

**Deszk Község Önkormányzat Képviselő-testületének
6/2001. (IV. 13.) önkormányzati rendelete az önkormányzat
tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről**

(Egységes szerkezetben a 7/2003. (IV. 30.) Ör., 11/2003. (VI. 30.) Ör., 31/2004. (XII. 13.) Ör., 33/2005. (XII. 19.) Ör., 7/2006.(IV. 03.) Ör., a 25/2006.(XII. 11.) Ör., 3/2007. (II. 02.) Ör., 23/2007. (XII. 17.) Ör., 6/2008 (III. 03.) Ör., 15/2008 (VI. 30.)Ör., 18/2008 (VIII. 11.) Ör., 15/2009 (X. 19.) Ör 28/2009. (XII. 18.) Ör-. 4/2010 (II. 15.) Ör. 32/2010. (XII. 13.) Ör 15/2011.(IV. 26.) Ör 4/2012. (II. 13.) Ör 32/2012. (XI. 26.) Ör 3/2013. (I. 28.) 21/2014. (XI. 25.) Ör 9/2015. (V. 26.)Ör 15/2015. (XI. 24.) 6/2016. (IV. 26.) Ör 22/2017. (XI. 28.) Ör-ekkel)

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján Deszk Község Önkormányzata tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletére, a lakbérek mértékére a következő rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1.§

A rendelet hatálya kiterjed Deszk Község Önkormányzatának tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra.

Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

2.§

(1) Deszk Község Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásával jelen rendelet 11.§ (1), 12.§ (4) bek., 13.§ (3) bekezdésben foglaltak kivételével a polgármestert bízza meg.

(2) A polgármester az e tárgykörben hozott döntéseiről a soron következő testületi ülésen köteles tájékoztatást adni.

(3) A polgármesteri döntések előkészítése és végrehajtása a lakásbérlettel kapcsolatos egyedi ügyekben - beleértve a szerződésekkel kapcsolatos feladatokat is - a Polgármesteri Hivatal feladata.

(4) Önkormányzati lakás csak lakás céljára adható bérbe.

(5) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti jogára vagy másik lakás tulajdonjogára cserélhető. A bérleti jog cseréjéhez a bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges. A bérbeadó a bérlő nélküli (üres) önkormányzati bérlakás bérleti jogviszonyát lakáscsere jogcímén nem adhatja bérbe önkormányzati bérlakás bérlőjének.

(6) Egy háztartásban életvitelszerűen együttlakó személyek csak egy önkormányzati lakást bérelhetnek.

(7) A cserére egyebekben az 1993.évi LXXVIII. tv. (lakástörvény) 29.§(3)-(8) bekezdés szabályai irányadóak.

(8) A lakás bérbeadásának feltétele, hogy a szerződés fennállása alatt a bérlő életvitelszerűen a lakásban lakjon. A bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban bérbeadó részére bejelenteni.

(9) Bérlő köteles az üzemeltetési költségek megfizetésének igazolásaként minden naptári évet követő február 28., április 30., június 30., augusztus 31., október 31., valamint december 31. napjáig az előző kettő hónapra vonatkozó közüzemi számlákat, valamint a befizetéseket igazoló csekkeket/bizonylatokat, illetve ennek hiányában a szolgáltatótól megkért számlaegyenleget a Polgármesteri Hivatalban bemutatni. Ezen kötelezettség elmulasztása esetén a Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja

A bérbeadás jogcímei

3.§

(1) Az önkormányzati lakások-bérbeadásának jogcímei:

- a) lakáspályázat elnyerése (költség-, ill. szociális alapon),
- b) bérleti jogviszony folytatása,
- c) lakáscsere,
- d) bérlő kiválasztási jog,
- e) elhelyezési kötelezettség biztosítása.
- f) szükséglakás kiutalása.

Önkormányzati lakások bérbeadása lakáspályázat elnyerésének jogcímén

4.§

Önkormányzati lakások szociális helyzet alapján vagy költségalapon történő bérbeadására pályázatot kell kiírni. Költségalapon a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Kormány rendelet 26.§ (1) bekezdés b) pontja alapján kapott támogatásból létesített önkormányzati lakások adhatók bérbe. Ezek a lakások szociális alapon nem adhatók bérbe.

