

Szegvár Nagyközség Önkormányzat
Képviselő-testületének

14/2002. (IV.17.) Ör.

**a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre
vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény
helyi végrehajtásáról**

egységes szerkezetben

a módosítása tárgyában kiadott

23/2002. (VIII.28.), a 15/2003. (XI.27, a 35/2005. (XII.15., a 12/2006. (III.23.), 30/2006. (XI.30., 20/2007.
(XI.29.), 28/2008. (XI.27.), 18/2009. (XI.26.), 4/2010. (III.29.), 17/2010. (XII.14.), 19/2011. (XI.30.), 19/2012. (XI.30.),
20/2013. (XI.29.), 15/2014. (XII.11.) önkormányzati rendeletekkel

Szegvár Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alkotmány 44/A. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében és a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 34. § (1) bekezdésében biztosított feladatköre alapján az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja:

1. §

A rendelet hatálya kiterjed Szegvár nagyközség közigazgatási területén lévő minden önkormányzati lakásra, ide értve a szükséglakásokat, valamint a nem lakás céljára szolgáló önkormányzati tulajdonú helyiségeket.

A lakáskérelem benyújtásának feltételei

2. §

- (1) Szegvár Nagyközség Önkormányzata a tulajdonában lévő lakásokat
 - a.) piaci alapon szociálisan nem támogatott személyek részére pályázat útján
 - b.) átmeneti elhelyezésre szociális, illetve előtakarékosági alapon,
 - c.) kötelezettség teljesítése érdekében
 - d.) szolgálati lakásban történő elhelyezés érdekében adja bérbe.
- (2) Az önkormányzat a tulajdonában lévő lakások közül 2 db-ot rendkívüli kötelezettségeinek teljesítése érdekében üresen tart.
- (3) Önkormányzati bérlakásra lakáskérelmet – jogcímtől függetlenül – az nyújthat be, illetve bérleti szerződés azzal a nagykorú magyar állampolgárral és közösségi munkavállalókkal köthető, aki:
 - a.) nem rendelkezik önkormányzati lakás bérleti (bérlőtársi) jogával és a kérelem benyújtásának, valamint a kérelem elbírálásának időpontjában nincs részben, vagy egészben a tulajdonában, hasznélvezetében beköltözhető lakóingatlan, továbbá nem illeti meg lakóingatlanon (lakrészen) állandó használat joga.

- b.) a leendő bérlő lakóhelye a bérbevételi szándék jelzésekor, valamint az azt közvetlenül megelőző 2 éven belül folyamatosan, és a kérelem elbírálásakor Szegváron volt.
- c.) önkormányzati lakáson fennállt bérleti joga 5 éven belül nem pénzbeli térítés ellenében vagy nem az Ltv. 24. § (1) bek. a-e./ pontjai alapján történt felmondás miatt szűnt meg.

Szociális helyzet alapján történő elhelyezés

3. §

- (1) Önkormányzati bérlakásra szociális helyzet alapján lakáskérelmet az nyújthat be, illetve bérleti szerződés azzal a nagykorú magyar állampolgárral köthető, és közösségi munkavállalókkal köthető, aki
- a.) nem rendelkezik önkormányzati lakás bérleti (bérlőtársi) jogával és a kérelem benyújtásakor, valamint a kérelem elbírálásakor nincs részben vagy egészben a tulajdonában, vagy hasznélvezetében beköltözhető lakóingatlan, továbbá nem illeti meg lakóingatlanon (lakrészen) állandó használat joga.”
- b.) valamint a vele együtt lakó és költöző házastársa, élettársa, kiskorú gyermeke, valamint a vele együtt lakó és költöző más személy nem rendelkezik olyan ingó vagy ingatlan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori jogszabály által megállapított legalacsonyabb munkabér 32-szeresét meghaladja és az elidegenítése veszélyeztetné a vagyonnal rendelkező lakhatási és megélhetési feltételeit.
- c.) az együtt költözők egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelme a mindenkori minimálbért nem haladja meg, és
- d.) önkormányzati lakáson fennállt bérleti joga 5 éven belül nem pénzbeli térítés ellenében vagy nem az Ltv. 24. § (1) bekezdés a-e.) pontja alapján történt felmondás miatt szűnt meg.

3/A.

/1/ „Önkormányzati lakás szociális körülményekre tekintettel annak a személynek adható bérbe, aki:

- a.) nem lakásnak minősülő helyen tartózkodik, vagy a szociális törvény (1993. évi III. tv. szerint hajléktalan és bizonyíthatóan korábban is a településen tartózkodott, vagy
- b.) albérlő, családtag, szívességi lakáshasználó, szociális intézményben lakik (lakott), volt intézeti vagy állami nevelt,
- c.) romos, műszakilag avult lakásban, vagy egészségre ártalmas körülmények között él, vagy
- d.) zsúfolt lakáskörülmények között lakik, ezen belül:
- a családban tartósan beteg személynek nem biztosított a külön szoba, vagy
 - a családban együtt lakó, önálló család részére nem biztosított külön szoba, vagy
 - a családban élő személyekre jutó lakás hasznos alapterületének nagysága egy főre számítva nem haladja meg a 10 m²-t.

3/B. §

/1/ Bérbeadáskor az a 3. § - 3/A. §-ban foglalt feltételeknek megfelelő személyt kell előnyben részesíteni, aki nehezebb szociális körülmények között él.

/2/ A 3. § - 3/A §-ban foglalt feltételek esetén nehezebb szociális körülmények között élőknek azt kell tekinteni, akinek a családjában egy keresőre több eltartott jut.

/3/ Azonos eltartott, aktív kereső arány esetén nehezebb szociális körülmények között élőknek azt kell tekinteni, akinél halmozottan fordulnak elő a 3/A §-ban foglalt feltételek.

/4/ Ezen túl – több személy esetén – rászorultabbnak kell tekinteni azt, aki bizonyíthatóan hosszabb ideje él a 3. § - 3/A §-ban jelezett vagyoni, jövedelmi, szociális körülmények között.

3/C. §

- (1) Lakáskérelmet az erre rendszeresített (a rendelet 1. sz. melléklete szerinti) nyomtatványon lehet benyújtani.
- (2) A benyújtott kérelmeket – bele értve a régebben már felülvizsgált, de nem teljesített és vissza nem vont kérelmeket is – az Egészségügyi, Szociális és Segélyezési Bizottság folyamatosan felülvizsgálja és javaslatot tesz a teljesítés rendjére.
- (3) Szociális helyzet alapján lakás két évre adható bérbe.
- (4) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén szociális lakbért kell fizetni.
- (5) A bérleti szerződés meghosszabbítható, ha a lakásbérleti szerződés lejártakor a bérlő (bérlőtárs) továbbra is megfelel a 3. § - 3/A §-okban foglalt feltételeknek, és ezt a bizottság megerősíti.
- (6) Ha a bérleti szerződés a (5) bekezdés alapján nem hosszabbítható meg, a bérlővel csak akkor köthető a lakásra további bérleti szerződés, ha vállalja a nem szociális lakbér megfizetését.

Piaci alapon történő elhelyezés

4. §

/1/ Önkormányzati bérlakás pályáztatás útján nem szociális lakbérű lakásként akkor adható bérbe, ha

- a.) az önkormányzati lakás kifejezetten költségalapon meghatározott lakbérű lakásként létesült,
- b.) ha a lakást nem fogadta el az alábbi nyilvántartottak egyike sem
 - szociális helyzet alapján lakásra jogosult igénylők, valamint
 - szociális helyzet alapján minőségi lakáscserét igénylők.

/2/ A piaci feltételekkel, pályázat útján bérbe adható lakások jegyzékét a polgármester nyilvánosan közzéteszi.

/2/ A pályázatot akkor kell kiírni, ha van üresen álló, bérbe adható lakás, vagy a bérbeadás időpontja előre tervezhető.

