

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

**Pécel Város Önkormányzatának 11/2007.(VI. 8.) számú rendelete
az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre
vonatkozó szabályokról**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) nyert felhatalmazás alapján a polgári jog alapelveit szem előtt tartva, az Önkormányzat bérbeadói jogainak erősítése céljából az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályairól az alábbi rendeletet alkotja:

I.

A rendelet hatálya

1. §

E rendelet hatálya kiterjed a Pécel Város Önkormányzata tulajdonában lévő valamennyi – a Ltv. 1.§-ban meghatározott – lakásra továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

II.

A lakásbérlet szabályai, a pályázatok elbírálásának rendje

2. §

- (1)¹ Önkormányzati bérlakás lakás céljára bérbe adható, határozott vagy határozatlan időre
- a) pályázat vagy árverés útján
 - aa) szociális feltételekkel, vagy
 - ab) költségelven, vagy
 - ac) piaci feltételekkel;
 - b) pályázat nélkül a Képviselő-testület egyedi döntése (külön intézkedés) alapján
 - ba) közérdekű elhelyezés céljából,
 - bb) az Önkormányzat alapellátási feladatainak megvalósítására szolgáló szolgálati lakás kiváltása érdekében;
 - c)² pályázat nélkül, jogszabályi kötelezettség alapján
 - ca) elhelyezési kötelezettség jogcímén,
 - cb) lakáscsere jogcímén,
 - cc) lakásfelajánlás jogcímén,
 - cd) szolgálati lakás bérbeadása jogcímén,
 - ce)³
- (2) Önkormányzati bérlakás határozott időtartamra bérbe adható azonnali intézkedést igénylő esetben.
- (3) Önkormányzati bérlakás a Képviselő-testület egyedi döntése alapján adható határozatlan időre bérbe.
- (4) Önkormányzati bérlakás szociális feltételekkel pályázat útján kizárólag határozott időtartamra adható bérbe.

¹ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

² A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.

³ A 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 2. § (1) bekezdés ce) alpontja a 21/2016. (X. 10.) önkormányzati rendelet 6. §-ának megfelelően hatályát veszítette 2016. október 11-től.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

(5)⁴ A szociális feltételekkel történő bérbeadás esetén a bérbeadó évente köteles felülvizsgálni a bérlő szociális rászorultságát, és amennyiben a bérlő már nem lenne jogosult szociális feltételekkel a lakásbérletre, úgy a bérleti díjat költségelven kell megállapítani feltéve, hogy a bérlő előbérleti jogával élni kíván. Amennyiben a bérlő minden év március 31-ig nem igazolja, hogy jövedelmi és vagyoni helyzetét tekintve a szociális alapú bérletre való jogosultsága e rendeletben meghatározott feltételei fennállnak, a bérbeadónak a bérleti díjat költségalapú díjra kell módosítani.

(6) A költségelvű lakbérrel bérbe adott lakásokra határozott időtartamú, legfeljebb 5 éves bérleti jogviszony létesíthető, kivéve, ha a bérlő előző lakásának újraelosztásra történt visszaadása ellenében jut lakásbérlethez, és előzőleg a bérleti jogviszonya határozatlan időtartamra szólt.

(7) A költségelvű lakbérrel bérbe adott lakás esetében a határozott időtartam lejártakor, amennyiben a bérlő előbérleti jogával élni kíván, a bérbeadó köteles a bérlő jövedelmi, vagyoni helyzetét felülvizsgálni és amennyiben a bérlő a költségelvű lakásbérletre nem jogosult, úgy a 7. § (2) bekezdésében előírtak szerint kell a lakásra a lakbért megállapítani.

3. §

(1) A Képviselő-testület az önkormányzati lakások bérbeadásával és a bérleti jogviszony felmondásával kapcsolatos hatáskör gyakorlását a polgármesterre ruházza a 2.§ (1) bekezdés *b*) pontjában illetve (3) bekezdésében foglalt kivételekkel.

(2) A Képviselő-testület a Ltv. 19.§ (2) bekezdésének rendelkezése alapján felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodásának részletes tartalmát az Önkormányzat mint bérbeadó részéről a Ltv. és jelen rendelet keretei között meghatározza.