5.§

(1) A pályázatot ki kell függeszteni a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, illetve meg kell jelenteni egy helyileg megjelenő újságban.

(2) A pályázatokat írásban kell benyújtani.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadás jogcímét,
- b) a meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
- c) a lakbér összegét,
- d) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét.

„6.§

(1) Költségalapú lakás bérbeadására pályázatot magyar állampolgár, valamint a munkavállalók Közösségen belüli szabad mozgásáról szóló 1612/68/EGK tanácsi rendeletben meghatározott jogosulti körbe tartozó személy nyújthat be, amennyiben az ellátás igénylésének időpontjában érvényes tartózkodási engedéllyel rendelkezik.

(1/A) Nem tehet pályázati ajánlatot, az

- a.) akinek, vagy a vele együttköltöző házastársának, közeli hozzátartozójának (Ptk. 685.§ b.) pont) tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében másik beköltözhető lakása van.
- b.) aki óvadék (kaució) befizetését nem vállalja a bérleti szerződés megkötésekor, kivéve azokat, akik a 6. § (7) bekezdésben foglaltak szerint pályáznak, és az óvadék összegét korábban kelt szerződés megkötésekor már befizették. Ebben az esetben az óvadék befizetésének az igazolása szükséges a pályázat benyújtásához.
- c.) akinek az adott lakás pályázati kiírásának időpontjában Deszk Község Önkormányzata felé lakbér vagy bármely más jogcímen hátraléka, tartozása áll fenn,
- d.) a pályázó és a vele együtt költöző személyek havi átlagos nettó összjövedelemének 33%-a kevesebb, mint a megpályázott lakás havi lakbére.

(1/B) Az óvadék összege:

- 34-59 m2 alapterületű lakások esetén 120.000,- Ft,
- 60-77 m2 alapterületű lakások esetén 150.000,- Ft.

(1/C) A pályázó és a vele együttköltöző személyek jövedelmi viszonyai megállapításánál:

- a) munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból, egyes szellemi tevékenységből, mezőgazdasági termelésből, vállalkozásból, ingatlan, ingó dolog és vagyoni értékű jog átruházásából, egyes építmények és földterületek hasznosításából, takarékbetétből, értékpapírból, biztosításból származó nettó jövedelmet;
- b) társadalombiztosítási ellátásból (betegségi és anyasági ellátás, nyugellátás, baleseti ellátás),
- c) gyermektartásdíjból,
- d) álláskeresési ellátásból,
- e) családi pótlékból,
- f) bejelentett alkalmi munkából, kisösszegű kifizetésből,
- g) rendszeres szociális segélyből, időskorúak járadékából, ápolási díjból
- h) ösztöndíjből, alapítványi támogatásból
- i) az egyszerűsített vállalkozói adóról szóló 2002. évi XLIII. törvény hatálya alá tartozó jövedelemből (EVA) származó jövedelmet, továbbá
- j) minden olyan egyéb jövedelmet figyelembe kell venni, amely a személyi jövedelemadóról szóló törvényben jövedelemként meghatározott vagyoni érték, függetlenül attól, hogy adómentesnek vagy adókötelesnek minősül.

(1/D) A havi nettó jövedelem megállapításakor a pályázat benyújtását megelőző tizenkét hónapra számított - a munkáltató vagy a jövedelmet folyósító más szerv, a szervre irányadó jogszabályban meghatározott módon igazolt - nettó jövedelem és az előző évi adóelszámolással igazolt jövedelem 1/12 részét kell alapul venni.

(1/E) Amennyiben a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelme egyéni, vagy társas vállalkozásból ered, annak összegét adóbevallással, vagy a NAV igazolásával vagy nyilatkozattétellel kell bizonyítani.

(1/F) Jövedelmet csökkentő tényezőként kell figyelembe venni a pályázót vagy házastársát (élettársát) terhelő megfizetett tartásdíj összegét.

(1/G) Kereső tevékenységnek minősül minden olyan munkavégzéssel járó tevékenység, amelyért díjazás jár. Alkalmi munkavégzés esetén csak a bejelentett alkalmi munka vehető figyelembe. Kereső tevékenységnek minősül továbbá, aki vállalkozói igazolvánnyal rendelkezik, valamint aki gazdasági társaság tevékenységében személyesen közreműködés vagy mellékszolgáltatás keretében történő munkavégzés útján vesz részt és ebből adóköteles jövedelme van.