/3/ A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell a lakás címét, komfortfokozatát, nagyságát, a piaci bérleti díjat, a lakás megtekinthetőségének időpontját, a pályázat benyújtásának idejét.

/4/ A lakás piaci bérleti díját úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadó a pályázat kiírása előtt megállapítja a megpályázható lakás költségalapú bérét és erre 15 % bevételi nyereséget számol.

/5/ Piaci feltételekkel önkormányzati tulajdonú bérlakást csak lakás céljára, határozott időre, maximum 3 évre lehet bérbe adni. A határozott idő eltelte után új, nyilvános pályázatot kell kiírni, miután a piaci bérleti díjat a /4/ bekezdésben leírtak szerint ismét megállapítják. A lakásban lakó bérlőnek előbérleti joga van.

/6/ Amennyiben a meghirdetett lakás bérleti jogára többen nyújtottak be pályázatot, a lakást a több kiskorú gyermeket nevelő pályázónak kell adni. Az azonos feltételekkel pályázók közül sorsolással kell eldönteni, hogy ki kapja meg a bérleti jogot.

Átmeneti elhelyezés előtakarékosági alapon

5. §

- (1) A R. 2. § (1) bekezdés b.) pontja szerinti elhelyezés rendeltetése, hogy ideiglenesen biztosítsa annak lakhatását,
 - a.) aki szociális helyzete alapján önkormányzati lakás bérleti jogára kérelmet nem nyújthat be, vagy vállalja, hogy lakáshelyzetét önerősen az önkormányzat közigazgatási területén megoldja,
 - b.) akinek elhelyezése az önkormányzat érdeke.
- (2) A bérleti szerződés 24 hónapra szólhat. A bérleti jogviszony legfeljebb 24 hónappal meghosszabbítható.
- (3) A bérleti szerződés időtartama alatt szociális lakbért kell fizetni.
- (4) Az (1) bekezdés b.) pontja esetében a bérleti jogviszony a bérleti szerződésben meghatározandó időpontig vagy feltétel bekövetkezéséig tart.
- (5) Az elhelyezésről, a bérleti jogviszony meghosszabbításáról az Egészségügyi, Szociális és Segélyezési Bizottság javaslatát kikérve a Képviselő-testület dönt.

Kötelezettség teljesítése érdekében történő elhelyezés

6. §

- (1) Az önkormányzatot terhelő elhelyezési kötelezettségeket – ide értve az Ltv. 85. § (2) bekezdésében foglalt lakásfelajánlás elfogadását is – soron kívül kell teljesíteni.

(2) Az ilyen elhelyezések lakbér mértékének megállapításánál a R. 5 § (3) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Szolgálati lakásban történő elhelyezés

7. §

/1/ Szolgálati lakás bérleti joga az önkormányzat és intézményeinél köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban, illetőleg önkormányzati alapfeladatot az önkormányzattal szerződés alapján ellátó személy részére biztosítható.

/2/ A lakások bérbeadása, bérleti jogának megszüntetése kizárólag az adott intézmény vezetőjének írásbeli hozzájárulásával történhet.

/3/ A szolgálati lakás bérleti joga nem folytatható, a bérlő hozzátartozója nem válik bérlőtárssá. A bérlő házastársa és gyermeke kivételével bárkit csak a polgármester hozzájárulásával fogadhat be.

/4/ A szolgálati lakás bérleti szerződése határozott időre, illetve feltétel bekövetkeztéig köthető meg. A határozott idő legfeljebb 5 év lehet, amely indokolt esetben ismét határozott időre meghosszabbítható.

/5/ A szolgálati lakást a határozott idő eltelte előtt is el kell hagynia annak a bérlőnek, akik az önkormányzat által működtetett intézményben köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonya, szerződés szerinti feladatellátása megszűnik. A lakást a fenti jogviszony megszűnésétől számított 30 napon belül kell kiüríteni.

/6/ Ha a szerződést a szolgálati lakásra 1994. január 1-je előtt kötötték a bérlők kivételesen, méltányosságból a képviselő-testülettől kérhetik, hogy a szolgálati lakásra vonatkozó bérleti jogviszonyukat hosszabbítsák meg, ha a bérlő

- a köztisztviselői, közalkalmazotti szerződése nem neki felróható okból szűnt meg, vagy szűnik meg,
- nyugdíjba vonulásakor és az azt megelőző 10 évben a szolgálati lakásban lakott.

/7/ A szolgálati lakás bérlőjének jövedelmi viszonyait vizsgálni kell, amennyiben a 3. § /1/ bekezdés c./ pontjában foglaltaknak megfelel, szociális lakbért kell részére megállapítani.

/8/ Amennyiben a szolgálati lakás bérlője jövedelmi viszonyai alapján nem szociális lakbér fizetésére kötelezhető, részére piaci alapú lakbért kell megállapítani.

A lakás átadása

8. §

(1) A lakást leltárral kell átadni. A leltár tartalmazza a lakás és a lakásberendezési tárgyak tényleges állapotát és a kapcsolódó megállapításokat.

(2) A leltárt a felek aláírják.

Nem lakás céljára történő bérbeadás

9. §

- (1) Önkormányzati tulajdonú lakás nem lakás céljára kivételesen adható bérbe a Képviselő-testület jóváhagyásával. A helyiségbérre vonatkozóan az önkormányzat a bérbevevővel szabadon állapodik meg. A helyiségbér legkisebb mértéke a felhasznált bérlakásra a hatályos lakbér rendeletben meghatározott bérleti díj összege.
- (2) Lakás nem lakás céljára az alábbi esetekben adható bérbe:
 - a.) karitatív tevékenységet folytató alapítvány vagy más civil szerveződés elhelyezése,
 - b.) közfeladatot ellátó intézmény elhelyezése
 - c.) orvosi rendelő létesítése
 - d.) intézményeknél lévő szolgálati lakások vonatkozásában oktatási, nevelési célra történő felhasználás.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott esetektől eltérő célú felhasználás az Egészségügyi, Szociális és Segélyezési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület eseti döntésének függvényében történhet.

Bérlőtárs, társbérlő

10. §

- (1) Bérlőtárs az lehet
 - a.) akit a lakás bérlője az Ltv. 21. § (2) bekezdése szerint a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba,
 - b.) aki a R. 19. § (1) bek. alapján jogszerűen befogadott személy,
 - c.) aki tulajdonostársként csere útján önkormányzati lakás bérleti jogát megszerezte.
- (2) Bérlőtársi jogviszony létesítésének elismerését a bérlő a kedvezményezettrel együttesen kérheti a bérbeadótól.
- (3) A bérlőtársi jogviszony elismerését meg kell tagadni, ha a lakás bérlőjének lakbér, illetve közüzemi díj tartozása van.

11. §

- (1) A megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban maradó társbérlő részére szociális helyzet alapján kell bérbe adni, ha
 - a.) azt írásban kéri és
 - b.) arra a R. 3. § (1) bekezdés a-c.) pontjában foglaltak szerint jogosult és
 - c.) a megnövekedett lakbér fizetési kötelezettség teljesítését vállalja.
- (2) Nem szociális alapon a megüresedett társbérleti lakrész akkor adható bérbe, ha a lakásban visszamaradt társbérlő vállalja a lakás komfortfokozata és a nagysága figyelembevételével számított nem szociális lakbér megfizetését.

- (3) Amennyiben a visszamaradt társbérlő az (1) bekezdésben foglaltaknak nem felel meg, vagy a (2) bekezdés szerinti fizetési kötelezettséget nem vállalja, akkor a cserelakásra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

A bérlő igazolt költségeinek megtérítése

12. §

- (1) Ha a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatnak megfelelő lakberendezésekkel, akkor az elvégzett munkákra az erről szóló megállapodásban rögzített feladatok körében, a felhasznált anyagokra és a komfortfokozati lakberendezési tárgyakra a megállapodásban foglalt minőség értékéig illeti meg a bérlőt költségtérítés.
- (2) A költségtérítésnél csak az igazolt költségeket lehet figyelembe venni.
- (3) A költségtérítés módját (egyösszegű kifizetés vagy lakbérmérséklés) a megállapodásban kell rögzíteni. Amennyiben lakbérmérséklésben állapodtak meg a felek, ennek mértékéről és időtartamáról a lakásnak a bérlő részéről a bérbeadó felé tett készre jelentését követő 8 napon belül kell külön megállapodást kötni.