4. §

A Képviselő-testület hivatala a Ltv. 84.§ szerinti lakásigénylési névjegyzéket nem készíti.

5. §

(1)⁵ Az Önkormányzat tulajdonában álló üres vagy megüresedő lakások bérbeadásának módját az Önkormányzat kötelezettségeinek teljesítése, gazdasági és szociális érdekeinek figyelembe vételével kell meghatározni és a 2. § (1) bekezdése alapján bérbe adni.

(2) A pályázat nyilvános. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell

- a) azt, hogy piaci, költségelvű vagy szociális feltételekkel történő bérbeadásra kerül-e sor,
- b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- c) a lakásra megállapított bérleti díjat,
- d) a benyújtandó pályázat tartalmát,
- e) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,
- f) az eredmény közlésének módját.

(3) A pályázat jelentkezések benyújtásának határidejét úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított legalább 15 nap álljon rendelkezésre.

(4) A piaci illetve költségelvű feltétellel megpályáztatott lakásra benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell

- a) a pályázó nevét,
- b) a lakásba költöző személyek nevét, foglalkozását, a rokoni kapcsolatát a pályázóval.

⁴ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 2. § (5) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01

⁵ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 3. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

(5) A szociális feltétellel megpályáztatott lakásra benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell

- a) a pályázó nevét,
- b) a lakásba költöző személyek nevét, rokoni kapcsolatát a pályázóval, az együttlakás kezdetének időpontját,
- c) a bérleti díj megfizetésének a vállalását,
- d) önkormányzati lakás bérlője részéről igazolásokat arra vonatkozóan, hogy sem lakbér, sem közüzemi tartozása, sem helyi adótartozása nincs,
- e) az együttköltözők tekintetében 1 évre visszamenőleg kiállított jövedelmi kimutatást a nettó jövedelemről,
- f) nyilatkozatot arról, hogy a bérlő és a vele együtt költözők nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj minimumának a 250-szeresét meghaladja.

(6) A pályázók a pályáztatás ideje alatt a pályázati kiírásban meghatározott időpontokban jogosultak a lakásokat megtekinteni.

(7) Amennyiben a megpályáztatott lakás megüresedése csak a pályázat meghirdetése alatt vagy után várható, a lakás bérlője (használója) az előírt időpontban köteles a lakás megtekintését lehetővé tenni.

(8)⁶ A pályázatot a Péceli Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kell kifüggeszteni, továbbá meg kell jelentetni az Önkormányzat honlapján.

(9) A benyújtott pályázat érvénytelen,

- a) ha a pályázó a pályázatában valótlan vagy megtévesztő adatot közöl, vagy az ott közöltek megfelelően igazolni nem tudja,
- b) ha a pályázatot hiányosan, olvashatatlanul tölti ki.

(10)⁷ Szociális, jövedelmi és vagyoni feltétel együttes fennállása esetén pályázat útján lehet bérbeadni lakást annak a pályázónak

- a) akinek, továbbá aki házasársának (élettársának), valamint vele együtt költöző vagy együtt lakó közeli hozzátartozójának tulajdonában, bérletében, haszonélvezetében nincs másik beköltözhető lakása, és
- b) mind a bérlő, mind az együtt költöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét, valamint
- c) a bérlő, valamint az együtt költöző közeli hozzátartozók nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelyek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét meghaladja, ide nem értve a mozgáskorlátozottak vagy a velük együtt költözők tulajdonában lévő, gépjárműszerzési hozzájárulással vásárolt személygépkocsit, és
- d) aki nem rendelkezik lakbér, vagy a korábbi lakásával kapcsolatosan egyéb díjhátralékkal, továbbá nincs helyi adó tartozása, és
- e) aki korábbi lakását 5 éven belül nem idegenítette el, kisebb lakásra nem cserélte, bérleti jogáról más személy javára vagy a bérbeadó javára nem mondott le, és
- f) akinek bérleti jogviszonya nem a személyének felróható ok miatt szűnt meg, és
- g) akivel szemben vagy a vele együtt költöző személyek bármelyikével szemben az Önkormányzattal mint bérbeadóval kapcsolatos peres eljárás nincs folyamatban.

