

**Szegvár Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
6/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes
szabályokról**

Szegvár Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében valamint 54. § (1) és (3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el

1. §

A rendelet hatálya kiterjed a Szegvár Nagyközségi Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

2. §

Szegvár Nagyközségi Önkormányzat a tulajdonában álló lakásokat

- a) szociális alapon;
- b) piaci alapon;
- c) közérdekű célból adja bérbe.

A lakáskérellem benyújtásának feltételei

3. §

- (1) Önkormányzati bérlakásra lakáskérelmet – jogcímtől függetlenül – az nyújthat be, bérleti szerződés azzal a nagykorú személlyel köthető:
- a) aki 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, és
 - b) akinek állandó lakóhelye vagy tartózkodási helye a kérelem benyújtásakor, valamint az azt közvetlenül megelőző 2 éven belül folyamatosan Szegváron volt, és
 - c) akinek önkormányzati lakáson fennállt bérleti joga a kérelem benyújtásától számított 5 éven belül nem pénzbeli térítés ellenében vagy bérleti díj tartozás miatt szűnt meg.
- (2) Lakáskérelmet a rendelet 1. számú melléklete szerinti nyomtatványon lehet benyújtani a Polgármesteri Hivatalhoz. A benyújtott kérelem beadásától számított 1 évig hatályos, azt követően automatikusan hatályát veszti. A kérelemben közölt személyes adatokat a Polgármesteri Hivatal kizárólag a lakáskérellem hatályban maradásáig a lakás iránti igény kielégítése céljából kezelheti. Amennyiben a lakáskérellem hatályát veszti, a Polgármesteri Hivatal köteles a személyes adatok törléséről gondoskodni. A lakás iránti igény kielégítése esetén a személyes adatokat a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig vagy a jogviszonyból származó követelés kiegyenlítéséig a Polgármesteri Hivatal jogosult kezelni.

- (3) A kérelmező köteles a személyes adataiban, jövedelmében, lakhatási körülményeiben bekövetkezett változást 15 napon belül a Polgármesteri Hivatalnál írásban bejelenteni. Amennyiben a kérelmező a változást a megadott határidőig nem jelenti be, vagy valótlan adatot közöl, akkor a bérleti szerződése azonnali hatállyal felmondható.

Szociális alapon történő elhelyezés

4. §

Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján akkor adható bérbe, ha az együtt költözők egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelme a mindenkori minimálbért nem haladja meg, és a lakáskérelem benyújtásakor:

- a) nem lakásnak minősülő helyen tartózkodik, vagy településszintű címmel rendelkezik, vagy
- b) albérlő, szivességi lakáshasználó, szociális intézményben lakik, volt intézeti vagy állami nevelt, vagy
- c) romos, műszakilag elavult lakásban, vagy egészségre ártalmas körülmények között lakik, vagy
- d) zsúfolt lakáskörülmények között lakik, ezen belül:
 - da) a családban tartósan beteg személynek nem biztosított a külön szoba, vagy
 - db) a családban együtt lakó, önálló család részére nem biztosított külön szoba, vagy
 - dc) a lakás hasznos alapterületének a családban élő személyekre jutó nagysága egy főre számítva nem haladja meg a 10 m²-t.

5. §

(1) A benyújtott kérelmeket az Oktatási, Kulturális és Szociális Bizottság megüresedett és beköltözhető állapotú önkormányzati lakás rendelkezésre állása esetén felülvizsgálja, és javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a teljesítés sorrendjére. A szociális alapon névjegyzékbe vett igénylések teljesítésének eljárási szabályait jelen rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén szociális alapú lakbért kell fizetni.

(3) Szociális helyzet alapján lakás legfeljebb két évre adható bérbe. A bérleti szerződés meghosszabbítható, ha a lakásbérleti szerződés lejártakor a bérlő (bérlőtárs) továbbra is megfelel a szociális alapon történő elhelyezés feltételeinek, nem rendelkezik sem lakbér, sem pedig közüzemi díj tartozással, és a szerződés meghosszabbítását az Oktatási, Kulturális és Szociális Bizottság támogatja. A bérleti szerződés meghosszabbítását a bérlő köteles a szerződés lejárta előtt legalább 30 naptári nappal kérelmezni és kérelméhez köteles valamennyi közműszolgáltató igazolását – miszerint nincs közüzemi díj hátraléka – csatolni.