A felek jogai, kötelességei

12/A. §

/1/ A bérbeadó a bérlővel írásba foglalt bérleti szerződést köt. A bérleti szerződést a bérleti jogosultságról szóló döntés kézhezvételétől számított 15 napon belül kell a bérbeadóval megkötni.

Amennyiben a bérlő a rendelkezésre álló időben a szerződést nem köti meg, a bérleti jogosultságát elveszti.

/2/ A bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani. A módosításról a bérlőt 30 nappal korábban tájékoztatni kell.

/3/ A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi.

A bérbeadó kötelezettségei

13. §

- (1) A bérbeadó az Ltv. 10. § (1) bekezdésében foglaltakon felül köteles gondoskodni:
- a.) a közterületre és a közös használatra szolgáló területre néző ajtók és ablakok külső felületeinek mázolásáról,
 - b.) a lakásban lévő fogyasztásmérőig, illetőleg biztosító tábláig az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszernek a felújításáról vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról,

- c.) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiség és terület tisztántartásáról és szükség szerinti megvilágításáról,
 - d.) a háztartási szemét elszállíttatásáról.
- (2) Ha a bérlő a bérbeadótól az (1) bekezdésben felsoroltak közül bármelyiknek a teljesítését átvállalja, a munkavégzést követően – az (1) bekezdés c.) és d.) pontja esetén a tárgy hónapot követő hónapban az igazolt költsége, ennek hiányában a bérbeadói költségcsökkenés összegének 1,25-szöröse illeti meg lakbér mérséklésként. Az átvállalás közös megegyezéssel történhet.
- (3) A lakbér mérséklés időtartama
- a.) az (1) bekezdés a.) pont szerinti munkánál 12 hónapig terjedhet,
 - b.) az (1) bekezdés b.) pont szerinti munkánál 36 hónapig terjedhet, azonban határozott idejű bérleti szerződésnél nem haladhatja meg annak érvényességi idejét.
- (4) Az (1) bekezdésében foglalt munkák átvállalására minden évben új megállapodást kell kötni. Nem köthető – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – olyan megállapodás, amely alapján a lakbér mérséklés összege meghaladná a lakbér havi összegét.

A bérlő kötelezettségei

14. §

- (1) A bérlő köteles gondoskodni
- a.) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
 - b.) az elektromos vezetékek és az érintésvédelmi rendszernek a lakásban lévő fogyasztásmérőtől, illetőleg a biztosító táblától kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a kapcsolók és a csatlakozó aljak cseréjéről,
 - c.) az épületben az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szóló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a saját, vagy a vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről
- (2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit a lakást jogcím nélkül használó személyek esetében is alkalmazni kell.

15. §

- (1) A bérlő a lakáson átalakítási, korszerűsítési munkát a bérbeadóval kötött írásbeli megállapodás alapján végezhet.
- (2) Ha a megállapodás szerint a bérlő – bérbeadói költségelismerés nélkül – viseli az átalakítás, korszerűsítés költségeit, köteles az eredeti állapot helyreállítására. Amennyiben az eredeti állapot helyreállításának költségei – szakértői vélemény szerint – magasabban lennének, mint az elvégzett munka igazolható költségei, a bérbeadó megtérítheti a bérlőnek az átalakítással, korszerűsítéssel felmerült és igazolt költségeit, vagy egyébként is, ha a bérbeadó és a bérlő ebben megállapodik.

- (3) A bérlő az általa létesített (beszerzett, felszerelt) lakásberendezési tárgyakat a lakás állagának sérelme nélkül leszerelheti és elviheti. A bérbeadó azonban megtérítheti ezen tárgyaknak az igazolt vételárát és felszerelési költségét, amennyiben azok együttesen – szakértői vélemény szerint – alacsonyabbak, mint e tárgyak leszerelésével okozható kár összege, vagy egyébként is, ha a bérbeadó és a bérlő ebben megállapodik.

Lakásbérleti jogviszony megszűnése

16. §

A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor lakásleltárt kell készíteni. A leltár tartalmazza a lakás és a lakásberendezési tárgyak tényleges állapotát és a kapcsolódó megállapításokat, ezen belül különösen a lakás bérbeadásakor állapótól való eltéréseket. A leltárt a felek aláírják. Ha a volt bérlő az aláírást megtagadja, ezt a ténytet a leltárra fel kell jegyezni.

A lakásbérleti jogviszony szünetelése

17. §

A lakásbérleti jogviszony szünetelése a lakás kiürítését követő első naptári napon kezdődik és a lakás ismételt birtokba adása napjával ér véget.

Jogcím nélküli lakáshasználat

18. §

- (1) Aki lakást jogcím nélkül használ, használati díjat köteles fizetni.
- (2) A lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.
- (3) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével a használati díjat a négyszeresére kell emelni.** Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.¹

A lakásba befogadható személyek köre

19. §

- (1) „A bérlő a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.”
- (2) „Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.”

¹ Módosította a 4/2010. (III.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2010. március 29. napjától.

- (3) Előzetes bérbeadói hozzájárulással kötött albérleti szerződés alapján befogadható az albérlő.
- (4) A befogadás tényével a befogadott nem válik bérlőtárssá és – az eltartó kivételével – a lakás bérleti jogának folytatására sem jogosult.
- (5) A befogadás bérbeadói hozzájárulását – a tervezett beköltözést megelőzően legalább 8 nappal – a bérlőnek (bérlőtársaknak) és a befogadni kívántnak együttesen írásban kell kérniük.

Lakásbérleti jogviszony megszűnése

20. §

- (1) Önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti szerződésnek az Ltv. 23. § (3) bekezdésében foglalt megszüntetésekor:
Csak pénzbeli térítés esetén térítési díj mértékét rendelet 3. Sz. melléklete szerinti táblázat határozza meg. A pénzbeli térítés csak akkor alkalmazható, ha a volt bérlő Szegvár közigazgatási területén épít vagy vásárol lakóingatlant és ezt a lakás visszaadásáig építési engedéllyel, illetve adás-vételi szerződéssel igazolja.
- (2) A térítési díj azon a napon válik esedékessé, amelyen a bérlő a lakást a bérbeadó rendelkezésére bocsátja.

21. §

- (1) Az Ltv. 27. §-ában foglalt esetben a bérlő kizárólag pénzbeli térítésre akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó részére másik megfelelő lakást nem tud felajánlani.
- (2) A pénzbeli térítés mértékének meghatározására a R. 20. § (1) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

A lakásbérlet cseréje

22. §

- (1) Önkormányzati lakás bérleti joga
 - a.) **Kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára (lakóingatlanra) cserélhető, de csak akkor, ha**
 - b.) a cserével érintett önkormányzati lakás bérlőjének (bérlőtársaknak) nincs lakbér, önkormányzati érdekeltségű közüzemi díj és egyéb, a tulajdonost megillető tartozása és a csereingatlan Szegvár közigazgatási területén található.
- (2) A csereszerződést írásban kell foglalni és a csereszerződést aláíróknak együttesen kell kérniük a bérbeadói hozzájárulást és csak az írásbeli hozzájárulást követően kerülhet sor a bérlakás cseretárs részére történő birtokba adására.
- (3) A csere folytán nem válhat bérlőtárssá az, aki a cserét megelőzően nem volt bérlőtárs, illetve a cserével érintett lakóingatlan társtulajdonosa.

- (4) Az Ltv. 29. § (5) bekezdésében foglalt feltételek esetén az (1)-(3) bekezdés nem alkalmazható.