⁶ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 5. § (8) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 4. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01

⁷ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 5. § (10) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 5. §-ának megfelelően módosított szöveg.
Hatályos 2014. 02. 01.

6. §

(1)^{8 9} A szociális feltétellel meghirdetett lakásokra beérkezett pályázatokat a polgármester a Szociális Bizottsággal egyeztetett szempontok szerint értékeli, és

- a) a beérkezett vélemények figyelembe vételével pályázókat rangsorolja, dönt a pályázat nyerteséről,
 - b) a pályázat nyertesének nevét a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kifüggeszti,
 - c) a nyertes pályázóval 30 napon belül bérleti szerződést köt,
- a sikertelen pályázóknak külön értesítést nem küld.

(2) A nyertes pályázó visszalépése vagy kiesése esetén az (1) bekezdésben meghatározott értékelés szerinti rangsorban következő pályázóval kell lakásbérleti szerződést kötni.

(3)¹⁰ A lakásbérleti szerződésben kikötött bérlői kötelezettségeket a bérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül egyoldalú kötelezettségvállalásként közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költsége a bérlőt terheli.

7. §

(1) A piaci illetve költségelvű feltétellel történő bérbeadásra meghirdetett pályázaton annak a pályázónak kell a lakást bérbe adni, aki a bérbeadó által kikötött lakbér megfizetését vállalja és egy összegben a legtöbb lakbért hajlandó előre kifizetni. Ajánlategyenlőség esetén a pályázat nyertesének kiválasztásáról a polgármester dönt.

(2)¹¹ A piaci és költségelvű lakbér összegét e rendelet 27. §-ában foglaltak szerint kell megállapítani.

(3)¹² A lakásbérleti szerződés az egyoldalú bérlői kötelezettségvállalást tartalmazó közjegyzői okirat kiállításának napján lép hatályba. Amennyiben egyoldalú kötelezettségvállalásként a lakásbérleti szerződésben kikötött bérlői kötelezettségek közjegyzői okiratba foglalása a bérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül nem történik meg, a lakásbérleti szerződés megszűnik.

(4)¹³ A költségelven és a piaci alapon történő bérbeadás esetén az önkormányzati bérlő – lakbérfizetési kötelezettségének, továbbá a bérbeadó által a bérlőnek nyújtott különszolgáltatás díjfizetési kötelezettségének megfelelő biztosítására – köteles a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben írtak szerint óvadékot biztosítani az Önkormányzat mint bérbeadó részére.

(5)¹⁴ Az óvadék forint összegben meghatározható mértéke a lakbér és a különszolgáltatási díj várható havi összegének háromszorosa.

8. §¹⁵

⁸ Módosította a 26/2011.(X.10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (1) bekezdése. Hatályos 2011. október 11. napjától.

⁹ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése a 35/2014. (XI. 10.) önkormányzati rendelet 7. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 11. 11-től.

¹⁰ A 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 6. § (3) bekezdése a 21/2016. (X. 10.) önkormányzati rendelet 7. §-nak megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2016. október 11-től.

¹¹ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 6. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

¹² A 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 7. §. (3) bekezdése a 21/2016. (X. 10.) önkormányzati rendelet 8. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2016 október 11.

¹³ A 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 7. §. (4) bekezdése a 16/2017. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2017. június 30.

¹⁴ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 7. § (5) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 7. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

¹⁵ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 8. §-a az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 8. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

(1)¹⁶

(2) Önkormányzati lakás bérbeadása során költöző személyként vehetők figyelembe:

a) azok a személyek, akiket a Ltv. 21. § (2) bekezdése szerint a bérlő a lakásába a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadhat,

b) a bérlő gyermekének házastársa vagy élettársa, ha a házastárs vagy élettárs a bérlő gyermekével fennálló kapcsolatát hatósági igazolással bizonyítja.

9. §

(1)¹⁷ E rendelet szempontjából figyelembe vehető lakásigény mértéke:

- a) két személy esetében: 1-2 lakószoba,
- b) három személy esetében: 1,5-2,5 lakószoba,
- c) négy személy esetében: 2-3 lakószoba.