(4) Ha a bérleti szerződés a (3) bekezdés alapján nem hosszabbítható meg, a bérlővel csak akkor köthető a lakásra továbbra is bérleti szerződés, ha a bérlő vállalja a piaci alapú lakbér megfizetését.

(5) A bérlő köteles 6 hónaponként igazolni, hogy a lakásban élők egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelme a mindenkori minimálbért nem haladja meg. Amennyiben azt nem igazolja, piaci alapú lakbér megfizetésére kötelezhető.

Piaci alapon történő elhelyezés

6. §

(1) Önkormányzati bérlakás piaci alapon pályáztatás útján akkor adható bérbe, ha a lakást nem fogadta el a szociális helyzet alapján lakást igénylő kérelmezők egyike sem.

(2) 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 szobák számát, a piaci alapú bérleti díjat valamint a pályázat benyújtásának határidejét.

(4) Amennyiben a meghirdetett lakás bérleti jogára többen nyújtottak be pályázatot, akkor a több kiskorú gyermeket nevelő pályázót kell előnyben részesíteni. Azonos feltételekkel pályázók közül a pályázatok összes körülményeit mérlegelve az Oktatási, Kulturális és Szociális Bizottság tesz javaslatot a Képviselő-testületnek a bérlő személyére.

(5) Piaci alapon bérbe adott lakás esetén piaci alapú lakbért kell fizetni.

(6) Piaci feltételekkel önkormányzati lakás legfeljebb három évre adható bérbe. A bérleti szerződés meghosszabbítható, ha a lakásbérleti szerződés lejártakor a bérlő nem rendelkezik sem lakbér, sem pedig közüzemi díj tartozással, és a szerződés meghosszabbítását az Oktatási, Kulturális és Szociális Bizottság támogatja. A bérleti szerződés meghosszabbítását a bérlő köteles a szerződés lejárta előtt legalább 30 naptári nappal kérelmezni és kérelméhez köteles valamennyi közmuvelőkezelő igazolását – miszerint nincs közüzemi díj hátraléka – csatolni.

Közérdekű célból történő elhelyezés

7. §

(1) Az Önkormányzat javára, közérdekből kisajátított ingatlanban lakó magánszemély részére, megállapodás alapján, önkormányzati tulajdonban álló lakást lehet határozott vagy határozatlan időre bérbe adni.

(2) A Képviselő-testület - az Önkormányzat nevelési, oktatási, kulturális, közművelődési, egészségügyi, gazdasági, közigazgatási vagy sport feladatainak ellátása érdekében – egyedi minősített többséggel hozott döntéssel meghatározott személyt az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlőjéül meghatározott időre – legfeljebb öt évre – vagy feltétel bekövetkeztéig kijelölhet.

(3) Önkormányzati lakás bérleti joga az Önkormányzat és intézményeinél bármilyen munkaviszonyban, vagy önkormányzati alapfeladatot az Önkormányzattal szerződés alapján ellátó személy részére biztosítható. Ilyen esetben a bérlő hozzátartozója nem válik bérlőtárssá. A bérleti szerződés határozott időre vagy az intézménynél fennálló munkaviszony végéig szólhat. A lakást a határozott idő eltelte előtt is el kell hagynia annak a bérlőnek, akinek az Önkormányzat által működtetett intézményben munkaviszonya, szerződés szerinti feladatellátása megszűnik. A lakást a fenti jogviszony megszűnésétől számított 30 napon belül kell kiürített állapotban az Önkormányzat részére birtokba adni.

(4) Amennyiben a (3) bekezdés szerint létrejött bérleti szerződés alapján a bérlő a nyugdíjra való jogosultság elérésekor és az azt megelőző 10 évben folyamatosan az önkormányzati lakásban lakott, akkor méltányosságból a Képviselő-testület minősített többséggel hozott döntéssel az

Oktatási, Kulturális és Szociális Bizottság javaslata alapján a bérleti szerződést meghosszabbíthatja. Ilyen esetben a bérlő házasársa bérlőtársként a bérleti szerződés folytatására jogosult.

