyiben a bérlő a szolgálati jelleggel bérbe adott lakásba való beköltözésével egyidejűleg az önkormányzat részére önkormányzati lakást ad le, úgy a szolgálati jellegű lakásra fennálló bérleti jogviszonyának megszűnésekor a leadott lakáshoz hasonló másik lakás bérbeadására tarthat igényt.

(5) Amennyiben a bérlő a szolgálati jelleggel bérbe adott lakásba való beköltözésével egyidejűleg az önkormányzat részére önkormányzati lakást nem ad le, úgy a szolgálati jellegű lakásra fennálló bérleti jogviszonyának megszűnésekor másik lakás bérbeadására nem tarthat igényt.

(6) A szolgálati jelleggel bérbe adott:

a) lakás bérleti jogának elcseréléséhez csak abban az esetben adható hozzájárulás, ha a csere folytán a szolgálati lakásba kerülő új bérlő megfelel a bérleti jogviszony létesítésének alapjául szolgáló feltételeknek;

b) lakásba csak azok a személyek fogadhatók be, akik befogadására a bérlő törvény alapján a bérbeadó hozzájárulása nélkül jogosult, továbbá a bérbeadó hozzájárulása esetén a bérlő élettársa és unokája;

c) lakás albérletbe nem adható;

d) lakásra bérlőtársi szerződés csak a bérlő házastársával köthető és csak akkor, ha a leendő bérlőtárs is megfelel a szolgálati lakás bérbeadását megalapozó feltételeknek;

e) lakás bérleti jogviszonya nem folytatható. Ezen szabály alól a bérbeadó csak akkor engedhet kivételt, ha a bérleti jogviszony folytatója a szolgálati lakás bérbeadását megalapozó feltételeknek megfelel;

f) lakás egy részének, vagy egészének nem lakás céljára történő használatához nem adható hozzájárulás;

g) lakás bérleti jogának folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető.

Lakás bérbeadása lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében

14. §

(1) Lakás vagy társbérlet megszüntetése, átalakítása (bővítése) korszerűsítése, lebontása címén felmondásra került lakásbérleti szerződés esetén a bérlő részére a Ltv. 26. § (1)-(3) bekezdésében foglalt követelménynek megfelelő cserelakást kell bérbe adni.

(2) A felek megállapodása alapján tulajdonjog biztosítása ellenében olyan lakás is felajánlható - pénzbeli térítés nélkül - amelynek lakhatóvá tételét az (1) bekezdés szerinti címen felmondásra került lakás bérlője szerződésben vállalja.

(3) Felmondás esetén a bérbeadó megállapodhat a bérlővel, hogy felajánlás helyett részére pénzbeli térítést fizet.

15. §

(1) A bérbeadó és a bérlő közös megegyezésével szüntethető meg a bérleti szerződés, ha az önkormányzat vagy hozzájárulásával harmadik személy még nem rendelkezik jogerős és végrehajtható hatósági engedéllyel az épület átalakításához (bővítéséhez) korszerűsítéséhez, lebontásához, feltéve, hogy:

- a) az önkormányzat a lakás átalakítását, bővítését, korszerűsítését, lebontását vagy társbérlet megszüntetését kívánja elvégezni, vagy
- b) a helyi szabályozási terv végrehajtása miatt, vagy
- c) az önkormányzat által a lakás (épület) elidegenítéséről vagy más célra történő hasznosításáról megkötendő, illetve megkötött megállapodás miatt kell a lakást kiüríteni.

(2) A pénzbeli térítésre az e rendelet 31. §-ában szabályozottak az irányadók.

(3) A képviselő- döntése alapján lehet a felmondást kiadni és a bérlő részére cserelakást, illetve a 14.§ (2) bekezdése szerinti felajánlást tenni, vagy cserelakás helyett pénzbeli térítés fizetéséről megállapodást kötni.

Lakás bérbeadása közérdekű célok megvalósítása érdekében

16. §

(1) Közérdekű célból történik a lakás bérbeadás, ha elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisült, vagy életveszélyessé nyilvánított lakás használója:

a) bérlő volt és a lakás az önkormányzat tulajdona, a volt bérlővel az önkormányzat másik lakás juttatásakor ideiglenes elhelyezés esetében határozott idejű, végleges elhelyezésére határozatlan idejű bérleti szerződést köt;

b) nem önkormányzati tulajdonú lakásban lakott és a lakás tulajdonosa a használó elhelyezéséről - önhibáján kívüli okból - nem tud gondoskodni, az önkormányzat ideiglenes elhelyezésre határozott idejű bérleti szerződést köt.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában megjelölt részére - az erre a célra biztosított lakások rendelkezésre állásakor - a megsemmisült, illetve életveszélyessé nyilvánítás miatt kiürített

lakáshoz hasonló adottságú, - de a lakásigény mértékének felső határát meg nem haladó - lakást lehet bérbe adni ugyanolyan feltételekkel, mint amilyen feltételekkel az előző lakás bérbeadása történt. Amíg ilyen lakás erre a célra nem áll rendelkezésre, az ideiglenes elhelyezésként adott lakás használható.

(3) Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben bármilyen beköltözhető lakás bérbe adható. Ha a bérbe adott lakás a bérlő lakásigénye mértékének alsó határát meghaladta a bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy ez a bérlet legfeljebb egy évre szól, majd az önkormányzatnak jogában áll olyan másik lakást bérbe adni, amely a bérlő lakásigényének alsó határát éri el.

A BÉRBEADÓI JOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

A bérbeadói hozzájárulás általános szabályai

17. §

Nem lehet bérbeadói hozzájárulást adni, ha:

- a) a bérlőnek az érintett lakás után fennálló lakbér vagy az önkormányzat, illetve a vagyongazdálkodó felé fennálló közüzemi díjtartozása van;
- b) az önkormányzat a bérleti szerződést felmondta;
- c) a bérleti szerződéssel kapcsolatban bírósági vagy végrehajtási eljárás van folyamatban.

Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

18. §

(1) A bérbeadó a bérlő kérelmére hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a testvérét, az élettársát, unokáját, illetve a bérlőnek a lakásban állandó jelleggel lakó egyenes ági rokona házastársát befogadja.

(2) A hozzájárulást közjegyzői okiratba kell foglalni, melyben ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy elhelyezési igény nélkül köteles a lakásból kiköltözni.

(3) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a bérlő és a befogadandó személy az előírt feltételt tudomásul veszi és a bérbe adóhoz benyújtja a befogadó nyilatkozatot, valamint, ha van a bérlőnek bérlőtársa vagy társbérlője, akkor azok írásban nyilatkoznak, hogy a befogadással szemben kifogást nem emelnek.

Hozzájárulás tartási szerződéshez

19. §

(1) A bérbeadó a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony folytatása ellenében tartási szerződést kössön magyar állampolgárságú magánszeméllyel, ha nem állnak fenn a törvényben meghatározott kizáró feltételek. Hozzájárulás esetén a bérlő az eltartót a lakásba befogadhatja.

(2) A hozzájárulást meg kell tagadni, ha az eltartónak más eltartottal is fennáll tartási szerződése. A kérelmezőnek írásban nyilatkoznia kell, hogy mással tartási szerződése nincs és a szerződés időtartama alatt mással eltartási szerződést nem köt. A nyilatkozat tartalmának valótlanúsága esetén az eltartási szerződéshez való bérbeadói hozzájárulást vissza kell vonni.