(1/H) A pályázat elbírálásakor a vagyoni viszonyok megállapításánál a pályázó és a vele együttköltöző személyek tulajdonában álló forgalomképes társasházi rész, üdülő, lakó- és üdülőtelek, tanyás ingatlan, zártkert, mezőgazdasági földterület forgalmi értékét, valamint -

a szokásos mértékű felszerelési és berendezési tárgyakon felüli - ingó vagyonnak, továbbá a vagyoni értékű jognak az együttes értékét kell figyelembe venni.

(2) Szociális alapú bérlakásra pályázatot az (1) bekezdésben meghatározott személy nyújthat be,

- a) akinek, vagy vele együttköltöző házastársának, közeli hozzátartozójának (Ptk. 685.§ b) pontja) tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakása, és
- b) a családban az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének másfélszeresét, és
- c) akinek, vagy vele együttköltöző házastársának, közeli hozzátartozójának vagyona együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének ötvenszeresét nem haladja meg, és
- d) aki a bérbeadást megelőző 5 éven belül nem mondott le önkormányzati lakása bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, vagy beköltözhető ingatlanát nem idegenítette el.

(3) Különös méltánylást érdemlő esetben a képviselőtestület az (1)-(2) bekezdésekben meghatározott feltételektől eltekinthet.

(4) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén legfeljebb három évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel.

(5) Nem szociális jellegű (költség alapon történő) bérbeadás esetén a bérleti szerződés határozott időtartamra, de maximum 5 évre köthető.

(6) Ha a szociális lakásra megkötött határozott időtartamú bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonya változatlanul megfelelnek az e rendeletben meghatározott feltételeknek, kérelmére a (4) bekezdésben megjelölt időtartamra ismételt szerződés köthető.

(7) Költség alapon történő bérbeadásnál a bérleti szerződésben meghatározott időtartam lejártát követően pályázati eljárás lefolytatása nélkül a lakásra vonatkozóan ismételt bérleti szerződés köthető a volt bérlővel, amennyiben a bérlőnek a szerződés lejáratának hónapját megelőző 6 hónapon belül bérleti díj hátraléka, külön szolgáltatási díj hátraléka, továbbá közüzemi díj hátraléka igazoltan nem volt.

(8) A (7) bekezdésben meghatározott pályázók esetében a pályázat benyújtásának a 6.§ (1)-(1/A) bekezdéseiben foglaltakon túl az is feltétele, hogy a bérelt lakás és lakberendezések az átvételkori (bérbevételekori), rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, tiszta legyen

7.§

(1) A bérlakás bérletére vonatkozó pályázat a Polgármesteri Hivatalnál nyújtható be. A költségalapú bérlakásra vonatkozó pályázathoz mellékelni kell a 6.§ (1/A) bekezdésben, szociális bérlakásra vonatkozó pályázathoz mellékelni kell a 6. § (2) bekezdésben meghatározott feltételekre vonatkozó jövedelemigazolást, illetve nyilatkozatokat.

(2) A pályázó felhatalmazza az adatkezelőt arra, hogy a kérelem elbírálásához szükséges adatainak a valóságát szükség esetén ellenőrizze.

- (3) A benyújtott pályázatokat a Polgármesteri Hivatal átvételkor felülvizsgálja, és nyilvántartásba veszi.
- (4) Szociális lakás bérbeadása esetében a pályázó lakáskörülményeinek megismerése céljából a pályázat bizottsági véleményezése előtt helyszíni környezettanulmányt kell végezni.

8.§

(1) A polgármester a megüresedett lakás ismételt bérbeadása érdekében - amennyiben a lakás műszaki állapota megfelelő - haladéktalanul intézkedik a pályázat kiírása iránt.