Bérleti jogviszony megszűnése után a lakásban maradó személy elhelyezése

23. §

- (1) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a törvény alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével – másik lakásra, illetve elhelyezésére nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.
- (2) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, az elhelyezésre jogosultat egyszobás, komfort nélküli lakás illeti meg.
- (3) Az ilyen elhelyezések lakbér mértékének megállapításánál a R. 5. § (3) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Önkormányzati bérlakás albérletbe adása

24. §

- (1) Önkormányzati lakás egy részének albérletbe adásához – egyéb feltételeknek való megfelelés esetén is – csak akkor lehet megadni a bérbeadói hozzájárulást, ha az albérletbe adás lakás céllal történik.
- (2) Önkormányzati lakás lakószobái alapterületének kevesebb, mint 50%-át érintő albérletbe adásához meg kell adni a bérbeadói hozzájárulást, ha
 - a.) az albérletbe adás után a lakásban lakó személyek mindegyikére legalább 6 m² lakószoba terület jut,
 - b.) az albérleti szerződés lejártának időpontja nem későbbi a lakásbérleti szerződés lejártának időpontjánál,
 - c.) szociális alapon juttatott lakás esetén a bérlő (bérlőtársak) és a vele jogszerűen együtt lakó személyek létszáma az albérletbe adáskor nem haladhatja meg az egyes anyagi és természetbeni szociális ellátásokról és a szociális gondoskodást nyújtó ellátásokról szóló 13/2000. (III.29.) Ör. számú rendelet 21. §-ában foglalt lakószoba szám határ felső mértékét.

Személyek száma:

Lakószobák száma:

1-2

1-2

3

1,5-2,5

4

2-3

5	2,5-3,5
6	3-4
7	3,5-4,5
8	4-5
8-nál több	4,5 és e fölött

- (3) Az albérleti szerződéshez való bérbeadói hozzájárulás iránti kérelmet az Egészségügyi, Szociális és Segélyezési Bizottság kivizsgálja, a Polgármesteri Hivatal igazgatási osztályának közreműködésével környezettanulmányt készít, amit a felek túrni kötelesek.

Lakbértámogatás

25. §

(1) Lakbértámogatás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatal igazgatási csoportjához kell előterjeszteni.

(2) Lakbértámogatásra az önkormányzati lakás bérlője abban az esetben jogosult, amennyiben családjában

- a.) az egy főre eső jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 80%-át (a lakbér összegéből 10% kedvezmény),
- b.) három vagy több kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik (a lakbér összegéből 10% kedvezmény),
- c.) akinek családjában súlyos mozgáskorlátozott, vagy fogyatékos személy él (a lakbér összegéből 10 % kedvezmény).

(3) A jövedelemszámításhoz a havonta rendszeresen mérhető jövedelemnél a kérelmet megelőző 3 hónap, egyéb jövedelemnél az előző évi jövedelmét kell igazolni.

(4) A lakásban élő kiskorú eltartottak számát a népeség-nyilvántartás adatai szerint kell megállapítani.

(5) Mozgáskorlátozott, fogyatékos az a személy, akinek súlyos mozgáskorlátozottak támogatásra, illetve fogyatékosági támogatásra való jogosultságát megállapították.

(6) A lakbértámogatás a jogosultat a kérelem beadását követő hónap 1. napjától illeti meg.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérének megállapítása

25/A. §

/1/ A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakás a lakás helyiségei használatáért, továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásokért a bérlő lakbért köteles fizetni.

/2/ A lakbér fizetési kötelezettség a bérlőt lakásbérleti jogviszonya kezdetétől a lakásnak a bérbeadó részére – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban – történő visszaadásáig terheli.

/3/ Társbérleti lakások lakbérét a társbérlő között megosztva kell megállapítani az alapterület arányában.

/4/ Lakás társbérleti jellegének megszűnése esetén a lakbért az egész lakás alapterületének és komfortfokozatának megfelelő mértékben kell megállapítani. A megállapított lakbér fizetési kötelezettség a megüresedett társbérleti lakrész használatba vételének napjával kezdődik.

A lakbér megállapítása, kiszámításának módja

25/B. §

/1/ A lakás lakbérét a lakás alapterületének és komfortfokozatának figyelembevételével kell megállapítani.

/2/ A lakbér összege e rendeletben meghatározottak szerint csökkenthető, illetőleg növelhető.

/3/ Az /1/ bekezdésben megállapított lakbér összegét – a kerekítés szabályai szerint – forintra kerekítve kell megállapítani.

/4/ A lakás lakbérének kiszámításakor a lakás helyiségeinek alapterületét, komfortfokozatát kell számításba venni.

/5/ Az alapterület megállapításánál figyelembe kell venni az alábbiakat:

a./ a lakás összes (lakó, főző, egészségügyi, közlekedő stb. helyiségei) területének a vakolt falsíkok közötti, a padlószint felett 1 m magasságban mért teljes területének az 1,9 m szabad belmagasságot elérő részét, továbbá

b./ a loggia és a zárt (fedett) és oldalról átlátásgátló módon kialakított erkély területének a felét, illetve

c./ a beépített bútorok által elfoglalt területet.

/6/ Az alapterület megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni a lakás belső lépcsője felső szintjének alapterületét.

A számított alapterületet 0,5 m²-ig lefelé 0,5 m² felett felfelé kell kerekíteni.

/7/ A társbérleti lakásrészek alapterületének megállapításánál:

a./ az egyes társbérlők által kizárólagosan használt helyiségek teljes területét, továbbá

b./ a közösen használt helyiségek területét az egyes társbérlők által kizárólagosan használt helyiségek területének a lakás teljes területéhez viszonyított arányában kell számításba venni.

A lakbér mértéke

25/C. §

/1/ A lakbér mértékét a rendelet 6. sz. mellékletében meghatározottak alapul vételével kell megállapítani.

/2/ A lakás havi lakbérének összege a lakás-alapterület számításba vehető m²-ének és a rendelet alapján alkalmazható módosító tényezők figyelembevételével megállapított havi lakbér mértékének a szorzata (m² x Ft/m²).

/3/ A társbérleti lakrészre az egész lakás fűtési módja, melegvízellátása, és közművesítettsége, valamint a társbérlet által kizárólagosan és más társbérlettel közösen használt helyiségek figyelembevételével megállapítható komfortfokozat helyett egyel alacsonyabb komfortfokozatnak, de legalább komfort nélkülinek megfelelő lakbért kell megállapítani.

/4/ A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében vagy komfortfokozatában, illetve a lakbért növelő, vagy csökkentő tényezőkben változás következik be.

/5/ A bérlő a lakbért havonta egyösszegben, legkésőbb minden hó 15. napjáig köteles megfizetni.

/6/ A lakbérfizetési kötelezettség a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig tart, ha azonban a bérlő a lakást korábban visszaadja a bérbeadónak, az új bérlő beköltözésétől kezdődő időre már nem köteles lakbért fizetni.

A lakbér mértékét csökkentő, növelő tényező

25/D. §

/1/ A havi lakbér mértékét – a lakás településen belüli fekvése, helyiségekkel való ellátottsága, illetve fűtés módja alapján – csökkenteni kell:

a./ 25 %-kal, ha a lakás a település központjától több, mint 2 km-re fekszik.

b./ 10 %-kal, ha a lakás

- valamennyi ablaka az épület zárt udvarára néz
- komfortfokozata a megállapított feltételeknek megfelel, de a lakásban konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény vagy fürdőszoba helyett zuhanyozó (mosdó) fülke van
- összkomfortos vagy komfortos, de közlekedő helyisége nincs

/2/ Ha a bérlő a bérbeadóval kötött külön megállapodásban a bérbeadót terhelő kötelezettségeket a lakbér elengedése vagy mérséklése ellenében egészben vagy részben magára vállalja, a lakbér fizetési kötelezettsége a megállapodásnak megfelelően alakul.