(5) A közérdekű céllal történő elhelyezés esetén piaci alapú lakbért kell fizetni.

Közös szabályok

8. §

(1) A bérbeadó a bérlővel a bérleti jogviszonyra vonatkozóan írásbeli bérleti szerződést köt. A bérbeadó jogosult a bérleti szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani. A módosításról a bérlőt legalább 30 nappal korábban tájékoztatni kell.

(2) Önkormányzati bérlakás esetében a bérlő köteles életvitelszerűen az által bérelt lakásban lakni, a lakásbérleti jogviszony nem szüneteltethető.

(3) A bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület a Polgármester útján gyakorolja, aki feladatait a Polgármesteri Hivatal bevonásával látja el.

(4) Bérbeadó jogosult a bérbe adott lakások esetén a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését naptári évenként két alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizni. Az ellenőrzés elvégzését a bérlő köteles eltérni, ellenkező esetben a bérleti szerződése felmondható.

(5) A lakást a felek által aláírt leltárral kell átadni és visszaadni. A leltár tartalmazza a lakás és a lakásberendezési tárgyak tényleges állapotát, valamint a közüzemi mérőórák állását.

(6) Aki önkormányzati lakást jogcím nélkül használ, köteles használati díjat (a továbbiakban: lakáshasználati díj) fizetni. A lakáshasználati díj összege megegyezik a lakásra, helyiségre megállapított piaci alapú bérleti díj összegével. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével bármilyen más egyéb feltétel nélkül a használó az addig fizetett díj kétszeresét kitevő összegű lakáshasználati díj megfizetésére kötelezhető.

(7) A bérbeadó az Ltv. 10. § (1) bekezdésében foglaltakon felül egyéb dologról nem köteles gondoskodni.

(8) A bérlő köteles gondoskodni

a) a lakás burkolatainak, ajtóinak és ablakainak karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról és cseréjéről,

b) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok karbantartásáról, cseréjéről;

c) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel) karbantartásáról és cseréjéről;

d) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.) karbantartásáról és cseréjéről;

e) a szellőztető berendezés (páraelszívó, légkondicionáló berendezés, stb.) karbantartásáról és cseréjéről;

f) a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.) karbantartásáról és cseréjéről;

g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny karbantartásáról és cseréjéről;

h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke karbantartásáról és cseréjéről;

i) 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 által okozott hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról valamint a kár megtérítéséről.

(9) A (8) bekezdés rendelkezéseit a lakást jogcím nélkül használó személyek esetében is alkalmazni kell.

(10) A bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal egyoldalúan felmondani, ha tudomására jut, hogy a bérlő nem tartja be a közösségi együttélés általános szabályait, lakókörnyezetét magatartásával zavarja vagy szabálysértés, bűncselekmény elkövetésének gyanúja miatt ellene hatósági eljárás van folyamatban.

A lakásba befogadható személyek köre

9. §

(1) Önkormányzati lakásba a bérlő befogadhatja

- a) házastársát,
- b) szülőjét,
- c) gyermekét,
- d) befogadott gyermekének a gyermekét.

(2) Önkormányzati lakásban albérlet nem létesíthető.

(3) A bérlő a lakásba az (1) bekezdésben rögzített személyeken kívül más személyt kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. A bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélküli befogadás esetén a bérleti szerződést a bérbeadó azonnali hatállyal egyoldalúan felmondhatja.

(4) A befogadáshoz a bérbeadó hozzájárulását a befogadást legalább 8 nappal megelőzően a bérlőnek (bérlőtársaknak) és a befogadni kívánt személynek együttesen, írásban kell kérelmezniük.

(5) A befogadás tényével a befogadott nem válik bérlőtárssá, és a lakásbérleti jogviszony folytatására sem jogosult.

(6) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a törvény alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével – másik lakásra vagy elhelyezésére nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

Bérlőtárs, társbérlő

10. §

(1) Önkormányzati lakásban bérlőtárs lehet a bérlő

- a) házastársa,
- b) gyermeke.