(3) Nem adható bérbeadói hozzájárulás akkor sem, ha az eltartó a bérlőnek tartásra kötelezhető rokona.

(4) Ha a tartási szerződést nem a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötik, az eltartó lakásba való befogadásához akkor lehet hozzájárulni, ha az eltartó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakásból másik lakás biztosítása nélkül kiköltözik. A hozzájárulásnak feltétele a befogadó-nyilatkozat bérbeadóhoz való benyújtása is.

Hozzájárulás albérletbe adáshoz

20. §

(1) Egyszobás lakás albérletbe adásához nem adható bérbeadói hozzájárulás.

(2) Az albérletbe adáshoz csak határozatlan idejű bérleti szerződés esetén adható hozzájárulás, ha legalább egy lakószoba a bérlő használatában marad és az albérleti jogviszony alapján a lakásba költözik, valamint a lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára legalább 6 m²-es lakószobarész jut. A hozzájárulást közjegyzői okiratba kell foglalni, melyben ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén az albérlet elhelyezési igény nélkül köteles a lakásból kiköltözni.

(3) Az albérletbe adáshoz való hozzájárulás legfeljebb két évre szólhat. A két évtől csak akkor lehet eltérni, ha a bérlő igazoltan tartós külföldi munkavégzés, gyógykezelés miatt nem lakja lakását. Az engedély csak erre az időtartamra szólhat.

(4) A bérlakás fizetővendéglátás útján való hasznosításának esetén az albérletbe adás szabályait kell alkalmazni.

Bérbeadás bérlőtársak részére

21. §.

(1) Házastársak részére írásbeli kérelmük alapján bérlőtársi jogviszony keretében kell a lakást bére adni.

(2) Meglévő lakásbérleti szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony a fenti (1) bekezdésben leírtak szerint módosítható.

(3) Bérlőtársi jogviszony más személlyel nem hozható létre.

(4) A bérlőtársra a bérlőre megállapított feltételek és jogok egyaránt vonatkoznak, a kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

(5) A bérlő kijelölésre jogosult egyetértő nyilatkozata a bérlőtársi szerződés megkötéséhez szükséges, az a szerződés mellékletét képezi.

A lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerése

22. §

(1) Aki a bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult, - a bérlő halálától számított 90 napon belül - köteles e jogának elismerését kérni a bérbeadótól. A határidő elmulasztása esetén - a bérbeadó tudomására jutásától számított 30 napon belül - a jogosultat egy alkalommal írásban fel kell hívni, hogy kérje jogosultságának elismerését. A felhívás eredménytelensége vagy jogosulatlanság esetén intézkedni kell a lakás kiürítése iránt.

(2) Ha a hagyatéki leltározás - vagy más a Polgármesteri Hivatal által folytatott eljárás - olyan lakást érint, amelynek bérlője meghalt, akkor az eljárást folytatónak a tudomására jutásától számított 5 napon belül értesíteni kell a kezelőt.

LAKÁS NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGGÉNT TÖRTÉNŐ BÉRBEADÁSA, LAKÁS BŐVÍTÉSE, ÁTALAKÍTÁSA ÉS KORSZERŰSÍTÉSE

Lakás bérbeadása nem lakás céljára

23.§

(1) A teljes lakást és helyiségeit nem lehet nem lakás céljára bérbe adni. Legalább az egyik szoba funkciójának lakáscélúnak kell maradnia. A hozzájárulás meghatározott időre - legfeljebb 5 évre, illetve a bérleti szerződés lejártáig - és meghatározott tevékenységre szólhat.

(2) A lakás egy részét az alábbi feltételek együttes fennállása esetén lehet nem lakás céljára bérbe adni:

- a) a bérlő a saját jogán kíván a lakásban gazdasági vagy szolgáltatási tevékenységet végezni,
- b) a bérlő magánszemély,
- c) bérlőtársak esetében a bérlőtárs a lakás egy részének más célra történő használatát tudomásul veszi,
- d) ha a bérlő vállalja, hogy a lakás egy részének nem lakás céljára szolgáló engedéllyel történő használata esetén az érintett alapterület után a helyiségekre vonatkozó bérleti díjat fizeti,
- e) a tevékenység végzéséhez szükséges minden hatósági engedéllyel rendelkezik.

(3) Ha a bérlő igazoltan tartós külföldi munkavállalás, gyógykezelés, vagy sorkatonai szolgálat miatt nem lakja bérleményét, akkor ennek időtartamára, de legfeljebb öt évre, illetve legfeljebb a bérleti szerződése lejártáig a lakás más célú hasznosítása engedélyezhető.

(4) Ha bérbeadói hozzájárulás nélkül a lakás egy részét, vagy egészét más célra használják, a lakásbérleti jogviszonyt a Ltv-ben szabályozott eljárással fel kell mondani.

(5) A lakás más célra történő bérbeadására, illetve más célra történő hasznosításához való hozzájárulás esetén a bérlő figyelmét fel kell hívni arra, hogy a más célra történő használat

akkor kezdhető meg, ha a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek a rendelkezésre állnak és a bérleti szerződés módosítása megtörtént.

(6) Lakás nem lakás céljára történő bérbeadása esetén a hozzájárulás az adott társasház alapító okiratával ellentétes döntést nem tartalmaz.

Lakásbővítés (csatolás)

24.§

(1) A bérlő részére - kérelmére - lakásbővítés céljából a lakásával szomszédos, azzal műszakilag egyesíthető 15 m² alapterületet meg nem haladó, egy helyiségből álló lakás, vagy alapterülettől függetlenül üres szükséglakás, egyéb helyiség, illetve használaton kívüli nem lakáscélú helyiség vagy - a lakók hozzájárulása esetén - az egyéb közös használatra szolgáló helyiség csatolás után bérbe adható.

(2) Az (1) bekezdésben megjelölt lehetőség esetén a szomszédos lakás bérlője számára lakásbővítés céljára (csatolás) fel kell ajánlani azt az egy helyiségből álló üres lakást, amelynek alapterülete a 15 m²-t nem haladja meg.

(3)⁽¹⁾ Bérbeadás esetén a bérlőnek vállalnia kell a megnövekedett alapterületre vonatkozó lakbér, továbbá a műszaki egyesítéssel kapcsolatos költségeket.

(4) A csatolással kapcsolatos munkálatok megkezdése előtt az illetékes hatóságok engedélyeit be kell szerezni, melyhez a bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulást a polgármester adja ki.

(5) Bérbeadás esetén bérleti előszerződést kell kötni a használatbavételi (fennmaradási) engedély megadásáig, de legfeljebb 1 év határozott időre, azt követően kell a határozatlan idejű bérleti szerződést módosítani feltéve, ha a bérlő eredeti lakására is határozatlan idejű volt a bérleti szerződés.

(6) Amennyiben a bérlő a műszaki egyesítésre a bérbeadástól számított 1 éven belül önhibáján kívüli okból nem kapott használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, akkor a meghosszabbított építési engedély alapján - legfeljebb annak időtartamára - az (5) bekezdés szerinti bérleti szerződést meg kell hosszabbítani.