Minden további személy esetében fél szobával nő a lakásigény mértékének felső határa. Három vagy több gyermeket nevelő család esetében a lakásigény mértékének felső határa minden további személy esetében egy szobával nő.

A lakásigény mértékének megállapításánál a bérlakás alapterületét is figyelembe kell venni, mely személyenként legalább 6 m² lehet.

(2)¹⁸ A piaci és költségelvű feltétellel bérbe adott lakások esetén az (1) bekezdésben foglalt szabályokat nem kell alkalmazni.

10. §

(1) Nem kell pályáztatni az üresen álló önkormányzati bérlakást abban az esetben, ha van olyan jelentkező, aki önkormányzati tulajdonú lakás bérlője, és a jelenlegi lakása helyett kisebb szobaszámú és/vagy alacsonyabb komfortozatú és/vagy kisebb alapterületű lakást igényel azzal az indoklással, hogy a jelenlegi lakása lakbérét és közüzemi díjait szociális helyzete miatt nem képes fizetni. Ez esetben az üresen álló önkormányzati bérlakás részére pályázati eljárás nélkül bérbe adható.

(2) El lehet tekinteni a pályázat kiírásától abban az esetben, ha van olyan jelentkező, aki önkormányzati tulajdonú lakás bérlője, és a jelenlegi lakása helyett orvosi igazolással, annak javaslatára, méltányolható egészségügyi okból igényel olyan másik lakást, amely az egészségügyi indok alapján legfeljebb 1 szobaszámmal haladja meg a 9. § (1) bekezdése alapján figyelembe vehető lakásigény mértékét. Ez esetben az üresen álló önkormányzati bérlakás részére pályázati eljárás nélkül bérbe adható.

(3)¹⁹ Nem kell pályáztatni az üresen álló önkormányzati bérlakást abban az esetben, ha a bérbeadás önkormányzati - vagy közérdek céljából történik.

¹⁶ A 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 8. § (1) bekezdése a 21/2016. (X. 10.) önkormányzati rendelet 9. §-ának megfelelően hatályát veszítette 2016. október 11-től.

¹⁷ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdése a 19/2014. (V. 7.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 05. 08.

¹⁸ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 9. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

¹⁹ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 10. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

(4)^{20 21} Az (1) és (2) bekezdésekben szabályozott esetben ki kell kérni a Szociális Bizottság véleményét.

11. §²²

Önkormányzati bérlakást nem lakás céljára bérbeadni a használati mód megváltoztatását követően a következő feltételekkel lehet:

- a) közérdekből,
- b) az Önkormányzat feladatai ellátásának biztosítása céljából,
- c) ha lakás céljára történő felújítása nem gazdaságos,
- d) ha műszaki állapota vagy környezeti elhelyezkedése következtében a lakásban való életvitelszerű tartózkodás egészségre ártalmas,
- e) ha az építésügyi hatóság életveszélyesnek nyilvánította.

Bérlőtárs és társbérlő

12. §

(1) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés csak határozatlan időre szóló lakásbérlet esetén köthető. A határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés az a)és b) pontokban meghatározott személyekkel, alábbi feltételekkel köthető:

- a) a lakás bérbeadását megelőzően a jogosult írásbeli kérelmére a b) pontban felsorolt személyekkel, amennyiben azt a bérbeadói nyilatkozat megadása előtt kéri,
- b) a bérlő írásbeli kérelmére a bérbeadó hozzájárulásával mindazon személyek bérlőtársak lehetnek, akiket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhat, és a lakásban a bérlővel több mint két éve állandó jelleggel, életvitelszerűen együtt lagnak.

(2) A jogosult illetve a bérlő írásbeli kérelmének tartalmaznia kell

- a) kedvezményezett elfogadó nyilatkozatát,
- b) több bérlőtárs esetén a többi bérlőtárs hozzájárulását.

(3) Nem köthető bérlőtársi szerződés az (1) bekezdésben meghatározott személlyel, ha Pécel város közigazgatási területén másik beköltözhető lakással vagy bérleti illetőleg bérlőtársi jogviszonnyal rendelkezik.

(4) Ha a lakásban csak egy bérlőtárs maradt, őt a lakás egyedüli bérlőjének kell tekinteni.