(2) A bérlőtársi jogviszony létesítésének feltétele, hogy a bérlő és a bérlőtárs együttesen, írásban kérelmezze azt a bérbeadónál, valamint, hogy a bérlőnek a lakásra vonatkozóan sem bérleti díj, sem közüzemi díj tartozása ne álljon fenn.

11. §

Önkormányzati lakásban társbérleti jogviszony nem létesíthető.

A bérlő igazolt költségeinek megtérítése

12. §

(1) A bérlő a lakáson átalakítási, korszerűsítési, felújítási munkálatokat kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén végezhet.

(2) Az átalakítás, korszerűsítés, felújítás költségeinek viselésére a felek közötti megállapodás az irányadó. A költségek vagy a költségek egy meghatározott része ilyenkor a bérbeadó kifejezett hozzájárulása esetén a bérleti díjba beszámíthatók. A beszámítható költségek mértékéről az Oktatási, Kulturális és Szociális Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

Lakásbérleti jogviszony megszüntetése

13. §

(1) Önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti szerződésnek az Ltv. 23. § (3) bekezdésében foglalt közös megegyezéssel történő megszüntetésekor pénzbeli térítés a bérlő részére csak akkor fizethető, ha cserelakást az önkormányzat nem tud felajánlani és a bérlő Szegvár közigazgatási területén vásárol lakóingatlant, amelyet adásvételi (elő)szerződés bemutatásával igazol.

(2) A térítési díj azon a napon válik esedékessé, amelyen a bérlő a lakást a bérbeadó rendelkezésére bocsátja. A térítési díj mértéke: 100.000,- Ft.

(3) Ha a bérlő szociális bentlakásos intézményben kerül elhelyezésre és erre tekintettel szünteti meg lakásbérleti jogviszonyát, akkor a szociális intézményből történő esetleges távozása esetén önkormányzati lakás bérleti jogára az általános szabályok szerint újra pályáznia kell, alanyi joggon arra nem tarthat igényt.

14. §

(1) Az Ltv. 27. §-ában foglalt bérbeadói rendes felmondás esetén a bérlő kizárólag pénzbeli térítésre akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó részére másik megfelelő lakást nem tud felajánlani.

(2) A térítési díj azon a napon válik esedékessé, amelyen a bérlő a lakást a bérbeadó rendelkezésére bocsátja. A térítési díj mértéke: 100.000,- Ft.

A lakásbérlet cseréje

15. §

(1) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik Szegvár közigazgatási területén elhelyezkedő lakás bérleti vagy tulajdonjogára (lakóingatlanra) cserélhető, de csak akkor, ha a cserével érintett önkormányzati lakás bérlőjének (bérlőtársaknak) nincs lakbér, önkormányzati érdekeltségű közüzemi díj és egyéb, a tulajdonost megillető tartozása.

(2) A csereszerződést írásba kell foglalni. A feleknek együttesen kell kérniük a bérbeadói hozzájárulást és csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulást követően kerülhet sor a bérlakás cseretárs részére történő birtokba adására. A hozzájárulás nélküli vagy az előtti birtokba adás esetén a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal egyoldalúan felmondani. A csere iránti kérelmekről az Oktatási, Kulturális és Szociális Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

(3) A csere folytán nem válhat bérlőtárssá az, aki a cserét megelőzően nem volt bérlőtárs, kivéve a cserével érintett lakóingatlan társtulajdonosa.

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

Lakbér mértéke és a külön szolgáltatások díjai

16. §

(1) A bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó a lakás használatának időtartamára köteles lakbért vagy lakáshasználati díjat fizetni a bérbeadó részére, továbbá köteles megfizetni a lakás használatával kapcsolatban felmerülő közüzemi díjakat a közműszolgáltató által kiállított számla alapján. A lakáshasználati díj mértéke megegyezik a lakbér mértékével.