(7) Amennyiben a bérlő a műszaki egyesítésre a bérbeadástól számított 1 éven belül önhibájából nem kapott használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, akkor a csatolandó helyiségre megkötött bérleti előszerződés lejártakor a bérlő nem szerez jogosultságot a határozatlan idejű bérleti szerződése csatolandó helyiséggel érintett - módosítására. A bérlőnek a csatolással érintett helyiséget minden - birtokba való visszaadásig felmerült - költsége megtérítésének kizárásával, kiürítve vissza kell adnia a bérbeadónak.

(8) A csatolandó területet a csatolandó területre vonatkozó forgalmi érték 25%-áért kell felajánlani.

(9) A képviselő-testület döntése szerint történik a csatolás, ha a csatolás több lakáshoz is lehetséges.

Lakás átalakítása, korszerűsítése

25.§

(1) A bérbeadó és a bérlő írásos szerződésben megállapodhatnak a lakás átalakításáról és /vagy korszerűsítéséről. Az önkormányzat költségére történő átalakításról és korszerűsítésről a jegyző ellenjegyzése mellett lehet megállapodni.

(2) A szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a korszerűsítési, átalakítási munkálatok által érintett területek falakkal körülírt és négyzetméterben meghatározott pontos leírását,
- b) az elvégzendő munkák:
- c) pontos meghatározását, megnevezését,
- d) befejezésének határidejét
- e) a költségeit és azok megfizetésének, (visszafizetésének) feltételeit, módját,
- f) a szükséges hatósági engedélyek felsorolását, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni,
- g) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez.
- h) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségét a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben,
- i) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerint, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét
- j) amennyiben a költségek a bérbeadó viseli, ennek valamint az ezzel összefüggésben bekövetkező lakbéremelkedés tényét.

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

(4) A bérbeadó - a (3) bekezdésben foglaltak alapján - a számlákkal igazolt költségek 50%-át a munkálatok befejezését követő 30 napon belül, a fennmaradó összeget 90 napon belül köteles a bérlőnek megfizetni.

(5) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést - a lakbér összegére is kiterjedően - módosítani kell.

A BÉRBEADÓ ÉS A BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGE

A bérbeadó kötelezettsége

26.§

(1) A bérbeadó új bérbeadás esetén a lakásokat a jogszabályokban és a szerződésben meghatározott feltételek szerint jegyzőkönyv felvétele mellett adja át a bérlőnek, melyben szavatol azért, hogy a lakás az átadáskor rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen. Kivételt képez ez alól, ha a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételéhez szükséges munka elvégzésének feltételével kapott engedélyt a szerződés megkötésére.

(2) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó visszaveszi birtokába a lakást és érvényesíti a bérbeadói igényeket.

27.§

(1) A kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő épületek esetén a bérbeadó köteles gondoskodni:

- a) az épület karbantartásáról,
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) A társasházban lévő önkormányzati lakások bérlői tekintetében az (1) bekezdésben megjelölt kötelezettségek teljesítésére az önkormányzat gondoskodik a tulajdonost terhelő, a társasházi közgyűlés határozatában megjelölt közös költség megfizetéséről.

(3) A központi berendezések lakásban lévő vezeték szakaszainak üzemképes állapotát a bérbeadó köteles biztosítani, függetlenül attól, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakás milyen épületben található.

(4) Az önkormányzat kizárólagos, vagy többségi tulajdona esetén az életveszélyt okozó, továbbá az épület állapotát veszélyeztető vagy az épületben lévő önkormányzati tulajdonú lakás rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibákat a bérbeadó haladéktalanul köteles kijavítani.

(5) Ha az épületben az önkormányzat a kisebbségi tulajdonos, a /4/ bekezdés szerinti munkálatok elvégzésére a társasház illetékes szervét a bérbeadó köteles a bérlő bejelentésére haladéktalanul felhívni.

(6) A bérbeadó a (4) és (5) bekezdés szerinti megkülönböztetés alapján saját feladatkörében vagy a társasház illetékes szervének felhívásával köteles gondoskodni az öt terhelő alábbi hibajavítók elvégzéséről:

- a) nyomóvezeték-repedés, - törés (csőtörések, szennyvíztől, csapadékvíztől származó ázások megszüntetése:
- b) szenny- és csapadékvíz csatorna, nyomóvezeték dugulásainak elhárítása:
- c) az épület elektromos energia ellátású rendszerének nem ELMŰ-re tartozó, több lakást érintő zavarai, beleértve az épület közösségi részeinek ellátási zavarait (áramszünetet okozó hibák elhárítása, az áramellátás biztosítása):
- d) az épület főbiztosító utáni vezeték melege, füstölése:
- e) az elektromos rendszer vagy részeinek víz alá kerülése:
- f) tűz, elemi csapás, vihar utáni vészhelyzet:
- g) szükség szerinti veszélytelenítés:
- h) központi fűtés, illetve melegvíz csőhálózaton keletkező hibák ideiglenes elhárítása:
- i) ideiglenes szerkezeti megerősítések:
- j) élet- és balesetveszély esetén a hibák vakolatrészek eltávolítása:
- k) egyéb balesetveszély elhárítása (pl. meglazult kéménytégglák, helyükről elcsúszott tetőcserepek, tetőről lecsúszó hó eltávolítása).

(7) A (6) bekezdésben felsorolt munkálatok költségeihez az önkormányzat akkor járul hozzá, ha a hibaelhárítás a hiba jellege és helye alapján a bérbeadó kötelezettsége. Nem kizárólag

önkormányzati tulajdonú épületek esetében kizárólag a központi berendezések az önkormányzati lakásban lévő vezetékszakaszai üzemképességének biztosításával kapcsolatos hibajavítások végezhetőek el a bérbeadó költségére.

(8) Ha a hiba a bérlőnek felróható októl következett be, a bérlő köteles az önkormányzat költségeit megtéríteni.

(9) A kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek és a többségi önkormányzati tulajdonú társasházak tekintetében a bérbeadó köteles az azonnali végrehajtást igénylő hatósági kötelezések teljesítéséről gondoskodni. Ennek költségeit az önkormányzati tulajdoni hányadra eső rész erejéig az önkormányzat viseli.

28.§

A kizárólag önkormányzati tulajdonban álló és a többségi önkormányzati tulajdonú társasházi épületek időszerű és tervszerű karbantartására a kezelő a képviselő-testület által jóváhagyott részletes költségvetési tervet kell készíteni. Az időszerű és tervszerű karbantartások önkormányzati tulajdoni hányada után rendelkezésre bocsátandó pénzügyi fedezet a Képviselő-testület az éves költségvetés jóváhagyásakor állapítja meg.

29.§

A 29. és 30. §-ban rögzített bérbeadói kötelezettségek a képviselő-testület döntésén alapuló megbízással is elláthatók.

A bérlő kötelezettsége

30 §

(1) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a lakás és helységei rendeltetésszerű használatáról, tisztántartásáról;
- b) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről az ajtók és az ablakok külső és belső felületének mázolásáról,
- c) az épületben, az épület központi berendezéseiben, és a lakásban a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezett hibák kijavításáról illetőleg az okozott kár megtérítéséről,
- d) a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakás berendezéseinek rendeltetésszerű állapotban való visszaadásáról.

(2) A bérlő köteles megfizetni az általa bérelt önkormányzati lakásra megállapított lakbért, illetve a bérbeadó által - szerződés keretében - nyújtott külön szolgáltatások díját.