/3/ A /2/ bekezdés szerint a bérlő és a bérbeadó közt létrejött megállapodás alapján a bérlő számára biztosított lakbér-mérséklés nagysága nem haladhatja meg a bérleti szerződésben meghatározott lakbér mértékét.

/4/ A lakás lakbérét az alábbiakban meghatározott mértékben növelni kell:

20 %-kal, ha a lakás olyan lakóépületben van, amelyhez legalább 150 m² nagyságú zárt udvar vagy kert tartozik.

A lakbér mérséklése, illetve elengedése

25/E. §

/1/ A lakbért a bérlő kérelmére 20-50 %-kal mérsékelni kell, ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (pl. aládúcolt, egészségre ártalmas, nedves) e helyzet fennállásának időtartamára.

/2/ A lakbér mérséklésénél a 25/C § alapján megállapított lakbért kell figyelembe venni.

/3/ A lakbért a bérlő kérelmére – a lakás rendeltetésszerű használatának akadályozása, illetve korlátozása mértékének megfelelően - el kell engedni:

- a./ ha a lakás vagy egyes helyisége a bérbeadó kötelezettségeinek elmulasztása miatt 30 napot meghaladóan rendeltetésszerűen nem használható, vagy
- b./ a bérbeadó a bérlőt a lakás rendeltetésszerű használatában más módon akadályozza, illetve jelentős mértékben korlátozza.

A bérbeadó által biztosított szolgáltatásokért fizetendő díjak

25/F. §

/1/ A bérlő a lakás használatáért fizetett bérleti díjon túl a bérbeadó által biztosított szolgáltatásokért:

- a./ vízellátás és szennyvíz szállítási díj
- b./ gáz- és elektromos áram szolgáltatás
- c./ kommunális szemét elszállítási díj
- d./ kéményseprési díj

szolgáltatóval kötött külön megállapodásban rögzített díjat köteles fizetni.

/2/ A bérlő a lakás használatáért fizetendő bérleti díjon túl a bérbeadó által biztosított beépített bútorokért a 7. sz. mellékletben megállapított díjakat köteles fizetni.”

Önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása

26. §

(1) Önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása pályázat útján történik.

(2) Pályázatokat a R. 5. sz. melléklete szerint kell lefolytatni azzal, hogy a szerződést a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállaló pályázóval kell megkötni.

27. §

- (1) A helyiség rendeltetésszerű átadásáért a bérbeadó szavatol, kivéve, ha a felek úgy állapodnak meg, hogy a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben a helyiségre fordított szükséges és igazolt költségek a bérleti díjba beszámíthatóak.
- (2) A helyiség karbantartása a bérlő, felújítása – eltérő megállapodás hiányában – a bérbeadó kötelessége.
- (3) A szerződés megszűnésekor a bérlő a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni a bérbeadónak.
- (4) A helyiségben
 - a.) a szerződésben megjelölt tevékenységtől eltérő tevékenység folytatásához,
 - b.) átalakítási és egyéb munkák végzéséhez a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, melyet mindkét esetben a tervezett változást megelőző legalább 30 nappal kell kérnie a bérlőnek írásban.
- (5) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, illetőleg bővítésével kapcsolatos munkák csak a helyiség kiürítése esetén végezhetőek el, és a bérlő kéri, úgy a bérbeadó – a rendelkezésére álló helyiségekre tekintettel – lehetőség szerint átmeneti elhelyezést ajánl fel a bérlő részére a munkák elvégzésének időtartamára.

28. §

- (1) A helyiségbe való befogadáshoz bérbe adói hozzájárulás – az Ltv. 21. § (2) bekezdésén kívüli személyek körét kivéve – csak albérlet létesítése céljából adható.
- (2) A bérbeadói hozzájárulás megadását a bérlőnek és a befogadni kívántnak együttesen, írásban, a tervezett befogadást megelőzően legalább 8 nappal kell kérniük.

29. §

- (1) A helyiség albérletbe adásához akkor adható hozzájárulás, ha
 - a.) az albérleti szerződés határozott időre, de legfeljebb 5 évre szól,
 - b.) az albérlet és a bérleti szerződés szerinti helyiség alapterülete legfeljebb 50%-ára vonatkozik,
 - c.) az albérleti díj összege nem haladja meg az albérletbe adott helyiség részre eső bérleti díj hányadot.
- (2) Az albérletbe adáshoz történő bérbeadói hozzájárulást a bérlőnek és az albérletbe vevőnek együttesen írásban kell kérnie. A kérelemnek tartalmaznia kell azt, hogy milyen célra történik a helyiség albérletbe adása.
- (3) Ha az albérlet nem a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységet kívánja a helyiségben végezni, az erre vonatkozó bérbeadói hozzájárulást az albérletbe adáshoz kért hozzájárulással együtt, de legkésőbb a tevékenység megkezdése előtt – ez esetben a bérlővel együttesen írásban – kell megkérnie.

30. §

- (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát – írásbeli szerződés alapján – más, jogi vagy nem jogi személyre átruházhatja, ha a helyiség részére feleslegessé vált és a tulajdonos önkormányzat a (2) bekezdés szerinti felajánlást nem fogadta el.
- (2) A feleslegessé vált bérleményt először a tulajdonosnak kell felajánlani.
- (3) Amennyiben a tulajdonos a felajánlott helyiségre nem tart igényt, más természetes, vagy jogi személy részére a bérleti jog átadható, azonban ebben az esetben a kikötött ellenérték (áfa nélkül számított) 20%-ának megfelelő összeg az önkormányzatot illeti meg.
- (4) A bérlő a helyiség bérleti jogát elcserélheti másik helyiség bérleti jogára.
- (5) Ha a cserét követően a cserével érintett önkormányzati helyiségben (helyiségekben) nem a cserét megelőző tevékenységet kívánja az új bérlő folytatni, a tevékenység gyakorlásának megkezdése előtt legalább 15 nappal bérbeadói hozzájárulást kell írásban kérnie.

Amennyiben a bérlő az önkormányzat hozzájárulása nélkül folytat új tevékenységet, annak tudomásra jutásától számított 15 napon belül az önkormányzat jogosult a szerződést felmondani.
- (6) A (3) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazása során mentesül a fizetési kötelezettség alól a kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló közhasznú társaság részére történő átadás, vagy általa történő visszavásárlás.

Önkormányzati tulajdonban lévő lakások vagy házingatlanok értékesítésre történő kijelölése

31. §

- (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 terjesztetni, ha a házingatlanban lévő 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 a (3) bekezdés b.) pontjában leírtaknak megfelelően.
c.)^{*}
d.) A határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlőt elővásárlási jog illeti meg, ez esetben a lakás értékét a lakott forgalmi értéket alapul véve kell meghatározni.

^{*} Hatályon kívül helyezte a 20/2007. (XI.29.) Ör. 3. §-a

- (3) a.) A képviselő-testület által értékesítésre kijelölt lakóingatlanokban lévő lakások vételi szándékot jelző 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 személyi 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 60 nap.
- d.) Ha a bérlő vételi, elővásárlási jogaival 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 5 év után bármely más személy részére értékesíteni lehet.

32. §

- (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.) Bérlőt terhelő karbantartási, felújítási, pótlási, illetőleg csere kötelezettség elmulasztását a forgalmi érték megállapításánál azt értékcsökkentő tényezőként nem lehet figyelembe venni.
- d.) Az értékbecslés 180 napig érvényes.
- (2) a.) Az önkormányzat tulajdonában álló tetőtérben létesített lakás vételára a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a.
- b.)
- c.) Ha a vevő a szerződés megkötésekor a vételárát egy összegben megfizeti, a (2) bekezdés a.) pontjában foglalt lakások kivételével **5 %** árkedvezmény illeti meg.