(2) Azon társasházi lakások vagy önkormányzati ingatlanok esetében, ahol az önkormányzat, mint tulajdonos fizeti meg a közműszolgáltató részére a közüzemi díjat, az önkormányzati bérlők az önkormányzat részére az általa továbbszámlázott közüzemi díjat kötelesek megfizetni a lakás használatának időtartamára.

(3) A bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott alábbi - a bérleti szerződésben meghatározott - külön szolgáltatások díját, amely megegyezik az azok nyújtásával és továbbszámlázásával összefüggésben a bérbeadónál jelentkező költségek összegével:

- a) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása;
- b) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető;
- c) a kommunális szemét elszállításának díja;
- d) a kéményseprés díja.

17. §

(1) A lakás lakbérét a lakás hasznos alapterületének és komfortfokozatának figyelembe vételével kell megállapítani szociális és piaci alapon jelen rendelet 3. számú melléklete szerint.

(2) A lakbér mértékét a bérbeadó önkormányzat egyoldalúan módosíthatja. A módosításról a bérbeadó köteles 30 naptári nappal korábban előzetesen írásban tájékoztatni a bérlőt.

(3) A bérlő a lakbért havonta egy összegben, legkésőbb minden hó 15. napjáig köteles megfizetni.

(4) A lakbérfizetési kötelezettség a lakás bérbeadó részére történő visszaadásig tart.

- (5) A lakbért a bérlő kérelmére – a lakás rendeltetésszerű használatának akadályozása vagy 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, vagy jelentős mértékben korlátozza.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

18. §

- (1) Önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbe adása kérelem vagy pályázat útján történik. A kérelem vagy a pályázatok elbírálásáról a Képviselő-testület dönt.
- (2) Helyiség bérbe adására vonatkozó pályázatot jelen rendelet 4. számú melléklete szerint kell lefolytatni azzal, hogy a bérleti szerződést a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállaló pályázóval kell megkötöni. Egyező ajánlatok esetén pedig versenytárgyalást kell tartani a pályázók között.
- (3) A helyiség karbantartása a bérlő, felújítása – eltérő megállapodás hiányában – a bérbeadó kötelessége. A felújítás költségeit a bérlő átvállalhatja, az igazolt költségek a felek által kötött megállapodás szerint a Képviselő-testület döntése alapján a bérleti díjba beszámíthatók.
- (4) A helyiségben a bérleti szerződésben megjelölt tevékenységtől eltérő tevékenység folytatásához, átalakítási és egyéb munkák végzéséhez a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, melyet a tervezett változást megelőző legalább 30 nappal kell kérnie a bérlőnek írásban.

19. §

- (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén ruházhatja át, de kizárólag szegvári állandó lakóhellyel rendelkező magánszemély vagy szegvári székhellyel rendelkező vállalkozás részére.
- (2) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén cserélheti el, de kizárólag Szegvár közigazgatási területén található másik helyiség bérleti jogára.
- (3) A bérlő a helyiséget albérletbe nem adhatja.

Önkormányzati tulajdonban lévő lakások értékesítése

20. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakás értékesítésre történő kijelöléséről a Képviselő-testület dönt. Értékesítésre kizárólag ingatlanforgalmi szakvélemény alapján, pályázat útján van lehetőség. Lakás eladásakor legalább az ingatlanforgalmi szakvéleményben meghatározott forgalmi értéket kell figyelembe venni.
- (2) A vételár a lakásbérleti jogviszony létesítésekor befizetett lakás-használatbavételi díj összegével nem csökkenthető. A bérlőt terhelő karbantartási, felújítási, pótlási vagy cserélési

kötelezettség elmulasztását a forgalmi érték megállapításánál értékcsökkentő tényezőként nem lehet figyelembe venni.

(3) A határozatlan időre szóló vagy munkaviszony fennállásáig szóló bérleti szerződés alapján a bérlőt elővásárlási jog illeti meg, ha a lakásra vonatkozóan sem lakbér, sem közüzemi díj, sem egyéb az önkormányzatot megillető tartozása nem áll fenn. A határozott időre szóló szerződés alapján elővásárlási jog a bérlőt - a törvény eltérő rendelkezése kivételével – nem illeti meg.