A LAKÁSBÉRLET MEGSZŪNÉSÉVEL KAPCSOLATOS SZABÁLYOK

Bérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel, felmondással

31.§

(1) A határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony megszüntetéséről akkor lehet megállapodni, ha a bérlő kisebb alapterületű vagy kevesebb szobaszámú másik lakás bérbeadását és pénzbeli térítés megfizetését kéri.

(2) Az (1) bekezdés esetén, pénzbeli térítésként a bérbe adandó és a lakásbérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakásbérleti jog értéke különbségének az 50 %-a fizethető ki.

(3) Ha a bérlő a lakásbérleti jogviszonyt úgy kívánja megszüntetni, hogy csak pénzbeli térítést kér, pénzbeli térítésként a lakás üres bérleti jog értéke fizetendő ki.

32.§

(1) A bérbeadó felmondása esetén, ha a bérlő cserelakásra jogosult és a cserelakás helyett pénzbeli térítést elfogad, akkor pénzbeli térítésként a felmondással érintett lakás bérleti jog értékének 100%-át kell kifizetni.

(2) A pénzbeli térítés 50 %-a a megállapodás aláírásakor, a fennmaradó része pedig a lakás bérbeadónak történő visszaadásakor fizethető ki. A fennmaradó részt az önkormányzat a bérlő igénye esetén a bérlő javára letétbe helyez.

Felmondás a bérbeadó részéről

33.§

(1) A Ltv. 24.§-ának (1) bekezdésében szabályozott esetekben a szerződést a polgármesternek fel kell mondania, kivéve, ha a felmondás a Ltv. 24.§ (1) bekezdése e) pontján alapul.

(2) A bérlőnek felróható okból történő felmondás esetén a bérlő sem cserelakásra, sem pénzbeli térítésre nem jogosult.

(3)⁽⁴⁾ A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát évente egy alkalommal a bérlő előzetes, legalább nyolc nappal korábban megküldött írásbeli értesítés e mellett, és a bérlő sürgősen zavarása nélkül ellenőrzi, a bérlő pedig köteles az ellenőrzést tűrni.

Hagyatéki ingóságokkal elfoglalt lakás kiürítése

34.§

A bérlő (lakáshasználó) halálát követően a lakásbérleti jogviszony folytatása hiányában a bérleményben található ingóságok örököse köteles a bérlő elhunytától számított 90 napon belül a lakást kiürített állapotban a bérbeadó részére átadni. Ha az örökös személye a haláleset követő 90 napon belül nem kerül megállapításra, vagy az örökös a lakást nem adja át üresen, akkor a Polgármesteri Hivatal az ingóságok megfelelő raktározásáról - az örökös költségére az ingóságok értékéig - valamint a lakás újrahajósításáról gondoskodik.

A LAKÁSOK BÉRLETÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL

A lakbér megállapítása

35.§

- (1) Az önkormányzat különböző lakbért mértéket határozhat meg aszerint, hogy az önkormányzati lakásra a bérleti szerződést a bérlővel
- a) jelen rendelt hatálybalépése előtt kötötte meg, illetve a lakásbérleti jogviszony folytatása alapján köti meg: vagy a bérleti díj megállapítása a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek figyelembevétele alapján történik,
 - b) ⁽¹⁾
- (2) Az önkormányzat a lakások lakbérének mértékét azok alapvető jellemzői, így különösen:
- a) a lakás komfortfokozata,
 - b) alapterülete,
 - c) minősége,
- határozza meg.
- (3) Az önkormányzat az (1) bekezdés a) pontja alapján bérbe adott önkormányzati lakások lakbérét évente legfeljebb egy alkalommal, de maximum 150%-al növelheti.
- (4) ⁽¹⁾ Az (1) bekezdés a) pontja esetében az alacsonyabb komfortfokozatú lakások lakbérének mértékét úgy kell meghatározni, hogy az összkomfortos lakás lakbéréhez képest, az arra megállapított Ft/m² tételű bérleti díj
- a) komfortos lakás esetén, annak legfeljebb 80 %-a,
 - b) félkomfortos lakás esetén, annak legfeljebb 50 %-a,
 - c) komfort nélküli lakás esetén, annak legfeljebb 40 %-a,
 - d) szükségülakás esetén, annak legfeljebb 30 %-a
- összegeben kerüljön tételes megállapításra.
- (5) ⁽³⁾ Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások lakbérét a képviselő-testület külön rendeletben szabályozza.

36. § ⁽¹⁾

Rendkívüli felmondási oknak minősül a bérbeadó részéről, ha a bérlő a lakás egy részét a rendelet hatálybalépése után bérbeadó hozzájárulása nélkül adják el albérletbe, használatba, vagy hasznosítják, illetve ha a Ltv-ben előírt bérbe adói hozzájárulást nem szerzik be.

A lakbérrel kapcsolatos egyéb rendelkezések

37. §

- (1) A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, komfortfokozatában, vagy a lakbér mértékét növelő, csökkentő tényezőkben változás következik be.
- (2) Ha a bérlő komfortnövelő beruházását a bérbeadó nem térítette meg, akkor azt a lakbér változásnál nem lehet figyelembe venni.
- (3) Az (1) bekezdés szerint megállapított lakbér a bérlakásként hasznosított önkormányzati lakások üzemeltetési, fenntartási, karbantartási ráfordításai lehetnek, ide nem számítva az üres lakások fenntartásának, azok rendeltetésszerű használatához szükséges helyreállításának és az épületek teljes felújításának költségeit, és ide nem számítva a nem lakás célját szolgáló

helyiségekre arányosan eső ráfordításokat, figyelembe véve a 37.§ (1) bekezdés b) pontjában meghatározottakat is, ez utóbbi esetben az értékállóság szem előtt tartásával.

(4) A bérbeadó köteles gondoskodni az e rendelet szerinti szerződés-módosítások előkészítéséről és megkötéséről. A bérlő tájékoztatásáról.

(5) A bérlő a lakbér megállapítása ellen 15 napon belül a bérbeadónál kifogással élhet, ha szerinte a lakbért nem hatályos önkormányzati rendelet szerint állapították meg, vagy nem a lakás tényleges jellemzőit vették figyelembe. Ha a kifogást elutasítják, annak kézhezvételétől számított 30 napon belül azt a bírósághoz lehet benyújtani. A bíróság döntéséig a régi lakbért kell fizetni.

(6) ⁽¹⁾ Lakásbérleti díj tartozások esetén a pénztartozáson felül a Ptk-ban meghatározott kamat összegét is fel kell számítani.

(7) ⁽¹⁾ A lakbér befizetése a képviselő-testület által meghatározott külön számlára történik.

38.§

A lakásfenntartási támogatás szabályait az önkormányzat - szociális ellátások és a gyermekvédelmi támogatások helyi szabályáról szóló - mindenkor hatályos rendelete tartalmazza.

A LAKÁSHASZNÁLATI DÍJ

Lakáshasználati díj

39. §

(1)⁽⁴⁾ Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónapig a lakásra megállapított mindenkor lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadónak.

(2) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított

- a)⁽⁴⁾ a 3. hónaptól a 12. hónapig a lakbérnek megfelelő összeg háromszorosa:
- b) a 13. hónaptól a 24. hónapig a lakbérnek megfelelő összeg ötszöröse:
- c) a 25. hónaptól a lakbérnek megfelelő összeg nyolcszorosa.