(5) Az önkormányzati lakásban megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére az általa bérelt társbérleti lakrész bérletével azonos feltételekkel adható bérbe.

(6) Amennyiben a társbérleti lakrész megüresedésekor a lakásban több társbérlő marad, és több társbérlő is igényt tart a lakrész bérletére, a lakrész – az (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően – annak a társbérlőnek adható bérbe, aki magasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja. Ha a lakrész bérlőjének személye így sem határozható meg, a bérlő személyének kiválasztása közjegyző jelenlétében történő sorsolással történik, melynek költségét a kiválasztott nyertes személy viseli.

13. §

Ha a bérlő az Ltv. hatályba lépése előtt lakásjuttatási névjegyzéken keresztül kiutalt átmeneti lakásának – kivéve a bérleti jogviszony szünetelése miatt bérbe adott lakást – határozatlan időre

²⁰ Módosította a 26/2011.(X.10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (2) bekezdése. Hatályos 2011. október 11. napjától.

²¹ 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 10. § (4) bekezdése a 35/2014. (XI. 10.) önkormányzati rendelet 7. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 11. 11-től.

²² A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 11. §-a az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 11. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

történő bérbeadását kéri, részére a lakás határozatlan időre bérbe adható a szociális feltételekkel történő bérbe adással azonos feltételekkel.

14. §²³

- (1)
- (2)
- (3)^{24 25}
- (4)²⁶

Más személyek befogadása

15. §

(1) Önkormányzati bérlakásba a bérlő az Ltv. 21.§ (2) bekezdésében felsoroltakon kívül a bérbeadó hozzájárulásával az alábbi személyeket fogadhatja be:

- a) az élettársat,
- b) az unokát,
- c) az eltartót (a tartási szerződéshez történt hozzájárulás esetén),
- d) a testvért,
- e) gyermekének házastársát vagy élettársát,
- f) cselekvőképtelen vagy cselekvőképességében korlátozott nagykorú gondnokoltját, amennyiben az önálló lakással nem rendelkezik,
- g) az albérlőt (a lakás albérletbe adásához történt hozzájárulás esetén).

(2) A befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulást írásban kell kérni, a befogadni kívánt személy adatainak, lakcímének feltüntetésével.

(3) Amennyiben a lakást bérlőtársi jogviszonyban bérlik, a kérelemhez csatolni kell valamennyi bérlőtárs két tanú jelenlétében aláírt írásbeli hozzájárulását is.

(4) A bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának bármely okból való megszűnése esetén – kivéve, ha a bérlő a lakását megvásárolja – a befogadott személy köteles a lakásból 30 napon belül elköltözni.

(5) Az önkormányzati bérlakásba történő befogadás – az Ltv. 21. §-ába, valamint a 32. § (2) bekezdésébe foglalt kivételekkel – lakásjuttatásra irányuló jogot nem keletkeztet, és nem alapoz meg.

(6) A bérbeadói hozzájárulás akkor adható meg, ha a bérlő és a befogadni kívánt személy a (4)-(5) bekezdésekben meghatározott feltételeket írásban tudomásul veszi.

(7) A lakásba történő befogadáshoz bérbeadói hozzájárulás nem adható, ha a bérlőnek lakbér- vagy közüzemi díjtartozása van, továbbá ha a lakás a befogadás miatt az e rendelet 9. § (1) bekezdésben foglalt lakásigény mértékének nem felelne meg.

III.

A felek jogai és kötelezettségei

²³ A 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 14. §-a a 21/2016. (X. 10.) önkormányzati rendelet 10. §-ának megfelelően hatályát veszítette 2016. október 11-től.

²⁴ Módosította Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2013. (VI. 5.) önkormányzati rendeletének 1. §-a. Hatályos 2013. VI. 6.

²⁵ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 14. § (3) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 12. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

²⁶ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.

16. §

(1) ²⁷Amennyiben a bérbeadó és a bérlő megállapodik abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, vagy bérlő a bérbeadótól a bérbeadót terhelő kötelezettséget vállal át, úgy a számlával igazolt költségeket a bérbeadó köteles a bérlő írásbeli kérelmére – beszámítással – oly módon megtéríteni, hogy a költségek teljes megtérüléséig a bérlő havi lakbére 50 %-kal csökken.