33. §

- (1) a./ „Ha az adásvétel részletfizetéssel történik, akkor az első vételár részlet összege a vételár 20 %-a.
- b./ A részletfizetés időtartama – amennyiben a bérlő rövidebb időt nem vállal – 15 év.”
- c.) A vételár hátralékra **15%-os** kamatot kell kikötni.
- d.) – Ha a vevő a szerződésben vállalt határidő lejárta előtt a teljes vételár-hátralékot megfizeti részre a vételár hátralékból 10% engedményt kell biztosítani.
- Ha a vevő a teljes vételárát egy összegben megfizeti, részére a teljes vételárból **5 %** engedményt kell biztosítani.

* Hatályon kívül helyezte a 20/2007. (XI.29.) Ör. 5. § (1) bekezdése

- e.) A teljes kamatokkal növelt vételár hátralék 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 vételár hátralék kiegyenlítéséig a másik ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom, a vételár hátralék és járulékaik erejéig jelzálogjog illesse meg az önkormányzatot.
- (3) Az adásvételi szerződés megkötésekor ki kell kötni a tulajdonjog fenntartást mindaddig, amíg az adásvétel tárgyát képező ingatlant bérleti díj, illetve egyéb közüzemi díjtartozás terheli.

34. §

- (1) Az elővásárlási joggal nem érintett lakás csak pályázat útján idegeníthető el. A pályázatot a R. 5. Sz. mellékletben foglaltak szerint kell lefolytatni.
- (2) A pályázatra a lakást az értékbecslés alapján megállapított teljes forgalmi értéken kell meghirdetni.

Önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek értékesítésre történő kijelölése

35. §

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

36. §

- (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 egyidőben igazolni köteles, hogy adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, illetve a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nem áll fenn.

37. §

- (1) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek csak pályázat útján értékesíthetők. A pályázatokat a R. 5. sz. mellékletében foglaltak szerint kell lefolytatni.
- (2) A pályázatra a helyiséget az értékbecslés alapján megállapított teljes forgalmi értéken kell meghirdetni.

Az elidegenítés közös szabályai

38. §

- (1) A lakások és helyiségek elidegenítése esetén jelen rendeletben rögzített fizetési feltételek és kamat mértékek tekintetében különös méltánylást érdemlő esetben a képviselő-testület
- a.) fennálló tartozást mérsékelheti, átütemezheti, illetve elengedheti
 - 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:
- a.) kérelmező önhibáján kívüli fizetéseképtelenné válása
 - b.) pénzügyi hiteligénylés átfutási idejének írásban rögzített, 60 napot meghaladó ígérvény esete
 - c.) szociális helyzet előre nem látott jelentős mértékű romlása.
- (3) A lakások és helyiségek elidegenítésével a képviselő-testület a polgármestert bízta meg.
- (4) Az (1)-(2) bekezdésben foglalt méltányossági kérelmek előkészítésével, a körülmények kivizsgálásával a képviselő-testület az Egészségügyi, Szociális és Segélyezési Bizottságot bízta meg.

39. §

Ha a bérlő szociális intézménybe utaláskor lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le az önkormányzat javára, a szociális intézményből történő elbocsátása esetén önkormányzati lakásra nem tarthat igényt.

40. §

A polgármesteri hivatalnál nyilvántartásba vett lakásigényeket folyamatosan a R. 3. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően felül kell vizsgálni.

41. §

Önkormányzati bérlakás és helyiség bérletével, elidegenítésével kapcsolatban az állampolgár a bérleti, illetve adásvételi kérelem elbírálásához, és az ilyen szerződések megkötéséhez szükséges személyes adatait köteles szolgáltatni, felsorolásukat a R. 4. sz. melléklete tartalmazza.

A lakás-kiutalási névjegyzékben szereplő személyes adatok a névjegyzék felülvizsgálatát követően a lakásigények elbírálására a meghatározott javaslat megtételéig kezelhető.

41/A. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások értékesítéséből befolyt – az értékesítés önkormányzatot terhelő költségeivel csökkentett – vételárát az önkormányzat költségvetésében lakásgazdálkodási célra elkülönítetten kell kezelni, annak felhasználásáról a képviselő-testület dönt az éves költségvetés készítésekor, illetve szükség szerint.

Értelmező, hatályba léptető rendelkezések

43. §

A bérbeadói jogokat és kötelezettségeket, a lakások feletti rendelkezési jogot a Képviselő-testület gyakorolja. Hatáskörét az e rendeletben pontosan meghatározott részben az Egészségügyi, Szociális és Segélyezési Bizottságra ruházza át.

44. §

E rendelet alkalmazásában:

- a.) *igazolt költség*: az a költség, amelyet a bérlő nevére és a lakás (helyiség címére kiállított számlával bizonyít). A saját munka elismerésének módját a bérbeadó és a bérlő külön határozzák meg.
- b.) *jelentősebb ingó vagyonnak* kell tekinteni:
 - készpénzt
 - bankbetétet
 - más vállalkozásába fektetett készpénz tőkét és apportot
 - a kötvényt, részvényt és egyéb értékpapírt
 - vagyoni értékű jogot
 - nyilvántartott műkincset
 - az életvitelt közvetlenül nem szolgáló vagyontárgyakat, amennyiben együttes összegük (számított értékük) a 200.000 Ft értéket meghaladja, valamint
 - a gépjárművet, a munkaeszközként használt jármű kivételével.
- c.) *minőségi lakáscsere* az a lakáscsere, amikor a lakás bérlője azért kezdeményezi a bérleti jog megszüntetését, mert a jelenlegi bérleményétől eltérő komfortfokozatú, illetőleg szobaszámú lakást kíván az önkormányzattól bérbe venni, azaz a szerződés az Ltv. 23. § /3/ bekezdése alapján szűnik meg.
- d.) *nem szociális lakbér* a bérbeadó és bérlő szabad megállapodásával kialakított összeg.
- e.) *nettó jövedelem*: az önkormányzat a szociális ellátásokról és a szociális gondoskodást nyújtó ellátásokról szóló 13/2000. (III.29.) Ör. Sz. Önkormányzati rendelet szerint számított jövedelem.
- f.) *szociális lakbér* az önkormányzat által rendeletben meghatározott lakbér.
- g.) *lakás átalakításának* minősül: a lakás műszaki megosztása, alapterületének és a lakószobák számának a megváltoztatása (bővítése, csökkentése), a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának, illetve rendeltetésének megváltoztatása.
- h.) *a lakás korszerűsítésének* minősül: komfortfokozatának emelése, egyedi gáz vagy elektromos fűtő, illetve melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá a lakás használati értékét növelő egyéb építési, szerelési munka.
- i.) A lakás olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a
 - a./ helyiségei
 - b./ közművesítettsége

- c./ melegvíz ellátása és
- d./ fűtési módja alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

j.) Összkomfortos az a lakás, amely legalább

- a./ 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdő helyiséggel és WC-vel
- b./ közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel)
- c./ melegvízellátással (villanybojlerrel, gáz-, vízmelegítővel) és
- d./ központos fűtési móddal (egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik

k.) Komfortos az a lakás, amelyik legalább

- a./ 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főző helyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel) fürdő helyiséggel és WC-vel
- b./ közművesítettséggel
- c./ melegvíz ellátással és
- d./ egyedi fűtési móddal (szilárd vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.

l.) Félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a./ 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdő helyiséggel, WC-vel,
- b./ közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással) és
- c./ egyedi fűtési móddal rendelkezik

m.) Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a./ 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel) WC használatával és
- b./ egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
- c./ vízvétel lehetősége biztosított.

n.) Szükséglakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

- a./ az alapterülete a 6 m²-t meghaladja
- b./ külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal vagy más anyagból épült, ezzel egyenértékű fal
- c./ ablaka vagy üvegezett ajtaja van, továbbá
- d./ fűthető és
- e./ WC használata, valamint vízvétel lehetősége biztosított.

o.) A lakás helyiségei általában

- a./ **lakóhelyiségek: lakószoba, félszoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér**
- b./ főzőhelyiségek, konyha, főzőfülke