(2) „a, Szociális bérlakások esetében a beérkezett pályázatok alapján a képviselő-testület dönt az új bérlő személyéről.

b, A polgármester a - döntést követő 3 napon belül - írásban tájékoztatja a kiválasztott személyt, aki az értesítés átvételét követő nyolc napon belül köteles nyilatkozni arról, hogy a lakást elfogadja-e. Amennyiben a megjelölt határidőben nem nyilatkozik, vagy az értesítés önhibájából nem kézbesíthető részére, a polgármester a bizottság javaslatában megjelölt további személyek közül jelöli ki a bérlőt

(3) a, Költségalapon lakást bérbe adni annak lehet, aki a 6. § (1)-(1/A) és (8) bekezdéseiben meghatározott feltételeknek megfelel, és a pályázatban meghirdetett lakások közül az egyikre pályázatot nyújtott be. Amennyiben egy lakásra, a meghirdetett határidőn belül több, a feltételeknek megfelelő pályázat érkezik, a jegyző a pályázók és a polgármester jelenlétében, nyilvános sorsolással dönt a bérlő kiválasztásáról. A sorsolást a pályázat benyújtási határidejétől számított 7 naptári napon belül kell megtartani. Időpontjáról a pályázókat előzetesen értesíteni kell. Amennyiben a pályázó a sorsoláson nem jelenik meg és távolmaradását előzetesen nem menti ki, úgy kell tekinteni, hogy pályázatát visszavonta

b, Az a, ponttal kapcsolatos eljárás lebonyolítása a jegyző feladata.

(4) a, A polgármester – a sorsoláson jelen lévő nyertes pályázót azonnal - írásban nyilatkoztatja arról, hogy a lakást elfogadja-e. Amennyiben a kiválasztott személy nem nyilatkozik, vagy úgy nyilatkozik, hogy a lakást nem fogadja el, a jegyző újabb sorsolást tart a 8.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint, és az eljárást lefolytatja.

b, A polgármester – a sorsoláson jelen nem lévő, távolmaradását megfelelően kimentő nyertes pályázót a sorsolást követő 3 napon belül írásban tájékoztatja, aki az értesítés kézhezvételét követő 5 naptári napon belül köteles írásban nyilatkozni arról, hogy a lakást elfogadja-e.

Ha a megjelölt határidőn belül az értesítésre nem nyilatkozik a nyertes pályázó, vagy az értesítés önhibájából nem kézbesíthető részére, a jegyző a további pályázó személyek közül sorsolja ki az új bérlőt, a polgármester jelenlétében.

c, A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérleti szerződés megkötésének időtartamát (max. 5 év) az eset összes körülményeit mérlegelve határozza meg.

d, A választ követően a jegyző gondoskodik arról, hogy a bérleti szerződés mielőtt megkötésre kerüljön.

e, A sorsolásról minden esetben jegyzőkönyvet kell készíteni.

f, A sorsolás eredményéről, a bérleti szerződés megkötéséről a jegyző a következő testületi ülésen tájékoztatja a képviselő-testületet.

9.§

(1) Nem szociális jellegű bérlakás esetén a bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt csak a lakástörvény 21.§ (1)-(3) bekezdésben megjelölt személyeket fogadhatja be.

(2) Abban az esetben, ha a lakásba történő befogadáshoz a bérbeadó hozzájárulása szükséges, a hozzájárulás abban az esetben adható meg, ha a befogadott személy életvitelszerűen kíván a lakásban lakni és erről előzetesen nyilatkozik

10.§

(1) Az önkormányzati lakás bérlője a lakás alapterületének 50 %-át meg nem haladó részét határozott időre, legfeljebb egy évre, kizárólag lakás céljára albérletbe adhatja a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával. Az albérleti szerződést írásba kell foglalni.

(2) A bérlő bérleti jogviszonyának megszűnésével az albérleti jogviszony is megszűnik. A bérbeadó hozzájárulása iránti kérelemhez csatolni kell leendő albérelő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást a szerződés megszűnésének napján elhagyja

Önkormányzati lakások bérbeadása bérlő-kiválasztási jog jogcímén

11.§

(1) Az önkormányzati lakásra jogi személy részére a képviselőtestület bérlő-kiválasztási jogot biztosíthat, valamint 1 darab általa kiválasztott lakásra nézve fenntartja a bérlő kijelölési jogát, az általa megjelölt természetes személy részére.

(2) A bérlő-kiválasztási jog biztosítása pénzbeli térítésért vagy ingyenesen történhet.

(3) A bérlő-kiválasztási jog jogcímén önkormányzati lakásra csak meghatározott időre szóló bérleti szerződés köthető.