(2) Az épülettel, illetve a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – Ltv. 10. § (1) bekezdésében nem szabályozott – egyéb kötelezettségek bérlő általi teljesítése esetén a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján, a bérlő írásbeli kérelmére a bérbeadó a bérlő igazolt költségeit az (1) bekezdésben meghatározott módon téríti meg.

(3) Amennyiben a bérlő – a bérbeadóval kötött megállapodás alapján – a lakást saját költségén átalakítja, korszerűsíti, úgy a számlával igazolt költségeket a bérbeadó köteles a bérlő írásbeli kérelmére az (1) bekezdésében meghatározottaknak megfelelően megtéríteni.

(5) Határozott időtartamra kötött bérleti szerződés esetén a bérbeszámítást úgy kell megállapítani, hogy az a határozott időtartam letelte napjáig kiegyenlítést nyerjen.

(6) ²⁸Amennyiben a beszámítandó költség összege magasabb a határozott időtartam alatt esedékes lakbér összegénél, a különbözetet a bérlő által számlával igazolt teljesítés után a bérleti jogviszony megszűnésekor vissza kell a bérlő részére fizetni.

17. §

(1) ²⁹A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét, annak időtartamát és okát köteles írásban a bérbeadó részére előzetesen bejelenteni. Az a bérlő, aki bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, az nem szerződés szerinti lakáshasználatnak minősül, és a bérleti szerződése felmondásra kerül.

(2) ³⁰A bérbeadó jogosult – a bérlő és az általa jogszerűen befogadott személyek életvitelének zavarása nélkül – a lakást, a lakás rendeltetészerű, szerződészerű használatát, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal ellenőrizni.

(3) A bérbeadó az általa bérbe adott lakás rendszeres ellenőrzése előtt legalább 8 nappal a bérlőt írásban értesíti az ellenőrzésről és annak várható időpontjáról.

(4) Amennyiben bérbeadó képviselője a lakás ellenőrzése során olyan súlyú szerződésszegést illetve rendeltetésellenes használatot tapasztal, amely a bérleti szerződés rendes, illetve azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után, úgy a bérbeadó képviselője mind szóban a helyszínen, mind az ellenőrzés megtartásától számított 15 napon belül írásban felszólítja a bérlőt a rendeltetésellenes állapot megszüntetésére és a rendeltetészerű állapot helyreállítására.

(5) Amennyiben a bérlő a megjelölt határidőn belül nem tesz eleget a bérbeadó felszólításának, és a lakás rendeltetészerű állapotát nem állítja helyre, úgy a bérbeadó a bérlővel kötött bérleti szerződést – az Ltv. és a jelen rendelet vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően – felmondja. A felmondásban

²⁷ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 13. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

²⁸ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 16. § (6) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 14. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

²⁹ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 3. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.

³⁰ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 15. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

rögzített határidő eredménytelen elteltét követően a bérbeadó haladéktalanul megteszi a szükséges intézkedéseket a lakás kiürítése, illetve a használati díj megfizetése iránt – a bérleti jogviszony megszűnését követő naptól kezdődő esedékességgel.

(6) A bérbeadó képviselője a lakás ellenőrzése során köteles saját személyazonosságát valamint eljárása hivatalos jellegét igazolni.

18. §³¹

(1) A lakás jogcím nélküli használói az Ltv. 91/A. § 13. pontjában meghatározott személyek.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó, amennyiben a 24. § (1) és (2) bekezdésében foglalt feltételeknek nem felel meg, köteles az önkormányzati bérlakást a bérleti jog megszűnését követő 15 napon belül üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(3) A lakás használója - az Ltv. 20. §-ának rendelkezései szerint - a lakás használatáért köteles használati díjat fizetni a bérbeadó részére. Amennyiben több jogcím nélküli használó maradt vissza a lakásban, fizetési kötelezettségük egyetemleges.

(4) A használati díj fizetése a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnését követő hónap 1. napjától esedékes.

(5) A használati díj összege a (4) bekezdésben meghatározott esedékességi időponttól számítva:

- a) 0-2 hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos,
- b) a 3. hónaptól a lakásra megállapított lakbér kétszerese.