(4) Az elővásárlásra jogosult bérlőt a lakás értékesítésekor 5 százalékos vételárkedvezmény illeti meg. Az elővásárlásra jogosult a lakás értékesítésére vonatkozó vételi ajánlat vele történő közlését követő 60. naptári napig köteles nyilatkozni elővásárlási jogának gyakorlásáról, majd az elővásárlásra vonatkozó nyilatkozat megtételétől számított 60 naptári napon belül köteles a teljes vételárat megfizetni a tulajdonos részére. Amennyiben valamelyik határidőt elmulasztja, akkor elővásárlási joga megszűnik. A határidők elmulasztása esetén kimentésre nincs mód, kivéve, ha hitelt érdemlően igazolja, hogy a vételi ajánlatot nem kapta meg. Amennyiben a jogosult nem kíván élni elővásárlási jogával, abban az esetben az önkormányzati lakás értékesítésére lakottan is sor kerülhet.

(5) Lakás értékesítése kizárólag a vételár egy összegben történő megfizetésével történhet, a vételár részletekben való megfizetése nem lehetséges. A lakások értékesítésének részletes eljárási szabályait jelen rendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

(6) Állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került lakások elidegenítéséből származó bevétel kizárólag új lakóingatlan megvásárlására vagy az önkormányzat tulajdonában álló lakóingatlanok állagának megóvására, karbantartására, felújítására fordítható.

Önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek értékesítése

21. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség értékesítésre történő kijelöléséről a Képviselő-testület dönt. Értékesítésre kizárólag ingatlanforgalmi szakvélemény alapján, pályázat útján van lehetőség. Helyiség eladásakor legalább az ingatlanforgalmi szakvéleményben meghatározott forgalmi értéket kell figyelembe venni. Helyiség értékesítésekor az esetleges bérlőt elővásárlási jog nem illeti meg.

(2) Helyiség értékesítése kizárólag a vételár egy összegben történő megfizetésével történhet, a vételár részletekben való megfizetése nem lehetséges. A helyiségek értékesítésének részletes eljárási szabályait jelen rendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

Értelmező rendelkezések

22. §

(1) 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) lakás átalakítása: a lakás műszaki megosztása, alapterületének és a lakószobák számának a megváltoztatása (bővítése, csökkentése), a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának vagy rendeltetésének megváltoztatása.

c) lakás korszerűsítése: komfortfokozatának emelése, egyedi gáz vagy elektromos fűtő vagy melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá a lakás használati értékét növelő egyéb építési, szerelési munka.

d) jogcím nélküli lakáshasználó: aki a lakást (helyiséget) a bérbeadónak a hozzájárulása nélkül vagy a lakásra (helyiségre) vonatkozó hatályos bérleti szerződés nélkül használja.

Záró rendelkezések

23. §

(1) Ezen önkormányzati rendelet 2020. december 1. napján lép hatályba.

(2) Szegvár Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény helyi végrehajtásáról szóló 14/2002. (IV.17.) helyi önkormányzati rendelet 2020. november 30. napján hatályát veszti.

Szabó Tibor György s.k.
polgármester

dr. Szecskó Tamás s.k.
jegyző

Záradék: Ezen önkormányzati rendelet 2020. október 30. napján lett kihirdetve.

dr. Szecskó Tamás s.k.
jegyző

1. számú melléklet a 6/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelethez

Adatlap lakásigényléshez

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
Az igénylő telefonszáma:
Az igénylő e-mail címe:

Családi állapota: (*)

nős – férjezet, 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:

Az igényelt lakásba beköltöző család adatai

Sorsz.	Név	Rokoni Kapcsolat	Szül. Éve	Foglalkozás	Munkahely	Nettó jövedelme
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						

A család összes jövedelme/hónap: Ft

Egy főre jutó átlagjövedelem: Ft

Az igénylő jelenlegi lakásának adatai

• Milyen minőségben lakik a lakásban: (*) tulajdonos, résztulajdonos, főbérlő, bérlőtárs, társbérlő, albérlő, családtag, szívésségi 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, fűskamra, erkély, stb.

• A lakás alapterülete: m²

• A lakás közművesítései: (*) villany, víz, gáz, szennyvízcsatorna, központi fűtés

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.