- c./ egészségügyi helyiségek: fürdő helyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyzófülke), WC
- d./ közlekedő helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó)
- e./ tároló helyiségek: éléskamra (lomkamra), öltözőszekrény garderober

p.) Lakószoba az a helyiség, amelynek

- a./ alapterülete a 12 m² alapterületet meghaladja
- b./ külső határoló fala legalább 25 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült, ezzel egyenértékű fal
- c./ ablaka közterületre, udvarra, kertre, vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik
- d./ melegpadlója van, továbbá
- e./ fűthető
- f./ legalább egy 2 m-es - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.

r.) Fél szoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel az Ltv. 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek,

s.) Lakáshoz tartozó helyiségek általában

- a./ tüzelő tároló (fáskamra, pince)
- b./ padlás

sz.) Jogcím nélküli lakáshasználó az, aki a lakást (helyiséget) a bérbeadónak – bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog fennállása esetén e jog jogosultjának – a hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

45. §

(1)Ezen önkormányzati rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

Gémes László sk.
polgármester

Gyömbér Ferencné sk.
jegyző

1. melléklet a 14/2002. (IV.17.) önkormányzati rendelethez

Adatlap lakásigényléshez

1.) Személyes és munkahelyi adatok

Az igénylő neve:

Születési helye, ideje:

Állandó lakóhelye:

A bejelentkezés éve:

A lakásigénylés eredeti dátuma:

Ideiglenes lakóhelye:

Munkáltatójának megnevezése és címe:

Foglalkozása: Nettó jövedelme:Ft

.....
munkáltató aláírása, bélyegzője

Családi állapota: (*)

nős – férjezett, nőtlen, hajadon, fiatal házas, özvegy, elvált, külön élő, élettársi kapcsolatban élő

A család létszámára vonatkozó adatok:

Eltartott kiskorú gyermekek száma: fő

Egyéb eltartottak száma: Fő

Mióta dolgozik a nagyközség területén:

2.) Az igényelt lakásba beköltöző család adatai

Sorsz.	Név	Rokoni Kapcsolat	Szül. Éve	Foglalkozás	Munkahely	Nettó jövedelem Munkáltató aláírása, bélyegzője
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						

A család összes jövedelme/hónap: Ft

Egy főre jutó átlagjövedelem: Ft

3.) Az igénylő jelenlegi lakásának adatai

- Milyen minőségben lakik a lakásban: (*) tulajdonos, résztulajdonos, főbérlő, bérlőtárs, társbérlő, albérlő, családtag, szivességi használó, eltartó, eltartott, haszonélvező, szolgálati lakás, jogcím nélküli lakáshasználó, egyéb minőségben:

- A lakás komfortfokozata: (*) összkomfort, komfort, félkomfort, komfort nélküli, szükséglakás

- A lakás állandó tartózkodásra nem alkalmas, mert: (*) életveszélyes (építésügyi hatósági határozat száma), egészségtelen, üzletlakás, pincelakás, szükséglakás, egyéb:

- A lakás tulajdonjogi helyzete: (*) bérlakás, családi ház, társasház, vállalati bérlakás, munkakörrel kapcsolatos szolgálati lakás, fegyveres testületi szolgálati lakás, egyéb állami szolgálati lakás, egyéb:

- A lakáshoz tartozó helyiségek: (*) szoba, félszoba, hall, előszoba, étkező, konyha, fürdőszoba, WC, éléskamra, lomkamra, pincerekesz, fáskamra, erkély, stb.

- A lakás alapterülete: m²

- A lakás közművesítései: (*) villany, víz, gáz, szennyecsatorna, központi fűtés

4.) A lakásigény minősítő körülményei

Az igénylő és családja vagyoni helyzete: (*) családi ház, házrész, üdülő, hétvégi ház, építési telek, földingatlan, szőlő, kert, gyümölcsös, személygépkocsi, egyéb:

A vagyon hozzávetőleges értéke: Ft.

A lakás igénylésének indokai: (*) önálló lakással nem rendelkezik, a lakás egészségtelen, minőségi cserét kér, nagyobb szobaszámú lakást kér, szociális követelményeknek nem megfelelő telepen lakik, a nagyközségben kíván letelepedni.

5.) Az igényelt lakás adatai

- Milyen lakásellátási formában kéri igényének kielégítését:

- Az igényelt lakásba összesen hány személy költözik: Fő.

- Hány szobás lakást igényelnek: (*) szoba, 1,5 szoba, 2 szoba, 1+2 fél szoba, 2,5 szoba, 3 szoba, 2+2 fél szoba.

- Milyen komfort-fokozatú lakást igényel: (*) összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli.

Az eljárás megindításáról értesítés kérek* , nem kérek*.

NYILATKOZAT

Kijelentem, hogy más lakásügyi hatóság területén lakásigénylési kérelmet nem terjesztettem elő. Tudomásul veszem, hogy az adatokban bekövetkezett változásokat köteles vagyok 30 napon belül bejelenteni, ellenkező esetben csak a közölt adatok alapján tarthatok igényt kérelmem elbírálására.

Egyéb közölnivaló:

.....

.....

A fent közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

....., év hó nap

.....

igénylő aláírása

(*) a megfelelő rész aláhúzendó!

2. melléklet a 14/2002. (IV.17.) önkormányzati rendelethez

I. Az Egészségügyi, Szociális és Segélyezési Bizottság eljárási rendje

- 1.) A szociális helyzet alapján beadott lakásbérleti kérelmeket a bizottság megvizsgálja, a polgármesteri hivatal közreműködésével környezettanulmányt készít és a Rendeletben foglalt feltételeknek megfelelőeket jegyzékbe foglalva javaslatot tesz teljesítésük sorrendjére.
- 2.) A jegyzéket a polgármesteri hivatal folyosóján elhelyezett hirdetőtáblán 30 napon keresztül ki kell függeszteni. A kifüggesztésről a település lakosságát a helyben szokásos módon tájékoztatni kell. A kifüggesztéssel egyidejűleg a bizottság elnöke megküldi a tervezetet a képviselő-testület tagjainak.
- 3.) A közszemlére tett jegyzékkel kapcsolatban a kifüggesztés ideje alatt bárki észrevételt tehet. Az észrevételeket írásba, a bizottsághoz címezve kell benyújtani a polgármesteri hivatalnál.
- 4.) Az I/2.) pontban meghatározott idő letelte után a bizottság az észrevételek figyelembevételével ismételten megtárgyalja a jegyzéket, szükség szerint módosítja azt. Az észrevételek felülvizsgálatának eredményéről a bizottság elnöke írásban értesíti az észrevételt tevőt. Az olyan észrevételt, melynek beadója nem azonosítható, illetve nem került aláírásra, vagy az aláíró neve, címe hamis, a bíróság nem vizsgálja ki.
- 5.) A véglegesített jegyzéket a bizottság elnöke a képviselő-testület elé terjeszti.
- 6.) A bizottság a polgármesteri hivatal közreműködésével környezettanulmányt készít minden olyan esetben, amikor szociális lakbér megállapítását vagy bérleti szerződés szociális lakbérrel történő meghosszabbítását kéri és megállapításairól tájékoztatja a bérbeadót.