(3) A (2) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatóak, ha a jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezéséről az Ltv. vagy e rendelet alapján az önkormányzatnak kell gondoskodnia.

(4) ⁽¹⁾ Lakáshasználati díj tartozások esetén a Ptk-ban meghatározott kamat összegét is fel kell számítani a tartozás összegén felül.

(5) Az (1)-(4) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatók arra a jogcím nélküli lakáshasználóra, aki a lakásba önkényesen költözött be. Ebben az esetben a lakás kiürítése iránt kell intézkedni.

A LAKÁSOK ÉS HELYSÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

Az elidegenítés szabályai

40.§

(1) A lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos rendelkezési jogokat az e rendeletben szabályozottak szerint a képviselő-testület a Polgármester a Polgármesteri Hivatal közreműködésével gyakorolja.

(2) Az elidegenítéssel kapcsolatos döntések előkészítését és végrehajtását, valamint az elidegenítéssel összefüggő feladatok összehangolását a Polgármesteri Hivatal végzi.

(3) A képviselő-testület az elidegenítés lebonyolítására külön szerződésben más szervnek is megbízást adhat. Ebben rögzíteni kell azt is, hogy az elidegenítéssel kapcsolatos döntések előkészítésében és végrehajtásában, valamint az elidegenítéssel összefüggő feladatok összehangolásában a Polgármesteri Hivatalra milyen feladatok hárulnak.

(4) Az elidegenítéssel kapcsolatos döntési jogkör gyakorlásának átruházásának nem érinti a Képviselő-testület azon jogát, hogy bármelyik lakás vagy helyiség elidegenítésével kapcsolatban döntést hozzon.

(5)⁽⁴⁾ A lakások elidegenítéséből származó bevételei felhasználásának szabályait a mindenkori költségvetési rendelet tartalmazza.

41.§

(1) A bérlők által használt lakások a jelen rendeletben meghatározott kivétellel, kizárólag a bérlőnek és a bérlők hozzájárulásával a bérlők egyenes ági rokonának (Ltv. 49.§ (1) bekezdés d) pontja) adhatók el (a továbbiakban: a bérlő és a vele egy tekintet alá eső személy együtt: bérlő).

(2) A bérlők által használt helyiségek a jelen rendeletben meghatározott kivétellel, a bérlőknek adható el.

(3)⁽⁵⁾ Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően -az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből /helyiségcsoportból / álló épület kivételével- az épületet társasházzá kell alakítani.

(4)⁽⁵⁾ A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésében a leendő tulajdonosokat be kell vonni.

42.§

(1) Csak az adott lakás elidegenítésére való külön kijelölése alapján köthető adásvétel.

(2) Nem idegeníthető el a Széchenyi terv lakásprogramja keretéből létesített lakás a lakás használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésétől számított 20 évig.

(3) Az elidegenítésre való kijelölésről szóló döntésben kiköthető, hogy az adásvételi szerződéseket jóváhagyás végett az elidegenítésre való kijelölésről döntést hozó szerv elé kell terjeszteni. Az elidegenítésre való kijelölés és az adásvételi szerződés feltételeinek meghatározása egyidejűleg is történhet, ha a vevők nem a bérlők a velük egy tekintet alá eső személyek.

43.§

(1) A képviselő-testület dönt arról, hogy a lakás és a helyiség vagy a lakást és helyiséget magában foglaló épület (épületrész) a bérlőnek vagy - a bérlők bérleti jogviszonyának megszüntetésének előzetes feltételével - harmadik személynek kell-e megvásárlásra felajánlani a szabályozási terv végrehajtásra vonatkozó kötelezettség előírása mellett, vagy üres lakásként, helyiségként a helyi vagyongazdálkodási szabályok szerint értékesíti.

(2) A képviselő-testület döntése alapján a bérleti joggal terhelt lakás (helyiség) elidegenítéséről is köthető megállapodás, amelynek a tulajdonjog átszállására vonatkozó rendelkezése akkor léphet hatályba, ha bérlők bérleti jogviszonya megszűnik.

(3) Ha az épület az Önkormányzat kizárólagos tulajdona, az elidegenítésre való kijelölésekor olyan döntés is hozható, hogy az első adásvételi szerződés csak akkor köthető meg, ha az épületben lévő lakások bérlőinek több mint a fele elfogadta az eladási ajánlatot.

(4) A (2)-(3) bekezdésben foglaltak ugyanazon épület esetében külön-külön és egyidejűleg is érvényesíthetők.

44.§

Rendelet alkalmazásában üres lakás és helyiség az is, amelyik még nincs kiürítve, de a lakásnak vagy helyiségnek nincs bérlője vagy elhelyezésre jogosult használója.
A hozzájárulások beszedése

45.§

(1) A lakás és helyiség eladásra való kijelölésre irányuló döntési javaslat előterjesztése előtt be kell szereznie a harmadik személy hozzájárulását vagy a hatóság engedélyét. Ez nem mentesít az adásvétel szerződéshez szükséges hozzájárulás és engedély beszerzése alól. A megkötött adásvételi szerződés addig nem léphet hatályba, amíg a hozzájárulás vagy engedély hiányzik.

(2) A hozzájárulásban tett kikötéseket az eladási ajánlatban és adásvételi szerződésben érvényesíteni kell.

A bérlők kezdeményezése az elidegenítésre való kijelölésre és a bérlők vásárlás iránti kérelmek tartalma

46.§

Az elidegenítésre való kezdeményezés iránti és a megvásárlásra irányuló kérelmet a Polgármesterhez kell előterjeszteni.

47.§

(1) Az érintett bérlőket a kijelöléstől számított 15 napon belül értesíteni kell. Ha az elidegenítésre való kijelölés nem az épületben lévő összes lakást és helyiséget érintett, és a lakásokat és a helyiségeket a bérlőnek kell vételre felajánlani.

(2) Ha a lakás e rendelet szerint megvásárolható, a kérelmezőnek eladási ajánlatot kell küldeni, a kérelem benyújtásától számított 90. napon belül.

(3) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell különösen:

a) a lakás címét, ingatlan-nyilvántartási adatait (társasházi különlap (albérlet) száma, helyrajzi száma, a lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányad), alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és,

b) az épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatás,

c) a forgalmi értéket tartalmazó értékbecslést,

d) vételárát,

e) vételár megfizetésének e rendeletben szabályozott feltételeit,

f) megvételének szándékáról adandó válasz határidejét (a továbbiakban : ajánlati kötöttség),

g) a jogosult által közlendő, az adásvételi szerződés megkötéséhez kért adatokat.

h) Az ajánlatban a kérelmező figyelmét fel kell hívni,

i) a bérlő írásban hozzájárulhat, hogy a lakást helyette egyenes ági rokona vagy örökbefogadott gyermeke vásárolja meg,

j) ha a bérlő hozzájárulhat, hogy a lakást helyette egyenes ági rokona vagy örökbefogadott gyermeke vásárolja meg, de az eladásra vonatkozó kérelmet a bérlő haláláig nem nyújtották be, az említett személy akkor vásárolhatja meg a lakást, ha egyébként a lakásbérleti jog folytatására való jogosultságát elismerték,

k) a bérlőtársak az ajánlat elfogadását együttesen vagy külön is bejelenthetik. Adásvételi szerződés valamennyi bérlőtárs egybehangzó nyilatkozata alapján köthető. Ha az egyik bérlőtárs írásban nyilatkozik, hogy nem kíván a lakás vevője lenni, hozzájárulásával az adásvételi szerződés a másik bérlőtárral az egész lakásra megköthető,

l) a lakásban visszamaradó társbérlőnek a saját megvásárolható lakásrészével együtt vállalnia kell a megüresedett társbérleti lakrész megvásárlását is. Ennek hiányában a társbérlő lakrésze eladásra nem jelölhető ki.

m) tartási szerződés esetén az adásvételi szerződés megkötéséhez az eltartó nyilatkozatát be kell nyújtani arról, hogy a lakás megvásárlásához hozzájárul.