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 közölni való:

.....

.....

.....

.....

.....

A fent közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

....., év hó nap

.....
igénylő aláírása

(*) a megfelelő rész aláhúzendó!

2. számú melléklet a 6/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelethez

A szociális alapon névjegyzékbe vett igénylések teljesítésének eljárási szabályai

A szociális helyzet alapján beadott lakáskérelmeket az Oktatási, Kulturális és Szociális Bizottság megvizsgálja, a Polgármesteri Hivatal közreműködésével környezettanulmányt készíthet és a rendeletben foglalt feltételeknek megfelelőeket jegyzékbe foglalva javaslatot tesz teljesítésük sorrendjére a Képviselő-testület részére.

A teljesítés sorrendjére vonatkozó javaslat kialakításának szempontjai a következők lehetnek:

- 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 több gyermeket nevelő családokat a kevesebb gyermeket nevelő családokkal szemben
- 3) Azonos feltételek fennállása esetén előnyben kell részesíteni:
 - a) a gyermeküket egyedül nevelőket
 - b) a nyugdíjasokat és a szociális jellegű juttatásban részesülőket
 - c) az egészségre ártalmas körülmények között élőket
- 4) A Bizottság a sorrend kialakításakor vizsgálhatja, hogy a kérelmező a bérleti díjat és a közüzemi, egyéb költségeket várhatóan tudja-e fizetni, továbbá vizsgálhatja, hogy a közösségi együttélés általános szabályait tiszteletben tartja-e.

3. számú melléklet a 6/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelethez¹

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK BÉRLLETI DÍJA

I. Szociális bérlakás bére

	Komfortfokozat	Díj (Ft/m²)
1.	összkomfortos lakás	300,-
2.	komfortos lakás	280,-
3.	félkomfortos lakás	200,-
4.	komfort nélküli lakás	120,-
5.	szükség lakás	90,-

II. A nem szociális alapon bérebe adott lakás bére

	Komfortfokozat	Díj (Ft/m²)
1.	összkomfortos lakás	600,-
2.	komfortos lakás	550,-
3.	félkomfortos lakás	510,-

A díjak mentesek az ÁFA alól.

¹ Módosította a 12/2022. (VII.08.) önkormányzati rendelet 1. §-a 2022. augusztus 1. napi hatállyal.

4. számú melléklet a 6/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelethez

Helyiség bérbe adására vonatkozó eljárási szabályok

I. Helyiség bérbe adása kérelem alapján

Helyiség bérletére vonatkozó kérelem elbírálásakor a Képviselő-testület dönt a bérlet időtartamáról és a bérleti díjról. Kivételesen sürgős esetben a Polgármester dönthet ezen kérdésekről, de utólag köteles a döntéshez a Képviselő-testület jóváhagyását kérni.

II. Helyiség bérbe adása pályázat útján

A képviselő-testület dönti el, hogy melyik helyiségek adhatók bérbe. A helyiségek bérletére pályázati felhívást kell készíteni, amelyet legalább 10 naptári napig az önkormányzat honlapján és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján közzé kell tenni.

A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell az alábbiakat:

- a) a helyiség címét;
- b) a helyiség adatait (alapterület, felszereltség, egyéb jellemzők);
- c) a helyiség bérleti díját, fizetési feltételeket;
- d) a helyiségre vonatkozó bérlet időtartamát.

Pályázni kizárólag írásban lehet. Azonos helyiségre érkező több pályázat esetén a bérleti szerződést a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállaló pályázóval kell megkötni. Egyező ajánlatok esetén versenytárgyalást kell tartani a pályázók között, amelyet az Oktatási, Kulturális és Szociális Bizottság folytat le.

5. számú melléklet a 6/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelethez

Lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésének eljárási szabályai

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: lakás) értékesítése kizárólag pályázat útján, pályázati felhívás alapján történhet.