Önkormányzati lakások bérbeadása szükséglakás kiutalásának jogcímén

11/A §

(1) Szükséglakás kiutalása abban az esetben történhet, ha a kérelmező által lakott lakás állapota – rajta kívülálló okból - életveszélyessé vált, vagy ha a lakásban fennálló egyéb körülmények az igénylő és családja életét vagy testi épségét közvetlenül veszélyezteti.

(2) A szükséglakás kiutalása iránti kérelmet a polgármesterhez kell benyújtani, melyhez csatolni kell a lakás életveszélyessé válásáról szóló szakértői, vagy építészeti szakvéleményt, illetve az egyéb veszélyeztető körülményeket alátámasztó dokumentumokat.

(3) A szükséglakás kiutalásáról – legfeljebb hat hónapra - az erre irányuló kérelem benyújtásától számított 2 munkanapon belül a polgármester átruházott hatáskörben dönt. A döntésről a Képviselő-testületet a soron következő ülésen tájékoztatja.

(5) A polgármester (3) bekezdés szerint meghozott döntése ellen benyújtott fellebbezést a Képviselő-testület a soron következő ülésen elbírálja

A lakbér mértéke

12.§

(1) ¹. A fizetendő lakbér alapját képező lakbér mértéke

- | | |
|----------------------------------|------------------------------|
| a.) összkomfortos lakás esetén | 335.- Ft/m ² /hó, |
| b.) komfortos lakás esetén | 200.- Ft/m ² /hó, |
| c.) félkomfortos lakás esetén | 148.- Ft/m ² /hó, |
| d.) komfort nélküli lakás esetén | 100.- Ft/m ² /hó, |
| e.) szükséglakás esetén | 100.-Ft/m ² /hó |

(2). *A költségalapon bérbe adott lakás esetén* 750.- Ft/m²/hó.”

(3) A lakbér mértékét 10%-kal csökkenteni kell:

- a) ha az épület 25 éven belül nem részesült teljes felújításban, vagy
- b) talajvíz miatti felnedvesedéses, vagy
- c) aládúcolt.

(4) A lakbér mértékét legfeljebb 30%-kal növelni kell az olyan egy- vagy kétlakásos lakóépület esetében, amelyhez legalább 200 m² nagyságú kertterület tartozik.

(5) A költségalapon bérbe adott lakások bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület minden év decemberében felülvizsgálja.

(6) A lakást jogcím nélkül használó, az önkormányzat részére lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj mértékét a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével kell megemelni

12/A.§

- (1) Minden év január 31. napjáig az önkormányzat a lakások rendeltetésszerű használatát ellenőrzi.
- (2) A bérlő köteles a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni.

12/B

- (1) Az önkormányzat a Semmelweis utca 12/A alatt található költségalapú bérház bérlőinek vonatkozásában bérlőnként havi 4000,-Ft. külön szolgáltatás díj megfizetését írja elő.
- (2) A külön szolgáltatás díja tartalmazza a bérház közös helyiségekre vonatkozó elektromos áram és közös vízóra használatából eredő, a szolgáltató által a bérbeadó felé kiszámlázott díjainak, valamint az ingatlan kertjének és a csatlakozó közterület gondozásának (beleértve a síkosságmentesítést is) a Deszki Település-üzemeltetési Nonprofit Kft. által a bérbeadó felé kiszámlázott díj bérlők fele történő áthárítását.
- (3) A külön szolgáltatásokért járó díj nemfizetésének, vagy késedelmes megfizetésének jogkövetkezményei megegyeznek a lakbér nemfizetésének, vagy késedelmes megfizetésének jogkövetkezményeivel.