(4) Az Önkormányzat oldalán az ajánlati kötöttség határideje az ajánlat kézhezvételét követő naptól számított 60. nap.

Az eladási ajánlat elfogadása

48.§

(1) Ha a kérelmező az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 60 napon belül az ajánlatra nem tesz elfogadó nyilatkozatot az adásvételi szerződés nem köthető meg. Ha bérlő ezen határidőn belül elfogadó nyilatkozatot tesz, de az adásvételi szerződést nem köti meg ahhoz, hogy az adásvételi szerződés megköthető legyen a kérelmező költségére aktualizált értékbecslés alapján új eladási ajánlatot kell kiadni, amelynek elfogadásáról a bérlőnek 15 napon belül kell nyilatkoznia. Ha az első eladási ajánlat elfogadása óta 90 nap eltelt, és a

kérelmező a szerződést nem köti meg, az elidegenítésre való kijelölés alapján lehet adásvételi szerződést kötni akkor is.

(2) Ha a kérelmező az eladási ajánlatban közölt forgalmi érték felülvizsgálatát kéri, a kérelmet a képviselő-testület elé kell terjeszteni, amelynek állásfoglalása az elidegenítést végző szervet köti. Az ajánlati kötöttség időtartama a felülvizsgálati kérelem előterjesztése és a képviselő-testület állásfoglalásának közlése közötti időtartammal megnő.

A lakások bérlői által fizetendő vételár, annak megfizetési módja

49.§ ⁽⁵⁾

- (1) Ha az önkormányzati bérlakást a határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték 80 %-a.
- (2) A határozott időre szólóan vagy feltétel bekövetkezéséig bérebe adott lakást a bérlő részére a beköltözhető forgalmi érték 95 %-ának megfelelő vételáron lehet eladni.
- (3) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egy összegben vagy részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.

50.§

- (1) ⁽¹⁾ A bérlő a lakás vételárát készpénzben egyenlítheti ki.
- (2) Ha a kárpótlásra jogosult bérlő írásban hozzájárul, hogy a lakást az egyenes ági rokona (örökbefogadott gyermeke) vásárolja meg, a vevő a bérlő és a vevő sajátjogú kárpótlási jegyét a lakás vételárának megfizetésére felhasználhatja kormányrendeletben 1995. január 1-én megállapított értékben. A bérlő a lakást megvásárló, bérlővel egy tekintet alá eső személyek esetében ugyanígy felhasználható a bérlő és a lakást megvásárló, bérlővel egy tekintet alá eső személyek házastársa által saját jogon kapott kárpótlási jegy is.

51.§

- (1) ⁽⁵⁾ A bérlő és a vele egy tekintet alá eső személy:
 - a) a szerződés megkötésekor köteles a vételár 20 %-át megfizetni,
 - b) a vételár 20 %-ának megfizetése után fennmaradt vételárrészt pedig 15 év alatt, havonta egyenlő részletekben fizetheti meg,
 - c) a szerződés megkötésekor köteles a vételár 20%-át akkor is megfizetni, ha a fennmaradt vételárrész kifizetéséhez a b) pont szerinti törlesztési időt nem veszi igénybe.”
- (2) Rövidebb törlesztési idő a vételárhátralék fennállása alatt bármikor választható. A vételárhátralékból engedmény azonban csak a rendelet szabályai alapján nyújtható.

A lakás fennmaradó vételárának kamata

52.§

(1)⁽⁵⁾ A vevő a vételár hátralékra kamatot köteles fizetni az alábbiak szerint:

- 0-5 évig a Ptk. szerinti kamat 50%-a,
- 5-10 évig a Ptk. szerinti kamat 75%-a,
- 10-15 évig a Ptk. szerinti kamat 100%-a.

(2) A vételárrészlet késedelmes megfizetése esetén a késedelmes időszakra a vevő köteles a Ptk-ban a pénztartozás esetére megállapított mértékű késedelmi kamatot is fizetni, és pedig függetlenül attól, hogy a késedelem melyik fizetési időszakban következett be.

(3) A kamat mértékének számításánál a Ptk-ban meghatározott azon kamat mértékét kell alapul venni, amely az adásvételi szerződés megkötésekor érvényes volt.

A lakásukat megvásárló bérlőket megillető engedmények

53.§⁽⁵⁾

- (1) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja a vételár megfizetését a szerződéskötéskor egy összegben vállalja 10 % mértékű kedvezmény illeti meg.
- (2) Ha az elővásárlási jog jogosultja 5 évi részletfizetést vállal, a vételárból 5 % kedvezmény illeti meg.
- (3) Amennyiben a jogosult a szerződésben vállalt határidőnél korábban teljesíti fizetési kötelezettségét és a teljes hátralékos tartozást egy összegben befizeti 5 % kedvezményben részesül.
- (4) Aki árengedményben részesült, a lakást az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 éven belül csak úgy idegenítheti el, ha az engedményt az esedékes kamattal együtt visszafizeti.

54.§

A bérlőkkel egy tekintet alá eső személyek által fizetendő vételárra és a fizetési feltételekre az 47-53.§ rendelkezéseit kell alkalmazni.

A lakások és helyiségek eladása árverésen és pályázat alapján

55.§

Üres lakás és helyiség esetében a vevőt árvetés vagy pályázat útján kell kiválasztani. A vevő kiválasztásának ezen módjáról kivételesen indokolt esetben, csak akkor lehet eltérni, ha a már megtartott árverés vagy lebonyolított pályázat eredménytelen volt vagy a lakás, illetve helyiség több mint egy éve üresen áll. A vevő kiválasztásának módjáról a képviselő-testület dönt.

Vételár a bérlők által használt lakások és helyiségek kívülállónak történő eladása esetén

56.§

(1) Ha a lakást vagy helyiséget nem a bérlőnek lehet elidegeníteni a szabályozási terv végrehajtásának előírása mellett, a vevőt pályázat alapján kell kiválasztani.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben a bérlők bérleti jogviszonya megszüntetésének, ideértve az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használók elhelyezésének költségeit is, a vevőnek kell viselnie oly módon, hogy azt a bérlőnek való kifizetése - csereelhelyezés esetén az ehhez szükséges lakás és helyiség megvásárlása - előtt az önkormányzat rendelkezésére kell bocsátania.

(3) A pályázónak meg kell jelölnie a felajánlott vételárat és a vételár megfizetésének felajánlott feltételeit. A felajánlott vételár összegének értékelésénél azt is figyelembe kell venni, hogy az elidegenítés tárgyát képező lakások és helyiségek, illetve az épület, valamint lebontás esetén az épület telke - a vevő ráfordításait figyelembe véve - hogyan hasznosíthatók.