II. Sorrendi javaslat kialakításának szempontjai

- 1./ A lakásba várhatóan együtt költözők
 - a./ száma, ezen belül a kiskorú gyermekek száma
 - b./ egy főre eső havi átlagos nettó jövedelem összege
 - c./ egészségügyi helyzete, szociális körülménye
 - d./ jelenlegi lakhatási körülménye, a lakás műszaki állapota
- 2./ A sorrend kialakításánál elsőbbségben kell részesíteni:
 - a./ a családokat az egyedülállókkal szemben
 - b./ a nagycsaládokat a kisebb létszámú családokkal szemben
- 3./ Azonos feltételek fennállása esetén előnyben kell részesíteni:
 - a./ a gyermeküket egyedül nevelőket
 - b./ a nyugdíjból élőket és a szociális jellegű juttatásban részesülőket
 - c./ az egészségre ártalmas körülmények között élőket

3. melléklet a 14/2002. (IV.17.) önkormányzati rendelethez

A pénzbeli térítés összege a lakás komfortfokozata és szobaszáma szerint eFt-ban

a./ összkomfortos		
1 szobás		24
2 szobás		40
3 szobás		56
b./ komfortos		
1 szobás		20
2 szobás		32
3 szobás		44
c./ félkomfortos		
1 szobás		10
2 szobás		16
3 szobás		22
d./ komfort nélküli		
1 szobás		7
2 szobás		12
3 szobás		17

Számítási eljárás:

- 1./ A lakás szobaszámának megállapításakor a fél szobákat össze kell adni, 2 félszoba 1 szobának számít.

2./ Ha a lakás fél szobáinak száma páratlan (1,3 stb.), akkor az óvadék 1 egész szobára eső összegének felével kell az óvadék összegét meghatározni.

4. melléklet a 14/2002. (IV.17.) önkormányzati rendelethez

Adatszolgáltatások köre

1./ Szociális alapon kért lakás esetén a R. 1. Sz. melléklete szerinti adatlapon lévő adatokat kell szolgáltatni.

2./ Bérleti szerződéshez és adásvételi szerződéshez az állampolgár:

a./ nevére, anyja nevére,

b./ születési helyére, idejére,

c./ lakcímére vonatkozó adatokat köteles szolgáltatni, valamint közölnie kell munkahelyét, foglalkozását, beosztását és személyi igazolványának számát

5. melléklet a 14/2002. (IV.17.) önkormányzati rendelethez

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendeletben előírt pályázat lefolytatására vonatkozó árverési szabályzat

- 1./ Az értékesítésre bérbe, vagy haszonbérbe adásra kerülő ingatlant meg kell hirdetni legalább 15 napos határidővel a körzeti médiákban és 2 millió forint feletti érték esetén legalább egy országos napilapban.
- 2./ A hirdetésnek tartalmaznia kell a vételár/bérleti díjra vonatkozó meghatározást, az ingatlan megnevezését, területi adatait, esetleg helyszíni megtekintés idejét, a pályázat benyújtási határidejét, a tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy több pályázat beérkezése esetén árverés tartása kötelező, valamint azt, hogy az ingatlanokra vonatkozóan bővebb felvilágosítás kitől kérhető.
- 3./ A pályázatok benyújtási határideje a megadott határnap utolsó napján a hivatali idő vége. Határnapi postabélyegzővel érkezett beadvány határidőben érkezettnek számít.
- 4./ A beérkezett pályázatoknak tartalmaznia kell a pályázó nyilatkozatát, a kikiáltási árra vonatkozóan, továbbá több pályázó esetén az árverésen való részvételt.
- 5./ Több pályázat beérkezése esetén árverés tartása kötelező. A pályázókat a határnaptól számított 5 napon belül ki kell értesíteni az árverés megtartásának helyéről, idejéről, bánatpénz kikötése esetén annak összegéről, a vételár bérleti/haszonbérleti díj összegének megfizetéséről. A bánatpénzt a polgármesteri hivatal pénztárába kell befizetni, összege minimum 50.000 Ft.

6./ Az árverés idejéről és helyéről értesíteni kell a képviselő-testület tagjait.

7./ Az árverésen a polgármesteri hivatal legalább két (2) fő köztisztviselőjének jelen kell lennie. Egyikük lehet a jegyzőkönyvvezető. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a megjelentek nevét, lakcímét, megjelenésük jogcímét, a bánatpénz letétbe helyezésére vonatkozó ellenőrzést, valamint az árverésen történt minden lényeges körülményt. A jegyzőkönyvet irattárban kell megőrizni.

8./ Az árverés megkezdése előtt – az árverést vezető tisztviselőnek – meg kell határoznia azt az összeget, amivel a kikiáltási árat emelni lehet. Az összeg megállapításánál figyelembe kell venni a kikiáltási ár nagyságát és figyelembe lehet venni a pályázók javaslatait, de a végső döntést az árverést vezető tisztviselő köteles és jogosult meghozni.

9./ Az árverés nyertese a legmagasabb vételár megfizetését vállaló pályázó, azonos ajánlatok esetén pedig a magasabb, egyösszegű befizetést vállaló pályázó.

10./ A nyertes pályázóval az árverést követő 3 munkanapon belül meg kell kötni a szerződést. A letétbe helyezett bánatpénzt az árverésen részt vett és nem nyert pályázó részére vissza kell fizetni, míg a nyertes által befizetett összeg a vételárba beszámít. A visszafizetésre kerülő bánatpénz az árverés befejezése után haladéktalanul, illetve (pénztárzárás esetén) az árverést követő első munkanapon felvehető a polgármesteri hivatal pénztárában.

11./ Amennyiben a nyertes pályázó ajánlatát a szerződés aláírása előtt visszavonja, a bánatpénzt elveszti. A szerződés megkötésének lehetőségét pedig fel kell ajánlani a második legjobb ajánlatot tevőnek azon az összegben, amelyet az árverésen utolsó érvényes ajánlatként tartott.

12./ Amennyiben sem a nyertes, sem a második legjobb ajánlatot megtett pályázó nem köt szerződést, úgy ismételt pályázatot kell kiírni, amelyből ki kell zárni a korábban pályázatot nyert, valamint a második legjobb ajánlatot tevő személyt.

13./ Amennyiben a második forduló is eredménytelenül telik el, az ingatlan pályázaton kívül eladható, illetve bérbe/haszonbérbe adható a forgalmi értékbecslésben meghatározott vételárért, illetve a helyben kialakult bérleti díjért. Ez esetben sem köthető azonban szerződés a 12./ pontban kizárt személyekkel.

14./ Amennyiben az 1./ pont szerinti összeg alapján nem jön létre szerződés, mert nincs azon az értéken kereslet – az ingatlan hasznosítására vonatkozó döntés felülvizsgálata után bérletnél maximum 50 %-os árcsökkenés alkalmazható, értékesítés esetén pedig minden ingatlanra vonatkozóan ki kell kérni a tulajdonosi jogokat gyakorló képviselő-testület döntését és csak ezt követően lehet szerződést kötni.

6. melléklet a 14/2002. (IV.17.) önkormányzati rendelethez

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK LAKBÉRE

I. Szociális bérlakás bére

	A	B
	Megnevezés	Díjak (Ft/m²)
1.	összkomfortos lakás	225,-
2.	komfortos lakás	215,-
3.	félkomfortos lakás	150,-
4.	komfort nélküli lakás	75,-
5.	szükséglakás	45,-

II. A nem szociális alapon bérbe adott lakás bére

	A	B
	Megnevezés	Díjak (Ft/m²)
1.	összkomfortos lakás	515,-
2.	komfortos lakás	470,-
3.	félkomfortos lakás	430,-

A díjak az ÁFA-t nem tartalmazzák.

7.melléklet a 14/2002. (IV.17.) önkormányzati rendelethez**Külön szolgáltatások díja:**

/1/ Beépített bútorok légköbméterenként	38,- Ft
55 x 55 x 80 mosogató szekrény	20,- Ft
110 x 55 x 80 mosogató szekrény	38,- Ft
165 x 55 x 80 mosogató szekrény	48,- Ft
55 x 30 x 56 felső tároló	20,- Ft
110 x 30 x 56 felső tároló	20,- Ft
165 x 30 x 54 felső tároló	30,- Ft
165 x 30 x 75 felső tároló	38,- Ft
110 x 55 x 80 asztal szekrény	30,- Ft
165 x 55 x 80 asztal szekrény	38,- Ft
rádió- és televízió antenna	59,- Ft
antenna további adónként	20,- Ft

/2/ Egyéb szolgáltatás esetén a bérbeadóval kötött megállapodás, illetőleg külön jogszabály irányadó.