Lakbértámogatás

13.§

- (1) A szociális alapon bérlőre adott önkormányzati lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, ha
 - a) a bérlő családjában az egy főre eső havi nettó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, vagy
 - b) a fizetendő lakbér havi összege meghaladja a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók havi jövedelmének 25 %-át.
- (2) A költség alapon bérlőre adott önkormányzati lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, ha
 - a) a bérlő családjában az egy főre eső nettó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát és
 - b) a bérlőnek igazoltan nincs közüzemi és lakbér tartozása.
- (3) Nem illeti meg (1) és (2) bekezdésben meghatározott bérlőt lakbértámogatás, ha a lakás hasznosításával (albérletbe adás, stb.) összefüggésben jövedelemhez jut.
- (4) Az (1) bekezdésben meghatározott bérlő körülményei alapján a lakbértámogatás összegét a bérbeadó állapítja meg azzal, hogy a támogatás összege nem lehet kevesebb a lakbér összegének 20 %-ánál, és nem haladhatja meg a fizetendő lakbér 100 %-át.
- (5) A (2) bekezdésben meghatározott bérlő a bérelt lakás alapterületéhez viszonyítva megállapított differenciált mértékű lakbértámogatásra jogosult:

65 m ² feletti lakások esetén	5000 Ft/hó
65-55 m ² -es lakások esetén	4000 Ft/hó
55-45 m ² -es lakások esetén	3000 Ft/hó
45 m ² alatti lakások esetén	2500 Ft/hó
- (6) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatalban lehet előterjeszteni az egy főre eső jövedelem nagyságát bizonyító igazolással, a (2) bekezdés b) pontjában foglaltakat alátámasztó bizonylatokkal, illetve a (3) bekezdésben meghatározott kizáró okra vonatkozó nyilatkozattal együtt.
- (7) A lakbértámogatásának időtartama 1 év. Ezt követően újabb kérelmet lehet beterjeszteni.

(8) A szociális alapon bérebe adott önkormányzati lakás bérlője a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles megfizetni.

(9) A költség alapon bérebe adott önkormányzati lakás bérlője a tárgyhavi lakbér és a megelőző hónapban esedékes közüzemi díjak befizetését igazoló bizonylatok bemutatásával egy időben jogosult a Polgármesteri Hivatal pénztárában a lakbértámogatás összegének a felvételére.

Lakások elidegenítése

14.§

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás vagy házingatlan értékesítésre történő kijelöléséről a bérlő, vagy egyéb jogosult kérelmére a Képviselő-testület dönt.

(2) a/ A vételi szándékot tartalmazó nyilatkozatot a jogosultnak a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtania. A kérelmeket a Polgármesteri Hivatal köteles a Képviselő-testület elé terjeszteni, ha a házingatlanban levő bérlakások bérlőinek 51 %-át elérte vagy meghaladta a kérelmek száma.

b/ Amennyiben az elővásárlási joggal rendelkező bérlő olyan lakóingatlanban lakik, ami korábban társasházzá lett alakítva, az elővásárlási szándékát jelző irat átvételétől számított 60 napon belül tájékoztatni kell az adásvétellel kapcsolatos feltételekről és adatokról.

c/ Ha az értékesítésre kijelölt lakóingatlanban határozott időre szóló bérleti, használati szerződés alapján elővásárlási joggal nem rendelkező bérlő lakik, és a lakás pályázati úton történő értékesítésére a bérleti vagy a használati szerződésben meghatározott idő letelte előtt kerül sor, a lakás vételára 100 %-os forgalmi értéket figyelembe véve kívülálló vevő esetében a bérleti, használati szerződés időtartamából hátra levő hónapok szerint havi 1 %-kal csökkenthető. A csökkentés a forgalmi érték 12 %-át nem haladhatja meg.

d/ A határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlőt elővásárlási jog illeti meg, ez esetben a lakás 100 %-os forgalmi értékét alapul véve az üresen álló lakóingatlanok értékesítésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

e/ Használati szerződéssel rendelkező bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

(3) a/ A Képviselő-testület által értékesítésre kijelölt lakóingatlanokban lévő lakások vételi szándékot jelző bérlőjének, bérlőinek a Polgármesteri Hivatal a Képviselő-testület által értékesítésre történt kijelöléstől számított 180 napon belül eladási ajánlatot tesz.

b/ Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:

- az elővásárlási joggal rendelkező bérlő személy adatait,
- a bérlakás legfontosabb adatait (alapterület, szobaszám, komfortfokozat),
- a lakás vételárát és a vételár kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
- a fizetési feltételeket.

c/ Az ajánlati kötöttség időtartama 90 nap.

d/ Ha a bérlő vételi, elővásárlási jogával nem él, cserélni nem kíván és nem nyugdíjas, továbbá szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra nem jogosult, a lakást az elővásárlási jogra nyitva álló határidő elteltét követő 60 nap után bármely más személy részére értékesíteni lehet.