(5a)³² A 18. § (5) bekezdés b) pontjának rendelkezését nem kell alkalmazni azon személyek esetében, akiknek

- a) a bérleti szerződése 2015. december 31. napján lejárt, és
- b) továbbra is életvitelszerűen a lakásban tartózkodnak, és
- c) a bérleti jogviszonyuk lejártának napján nem rendelkeztek bérleti díj tartozással vagy legfeljebb három havi bérleti díj tartozásuk állt fenn, és
- d) a bérleti jogviszonyuk megszűnését követően rendszeresen, havonta befizették az Önkormányzat részére a mindenkor hatályos lakbérrel megegyező összeget, és
- e) a fennálló legfeljebb három havi bérleti díj tartozásukat legkésőbb 2018. július 31. napjáig megfizetik.

(5b)³³ Az (5a) bekezdés szerinti személyeknek a 2016. január 1. és a lakásbérleti szerződés megkötése közötti időszakra a mindenkor hatályos bérleti díjnak megfelelő összeget kell megfizetniük.

(6) Ha a felek az Ltv. 17. § (2) bekezdésének rendelkezése alapján úgy állapodnak meg, hogy a lakás visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a lakáshasználó köteles az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket megtéríteni. Az Önkormányzat mint bérbeadó csak abban az esetben köt a jelen bekezdés szerinti megállapodást, ha a lakáshasználó a lakás és a lakásberendezések rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének becsült költségeit megelőlegezi.

IV.

A lakásbérlet megszűnése

³¹ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 18. §-a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 4. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.

³² A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 18. § (5a) bekezdése a 14/2018. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2018. 06. 30.

³³ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 18. § (5b) bekezdése a 14/2018. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2018. 06. 30.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

19. §³⁴

(1) Az önkormányzati bérlakásra kötött határozatlan idejű bérleti szerződést a bérbeadó és bérlő közös megegyezéssel úgy szüntetheti meg, hogy a leadott lakás helyett a bérbeadó a bérlő részére

- a) másik lakást ad bérbe
- b) másik lakást ad bérbe és pénzbeli térítést fizet
- c) pénzbeli térítést fizet.

(2) Másik önkormányzati lakás bérbeadása esetén akkor jár pénzbeli térítés, ha a lakás kisebb szobaszámú, kisebb alapterületű vagy alacsonyabb komfortfokozatú a leadott lakásnál.

(3) Az önkormányzati szolgálati lakás bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel való megszüntetésekor lakás leadása esetén, a bérbeadó akkor fizet pénzbeli térítést, ha bérleti jogviszony időtartama 10 évet meghaladta.

(4) A határozott időtartamú lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetése esetén pénzbeli térítés nem fizethető.

20. §³⁵

(1) Határozatlan idejű bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetése esetén, ha a bérlő a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, kiürítve és cserelakás biztosítás igénye nélkül adja vissza, akkor pénzbeli térítésre jogosult. A fizetendő térítés mértéke a visszaadásra kerülő lakás komfort fokozatától függően

- a) komfortos és összkomfortos lakás esetében 60 havi bérleti díj
- b) félkomfortos lakás esetén 90 havi bérleti díj
- c) komfort nélküli lakás esetében 120 havi bérleti díj.

(2) A 19.§ (2) bekezdésében foglalt esetben a pénzbeli térítés mértéke a 20. § (1) bekezdésében meghatározott térítési díjak különbözete.

(3) A 19.§ (3) bekezdésében foglalt esetben a pénzbeli térítés mértéke a 20. § (1) bekezdésében meghatározott térítési díj.

21. §

(1)³⁶ Az önkormányzati lakás szociális intézménybe beutalt bérlője e rendelet 19. § (1) bekezdés c) pontjában, vagy a 23. § (1) bekezdésében meghatározottak szerinti pénzbeli térítésre tarthat igényt.