I. Pályázati felhívás

A pályázati felhívásnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- 1) a lakás címe;
- 2) a lakás kikiáltási ára;
- 3) tájékoztatás arra vonatkozóan, miszerint több pályázó esetén árverés kerül lefolytatásra, melynek idejéről és helyéről a pályázók külön értesítést kapnak;
- 4) a bánatpénz mértéke, amely a kikiáltási ár 5 százaléka;
- 5) a pályázat benyújtásának módja, helye és határideje.

A pályázati felhívást legalább 30 napig közzé kell tenni az Önkormányzat honlapján, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján valamint helyi hirdetőújságban legalább 2 alkalommal.

A pályázati felhívás az árverés kezdetéig visszavonható a tulajdonos részéről.

II. Pályázat

A vételi szándékot tartalmazó pályázatnak tartalmaznia kell a következőket:

- 1) pályázó neve, címe, elérhetősége;
- 2) megpályázni kívánt ingatlan pontos megjelölése;
- 3) árverés esetére a bánatpénz megfizetésének vállalására vonatkozó nyilatkozatot;
- 4) nyilatkozat a kikiáltási ár elfogadására vonatkozóan;
- 5) nyilatkozat köztartozás mentességéről valamint arról, hogy az Önkormányzattal szemben tartozása semmilyen jogcímen nem áll fenn.

III. Árverés lefolytatásának szabályai

Több pályázó esetén árverés lefolytatása kötelező, amelyet az árverési bizottság folytat le. Az árverési bizottság tagjai:

- 1) az Oktatási, Kulturális és Szociális Bizottság elnöke
- 2) a Pénzügyi, Gazdasági Bizottság elnöke
- 3) a Polgármester által megbízott személy

Az árverési bizottság akkor határozatképes, ha minden tagja jelen van. A bizottság tagjai közül árverésvezetőt választ, aki az árverés során a licitküszöböt, az elhangzott ajánlatokat valamint a nyertes licitet kikiáltja.

Az árverésen részt venni személyesen vagy meghatalmazott útján lehet. Az árverésről minden egyes lakás tekintetében külön jegyzőkönyv készül, melyet a bizottság valamennyi tagja aláír. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell:

- az árverés helyét, idejét;
- a pályázat tárgyát képező lakás címét;
- a lakás kikiáltási árát;
- a megjelentek nevét;
- a bánatpénz megfizetésének tényét;
- az árverés során alkalmazandó licitküszöböt;
- az ingatlan tekintetében esetlegesen fennálló elővásárlási jogról való tájékoztatást;
- a licitáláson kialakult végső sorrendet és a nyertes pályázó nevét;
- a nyertes ajánlat összegét.

A bánatpénzt az árverést megelőző munkanapon 12 óráig kell megfizetni készpénzben a Polgármesteri Hivatal pénztárában. A bánatpénz a nyertes pályázó esetében a vételárba beszámításra kerül, a vesztes pályázó részére pedig visszajár.

Az árverésen részt vevő pályázó a licitálás befejezéséig bármely licitlépcsőnél tehet érvényes ajánlatot. Az a vételi ajánlat érvényes, amelynek összege a licitküszöb összegével meghaladja az előzőleg tett érvényes vételi ajánlat összegét. A pályázó az árverésen tett vételi ajánlatot nem vonhatja vissza. A licitálást addig kell folytatni, amíg a pályázók ajánlatot tesznek. Az árverés nyertese a licitálás során legmagasabb vételárat felajánló pályázó. Az árverés addig tart, amíg azt az árverésvezető az árverési bizottság tagjainak egyetértésével le nem zárja az egyetlen és legmagasabb vételi ajánlat háromszori kikiáltását követően. Az árverés során alkalmazható licitküszöb mértéke: 50.000,- Ft.

Az árverésen részt vevő pályázó köteles az árverés megkezdése előtt igazolni a személyazonosságát valamint a bánatpénz megfizetését.

Az árverés eredménytelen, ha a pályázók nem tettek érvényes vételi ajánlatot a licitküszöb figyelembe vételével.

Amennyiben az árverésen nyertes pályázó visszalép vagy az adásvételi szerződés megkötése vele bármely okból meghiúsul, az Önkormányzat jogosult az árverésen a következő legmagasabb vételi ajánlatot tett pályázó részére az ingatlant értékesíteni.