15.§

(1) a/ Az értékesítésre kerülő lakás vételárának megállapítására a felek független szakértőt bíznak meg, aki a vonatkozó rendeleteknek megfelelő módon és formában, figyelembe véve a

helyi forgalmi értéket, értékbecslést köteles készíteni. Az értékbecslésben leírtakért mindenkor az elkészítésével megbízott szakértő a felelős.

b/ A forgalmi érték megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakás átalakítására, korszerűsítésére fordított, számlákkal igazolt, bérbeszámítással vagy egyéb más módon meg nem térített értéknövelő beruházások értékét, ha az átalakítást, korszerűsítést 5 éven belül a bérbeadó engedélyével végezte el.

c/ A vételár a lakásbérleti jogviszony létesítésekor befizetett óvadék összegével nem csökkenthető.

d/ Bérlőt terhelő karbantartási, felújítási, pótlási illetőleg csere kötelezettség elmulasztását a forgalmi érték megállapításánál azt értékcsökkentő tényezőként nem lehet figyelembe venni.

e/ Az értékbecslés 180 napig érvényes.

(2) a/ Az önkormányzati lakásnak az Ltv. 49.§- a alapján történő eladásakor a forgalmi érték 100%- át kell figyelembe venni.

b/ Ha a vevő a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, 10 % árkedvezmény illeti meg.

16.§

(1) a/ Ha az adásvétel részletfizetéssel történik, akkor az első vételárrészlet összege a vételár minimum 10%- a.

b/ A részletfizetés időtartama – amennyiben a bérlő rövidebb időt nem vállal – 15 év.

c/ A vételárhátraléokra a mindenkorli jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamatot kell kikötni.

d/ Ha a vevő az adásvételtől számított 5 éven belül a teljes vételárhátralékot megfizeti, illetve a vállalt megállapított törlesztő-részlet legalább kétszeres összegét fizeti, a túlfizetés 30 %- át le kell számítani.

e/ A teljes kamatokkal növelt vételárhátralék erejéig az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

f/ A vételár teljes kiegyenlítéséig az elidegenítéshez csak akkor lehet hozzájárulni, ha a lakás elidegenítésének a célja másik - legalább azonos forgalmi értékű - beköltözhető lakóingatlan megszerzése, és a hozzájárulást kérő vállalja, hogy a vételárhátralék kiegyenlítéséig a másik ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom, a vételárhátralék és járuléka erejéig jelzálogjog illesse meg az Önkormányzatot.

g/ A részletfizetéssel történő vétel esetében, a jelzálogjog szerződés közjegyzői okiratba foglalására kerülhet sor.

(2) a/ Ha az elővásárlási joggal rendelkező személy a kedvezménnyel vásárolt lakást az adásvételt követő 5 éven belül elidegeníti, az eladó jogosult egyoldalú nyilatkozattal az eredeti vételáron azt visszavásárolni. A visszavásárlási árra a Ptk. szabályai az irányadóak. A visszavásárlási jogot az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

b/ Ha a vevő az elővásárlási jog alapján kedvezménnyel vásárolt lakást az adásvételt követő 5 éven belül elidegeníti, a vevő a lakás teljes forgalmi értékéből a vásárlás során kapott árengedményt a mindenkor esedékes késedelmi kamattal együtt köteles egy összegben az Önkormányzat részére megfizetni. Az árengedmény - a vonatkozó jogszabályban rögzített mindenkorli késedelmi kamattal növelt összegének megfizetése - a tilalom ellenére történt értékesítés napjától esedékes.

(3) Az eladó a részletfizetési kedvezményt megvonja és a hátralékos vételár, illetve kamata egy összegben esedékessé válik, ha a vevő egy naptári éven belül összesen négyhavi törlesztő részletartozást halmozott fel. Az eladó a szerződéstől elállhat, ha a végrehajtás nem vezetett eredményre, vagy a körülményekből az következik, hogy nem vezetne eredményre. A felbontott szerződés kölcsönös elszámolás mellett az adásvételi szerződés időpontjára visszamenőleg megszűnik.