(4) A bérlők bérleti jogviszonya megszüntetésének költségével a vételárat csökkenteni kell. A csökkenés mértéke azonban nem haladhatja meg az adásvétel tárgyát képező lakások és helyiségek, illetve épület forgalmi értékének a felét.

A műszaki állapot és forgalmi érték meghatározása

57.§

(1) A Polgármesteri Hivatal lakás vagy helyiség elidegenítése előtt előkészíti az épület műszaki állapotát meghatározó szakvéleményt.

(2) A Polgármesteri Hivatal a házas ingatlan elidegenítése során az épület műszaki állapotának vizsgálatánál a főszerkezetek (függőleges és vízszintes teherhordó szerkezet, tetőszerkezet), a homlokzatok, a közös területek és az épületgépészeti berendezések állapotát minősíti a "jó", "megfelelő", "felújítandó" kategóriába sorolással, s ezt az épület műszaki állapotáról szóló szakmai véleményben írásban rögzíti.

(3) Az épület műszaki állapotát különösen a következők alapján kell minősíteni:

- a) kora,
- b) állapota,
- c) homlokzatának állapota,
- d) tetőszerkezetének és csatornázásának állapota,
- e) udvari folyosóinak állapota,
- f) lépcsőházának állapota,
- g) nyílászáró szerkezeteinek állapota,
- h) anyaga,
- i) fűtése,
- j) épületgépészeti alap-, fel- és leszálló vezetékek műszaki állapota.

(4) Fel kell hívni a figyelmet a kiadott és a folyamatban lévő hatósági kötelezettségekre, javaslatot kell tenni a sürgős, illetve a célszerű karbantartási, javítási, felújítási feladatokra, melyek a jövőben a lakóközösséget terhelik.

58.§

(1) A lakás forgalmi értékének megállapítása forgalmi értékbecslés (a továbbiakban: értékbecslés) alapján történik, amelyet úgy kell elkészíttetni, hogy tartalmazza az eladásra kerülő lakás, az épület és a hozzá tartozó telek jogi helyzetével és műszaki állapotával összefüggő, továbbá a forgalmi érték meghatározását befolyásoló adatokat.

(2) Az értékbecsléshez az ingatlan-nyilvántartás alapján közölni kell az ingatlan tulajdoni lapjának I-III. részében szereplő adatokat. Amennyiben az önkormányzat tulajdonjoga még nem került bejegyzésre, akkora VÁB által kiadott igazolás vagy határozat számát kell feltüntetni.

(3) Az értékbecslésnek elsősorban a következő adatokat kell tartalmaznia:

a) az épület településen belüli elhelyezkedését, fekvését, közművesítettségének mértékét, megközelítési lehetőségét,

b) az épület, melléképületek építésének idejét, módját; szerkezeteinek, berendezéseinek anyagát, életkorát, használhatóságuk mértékét; a javítás, helyreállítás szükségességét, az esetleges hatósági kötelezéseket; felszereltségét; felújításának időpontját és mértékét (részletes vagy teljes),

c) az épületben lévő lakások számát; a közös használatra szolgáló helyiségek és közös használatra szolgáló területek nagyságát,

d) a lakás alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát; a minőségét meghatározó tényezőket; az épületen belüli elhelyezkedését; a bérlő által elvégzett, de a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházásokat s azok értékét,

e) a földrészlet nagyságát; további beépítésének lehetőségét;

f) egyéb adottságait (pl.: parkosítottság, támfalépítés szükségessége, stb)

(4) Az értékbecslésnek összehasonlító adatokat kell tartalmaznia a településen az értékbecslés készítését megelőző 1 éven belül, legalább 2 - nem az önkormányzat által adás-vétel útján elidegenített - hasonló adottságú lakás vételáráról.

(5) Az értékbecslésnek a (3)-(4) bekezdésben felsorolt tényezők figyelembevételével meg kell állapítania a lakás beköltözhető forgalmi értékét, valamint a (6) bekezdés szerinti értékét.

(6) A beköltözhető forgalmi értéket csökkenteni kell a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékével, ha a lakás a bérlőnek vagy a Tv 49.§ (1) bekezdés d) pontjában meghatározott személynek kerül eladásra.

(7) A vételi szándék bejelentésekor kell nyilatkozni az elvégzett munkáról az összeg megjelölésével, valamint igazolást kell csatolni, hogy az elvégzett munka sem készpénzfizetéssel, sem bérbeszámítással nem került térítésre.

59.§

(1) A helyiség forgalmi értékét és az értéknövelő beruházásokat a 58.§ értelemszerű alkalmazásával kell megállapítani azzal, hogy a helyiségek esetében a számviteli és adó jogszabályok alapján elszámolható értéknövelő beruházásokat nem lehet a beköltözhető forgalmi értékből levonni.

(2) A helyiségek beköltözhető forgalmi értékének megállapításánál a helyiséget magába foglaló épület állapotán túlmenően a helyiség adottságait, helyét, épületen belüli fekvését és adottságait kell figyelembe venni, függetlenül attól, hogy az értékbecsléskor milyen célra használják.

Az adásvételi szerződésben rögzítendő kikötések

60.§

(1) Az épületben elvégzendő munkálatok tülésére vonatkozó kötelezettséget az adásvételi szerződésben is rögzíteni kell, függetlenül attól, hogy azt a társasházi alapító okirat tartalmazza-e. Ha a munkálatok elvégzése és azok költségei a tulajdontársakat terhelik, az adásvételi szerződésben-garanciák kikötésével - ezt is rögzíteni kell.

(2) Az adásvételi szerződésben rögzített - a vevőre háruló kötelezettségek teljesítésének garanciájaként - a szerződésben különösen a következőket kell meghatározni:

- a) az elvégzendő munkálatok a megkezdésének és befejezésének a határidejét;
- b) a határidő elmulasztása esetén fizetendő kötbért;
- c) a határidő elmulasztása esetére vagy a munkálatokkal kapcsolatos szerződésszegés esetén az önkormányzat szerződéstől való elállási jogát.

61.§

(1) Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell a forgalmi értéket, a vételárra, a vételár megfizetésére és a vételárból adott kedvezményre vonatkozó feltételeket, továbbá mindazokat a kikötéseket, amelyeket a jelen rendelet és az elidegenítésről döntést hozó előír.

(2) A helyiségek vételárának a felépítményi és a telekrészre jutó arányát a szerződésben rögzíteni kell. A helyiség jelen rendeletben meghatározott vételára után a vevőnek az adójogszabályok alkalmazásával áfát is kell fizetnie.

(3) A szerződésben a vételhátralék összegének erejéig jelzálogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

(4) Ha vételárhátralék áll fenn, a szerződésben elő kell írnia vagyonbiztosítási kötelezettséget, amelynek kedvezményezett az Önkormányzat.

62.§

(1) Az adásvételi szerződés egy eredeti, valamennyi fél által aláírt példányát meg kell küldeni a jegyzőnek.

(2) Az adásvételi szerződés alapján a polgármester haladéktalanul korrigálja az Önkormányzatot terhelő társasházi közös költség nyilvántartását és a vagyon-nyilvántartást.

63.§

Az adásvételi szerződést úgy kell megkötni, hogy az alkalmas legyen a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való átvezetésére. Az adásvételi szerződést a Polgármester vagy az általa meghatalmazott írja alá.