(4) Az adásvételi szerződés megkötésekor ki kell kötni a tulajdonjog fenntartást mindaddig, amíg az adásvétel tárgyát képező ingatlant bérleti díj, adó vagy egyéb adó jellegű köztartozás, illetve egyéb közüzemi díjtartozás terheli.

(5) Az adásvétellel kapcsolatos valamennyi költség a vevőt terheli.

17.§

(1) Az elővásárlási joggal nem érintett lakás csak pályázat útján idegeníthető el.

(2) A pályázatra a lakást az értékbecslés alapján megállapított teljes forgalmi értéken kell meghirdetni.

18.§

Az önkormányzati tulajdonú helyiség vételára - ha a helyiséget az Ltv. 58. §-ban meghatározott elővásárlási jog jogosultja veszi meg - az értékbecslésen alapuló forgalmi érték, melyet a vevő egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg köteles megfizetni.

19.§

(1) Az elővásárlási jog jogosultja az ajánlat kézhezvételétől számított 60 napon belül köteles nyilatkozni. Amennyiben ezt elmulasztja, a helyiség kívülálló harmadik személy részére értékesíthető.

(2) Az elővásárlási jog jogosultja vételi ajánlatának megtételével egy időben igazolni köteles, hogy adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, illetve a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nem áll fenn.

20.§

(1) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek csak pályázat útján értékesíthetők.

(2) A pályázatra a helyiséget az értékbecslés alapján megállapított teljes forgalmi értéken kell meghirdetni.

21.§

(1) A lakások és helyiségek elidegenítése esetén jelen rendeletben rögzített fizetési feltételek és kamatmértékek tekintetében különös méltánylást érdemlő esetben a Képviselő-testület a./ a fennálló tartozást mérsékelheti, átütemezheti,

b./ a megállapított kamat mértékét csökkentheti, elengedheti, az így fennmaradó tartozást átütemezheti,
c./ részletfizetési kedvezményt állapíthat meg.

(2) Jelen rendelet alkalmazásában különös méltánylást érdemlő eset különösen:

- kérelmező önhibáján kívüli fizetéseképtelenné válása,
- pénzügyi hiteligénylés átfutási idejének írásban rögzített, 60 napot meghaladó ígérvény esete,
- - szociális helyzet előre nem látott, jelentős mértékű romlása.

(3) A lakások és helyiségek elidegenítésével a Képviselő-testület a Polgármesteri Hivatalt bízza meg.

(4) Az (1)-(2) bekezdésben foglalt méltányossági kérelmek előkészítésével, a körülmények kivizsgálásával a Képviselő-testület a Polgármesteri Hivatalt bízza meg.

22.§

(1) Ha a bérlő a szociális intézménybe utaláskor lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le az önkormányzat javára, a szociális intézményből történő elbocsátása esetén legfeljebb félkomfortos, egyszobás lakásra tarthat igényt.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakásbérlet esetében a lakbér megállapításánál e rendelet szerint kell eljárni.

(3) Az (1) bekezdés szerinti elhelyezési igényt soron kívül kell teljesíteni.

23.§

(1) A Polgármesteri Hivatalnál nyilvántartásba vett lakásigénylésekről névjegyzék készül.

(2) A lakásigénylési névjegyzékben szereplő személyes adatok a lakásigények teljesítéséig kezelhetők.

Záró rendelkezések

24.§

(1) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (1959. évi IV. tv.), valamint a lakástörvény szabályai az irányadóak.

(2) Jelen rendelet 2001. május 1-jén lép hatályba. Hatálybalépésével egyidejűleg az önkormányzati bérlakások lakbéréről szóló 13/1995. (V.2.) Kt. számú rendelet, valamint az ezt módosító 17/1999. (VIII.18.) Öt. számú rendelet a hatályát veszti.

(3) A rendelet kihirdetéséről a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon - a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel - a jegyző gondoskodik.

Záradék

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

Simicz József s.k.
Polgármester

Dr. Bata Marianna s.k.
jegyző

Kihirdetve: 2001. április 13.

Dr. Bata Marianna s.k.
jegyző

A dőlt betűvel szedett rendelkezések hatálybalépésének időpontja: 2018. január 01.

Dr. Altmayerné Dr. Kocsis Anita s.k.
jegyző