Az adásvételi szerződés módosítása és megszüntetése

64.§

(1) Ha a bérlővel kötött szerződés módosítása a vételár részleteket, kamatot vagy a vevő szerződésben rögzített kötelezettségeit érinti, a szerződés módosításához a képviselő-testület járulhat hozzá.

(2) A jelzáloggal és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt ingatlan elidegenítéséhez a Polgármester járulhat hozzá, e jogok és az adásvételi szerződésben, az eredeti vevőre háruló kötelezettségek fenntartásának előírása mellett.

(3) A jelzálogjog és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez a vételár kiegyenlítése esetén a polgármester járul hozzá.

A jogvita és tartozás esetén követendő eljárás

65.§

(1) Ha a bérbeadó a bérleti szerződést felmondta, és a bérlő a felmondást nem fogadta el, a vita jogerős eldöntéséig a lakás, illetőleg a helyiség nem idegeníthető el.

(2) Ha a lakással vagy helyiséggel kapcsolatban egyéb jogvita van, ennek jogerős lezárásáig csak akkor köthető az elidegenítésről szerződés, ha a vevő tudomásul veszi, hogy a per kimeneteléért az Önkormányzat felelősséget nem vállal és a vevő az önkormányzat pervesztessége esetén az önkormányzattal szemben ígérennyel nem lép fel.

(3) Az adásvételi szerződés nem köthető meg, amíg a vevőnek a lakás, illetve a helyiség után az Önkormányzattal szemben bérleti vagy közüzemi díjhátraléka van. Ha a vevő a tartozását a 45 napnál nem hosszabb határidőben nem fizeti meg, nem kap fizetési haladékot, változatlan vételi szándék esetében a vevő költségére elvégzett új forgalmi értékbecslés alapján lehet a szerződést megkötni.

(4) Nem köthető a helyiségre adásvételi szerződés azzal, akinek a szerződés-kötés időpontjában adó vagy adó módjára behajtandó köztartozása, vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van. Ha a vevő a tartozását a az ajánlat elfogadásától számított 45 napnál nem hosszabb határidőben nem fizeti meg, vagy nem kap fizetési haladékot, változatlan vételi szándék esetében a vevő költségére elvégzett új forgalmi értékbecslés alapján lehet a szerződést megkötni.

(5) Ha a vevő eladási ajánlatot elfogadó nyilatkozatának kézhezvétele óta 90 nap eltelt és az adásvételi szerződés a bérlő oldalán felmerült okból nem került megkötésre, ezt követően akkor is csak az elidegenítésre való kijelölés után köthető szerződés, ha egyébként a rendelet az eladást nem köti kijelöléshez vagy a kijelölésre korábban már sor került.

Az elállás

66.§

(1) Ha a vevő tartozása a fizetésre szóló felhívás ellenére eléri a 3 havi törlesztő részletnek megfelelő összeget, a teljes tartozás esedékessé válik. Ha ezt a vevő 15 napon belül nem fizeti meg, az Önkormányzat nevében az elidegenítés pénzügyi bonyolítója köteles elállni. Ezen rendelkezés alól felmentést csak a képviselő-testület adhat.

(2) Az önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni akkor is, ha ezt a jogát az adásvételi szerződés a vevőre háruló kötelezettségek teljesítésének garanciájaként rögzíti.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott esetben az elállási jog gyakorlásáról az a szerv dönt, aki az elidegenítésre való kijelölésről határozott, illetve az aki az adásvételi szerződés feltételeit meghatározta. Ha az elállási jog az Önkormányzat számára fizetési kötelezettséggel jár az elállási jog gyakorlásáról a képviselő-testület dönt.

(4) A szerződéstől a vevő is elállhat, ha a vételárat még nem fizette meg.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

67.§

A Polgármesteri Hivatal a törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket e rendelet alapján a bérbeadásról és elidegenítésről szóló döntés érdekében igényelhet.

68.§

A bérbeadó a lakásokról és azok bérlőiről nyilvántartást vezet. A nyilvántartás az alábbi adatokat tartalmazza:

a) a lakás címe, ingatlan-nyilvántartási adatai, alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata, egyéb helyiségei, a lakás egyéb adatai,

b) a bérlő (bérlőtárs, társbérlő, a lakást jogcím nélkül használó személy) természetes személyazonosító adatai (név, leánykori név, anyja neve, születési helye és ideje), illetve lakó- és tartózkodási helye, az esetleges bérlő-kijelölésre vagy bérlő-kiválasztásra jogosult adatai,

c) a szerződéskötés időpontja, a szerződés időtartama, a bérbeadás jogcíme,

d) a bérleti díj és a külön szolgáltatások díjának mértéke, a fizetésükben esetlegesen fennálló késedelem, a bérlő egyéb kötelezettségeinek elmulasztása,

e) a lakásban lakó egyéb személyek természetes személyazonosító adatai és az ottlakásuk jogcíme,

f) befogadáshoz, albérletbe adáshoz és a tartási szerződéshez adott hozzájárulások, a bérbeadó jogszabály alapján szükséges egyéb hozzájárulásai és ezek időtartama, (feltételei), a bérbeadó és a bérlő között létrejött egyéb megállapodások.

69.§

(1) A bérlő a 44.§ szerinti nyilvántartás vezetése érdekében adatszolgáltatásra hívható fel. A bérlő a kért adatokat köteles a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(2) Ha jogszabály alapján vizsgálni kell a bérlő szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyait, a bérlő köteles a bérbeadó rendelkezésére bocsátani a jövedelmi viszonyok megállapításához a személyi jövedelemadó bevallás alapjául szolgáló adatokat, nyilatkozatokat, igazolásokat.

(3) A bérbeadó - jogszabályok keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek jogszabály alapján a bérbeadás feltételeinek meghozatala érdekében szükségesek.

(4) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni a Ltv. 84.§ (4) bekezdésében foglaltakat kivéve nem lehet.

Hatálybalépés

70.§

(1) E rendelet 2001. november 22-én lép hatályba. Rendelkezéseit a bérbeadói döntéssel még el nem bírált folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Szigetszentmárton Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások bérletéről szóló 14/2000.(IX.29.) számú rendelete.

(3) A (2) bekezdésben megjelölt önkormányzati rendelet alapján kiadott bérbeadói jognyilatkozatok és bérleti szerződések hatályát a rendelet hatályon kívül helyezése nem érinti.

(4) ⁽⁶⁾ E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Lerner Henrik sk.
polgármester

Ráczy Judit sk.
mb. körjegyző

⁽¹⁾ 13/2002. (X.2.) Önkormányzati sz. rendelettel módosítva. Hatályos: 2002. október 2-től.

⁽²⁾ 8/2003. (V.28.) Önkormányzati sz. rendelettel módosítva. Hatályos 2003. május 28-tól.

⁽³⁾ 11/2004. (XII.07.) Önkormányzati rendelettel módosítva. Hatályos: 2005. január 1-től.

⁽⁴⁾ 7/2006. (IV.04.) Önkormányzati sz. rendelettel módosítva. Hatályos 2006. április 4-től.

⁽⁵⁾ 13/2007.(X.12.) Önkormányzati sz. rendelettel módosítva. Hatályos 2008. január 1-től.

⁽⁶⁾ 11/2009.(IX.25.) sz rendelettel módosítva. Hatálybalépés: 2009. szeptember 25.