(2) Amennyiben az önkormányzati lakás szociális intézménybe beutalt bérlője kikerül a szociális intézményből, és a szociális intézménybe történt beutalásakor pénzbeli térítés nélkül mondott le lakásáról, az e rendelet szerinti lakásigény mértékének megfelelő bérlakásra tarthat igényt, mely lakás bérbe adásának feltételeire a szociális feltételekkel bérbe adott lakásra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

22. §

(1) A bérbeadó az alábbi feltételek esetén vállal másik lakásban való elhelyezésre kötelezettséget:

- a) az ingatlan kisajátítása esetén,
- b) ha az épület lebontását építésügyi hatóság jogerős határozata elrendeli,
- c) ha az épület átalakítását építésügyi hatóság jogerős határozata elrendeli, és az átalakítás következtében az eredeti lakás megsemmisül,

³⁴ Módosította a 11/2012. (VII. 9.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2012. VII. 10.

³⁵ Módosította a 11/2012. (VII. 9.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2012. VII. 10.

³⁶ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 18. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

d) bíróság jogerős ítélete alapján,

e) közérdekből a Képviselő-testület rendeletének vagy határozatának végrehajtása érdekében.

(2) Az (1) bekezdés a)-c). valamint e) pontjában felsorolt esetekben a költözködés számlával igazolt költségei a bérbeadót terhelik.

23. §

(1) Amennyiben a bérbeadó a Ltv. 26.§ (1) bekezdés szerinti felmondással egyidejűleg a bérlővel megállapodik abban, hogy a bérlő részére cserelakás felajánlása helyett a Ltv. 27.§ (1) bekezdés alapján pénzbeli térítést fizet, a térítés mértéke a felmondással érintett lakás üres, beköltözhető forgalmi értékének legalább 50%-a.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott pénzbeli térítés összegének felét a megállapodás megkötésével egyidejűleg, másik felét a bérlő kiköltözését követő 30 napon belül kell a bérbe adónak a bérlő részére megfizetnie.

(3) Ha a bérlő a lakás visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át, úgy a bérbe adó a 18.§ (7) bekezdésben foglaltak megfelelő alkalmazásával a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele kapcsán felmerült igazolt költségeit a pénzbeli térítés még ki nem fizetett részéből visszatarthatja.

24. §³⁷

24. § (1) Bérlakás bérbe adható annak a jogcím nélküli lakáshasználó személynek, aki

a) a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, és a bérleti jog folytatására nem jogosult, vagy

b) több, mint 1 éve életvitelszerűen a lakásban lakik.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott lakás bérbeadásának feltétele, hogy a jogcím nélküli lakáshasználó

a) a 9. §-ban meghatározott lakásigénymérték feltételeinek megfeleljen, és

b) a szociális bérletre jogosult legyen, valamint

c) a lakás használatával összefüggésben keletkezett (lakbér, használati – és közüzemi díj) tartozása ne álljon fenn, vagy ezen tartozás megfizetésére a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg aláírásra kerülő megállapodásban rögzített feltételekkel kötelezettséget vállaljon.

(3) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó az (1) és (2) bekezdésben foglaltaknak megfelel, de az általa használt lakás bérbevételére a 9. §-ban foglaltak alapján nem lenne jogosult, akkor a polgármester másik, a lakásigény mértékének megfelelő lakást adhat bérbe részére.

V.

Az albérlet

25. §

(1) Ha a bérlő lakásának egy részét albérletbe kívánja adni, a bérbeadó hozzájárulását írásban kell kérnie.

(2) A kérelemnek tartalmaznia kell, hogy hány fő lesz albérlő.

(3) Az önkormányzati bérlakás egésze vagy a lakószobák több mint fele csak az alábbi esetekben és időtartamra adható albérletbe:

a) a bérlő lakóhelyén kívül gyógykezelésben részesül, a gyógykezelés időtartamára,

b) a bérlő lakóhelyén kívül dolgozik, a munkavégzés időtartamára,

³⁷ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 24. §-a a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 5. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

- c) a bérlő lakóhelyén kívül végzi tanulmányait, a tanulmányok folytatásának időtartamára,
- d) a bérlő külföldön dolgozik, illetve külhoni szolgálatot teljesít, a munkavégzés, illetve a szolgálat időtartamára,
- e) a bérlő közeli hozzátartozójának otthoni ápolása, gondozása miatt nem tartózkodik a lakásban – feltéve, hogy a hozzátartozó lakása másik helységben van –, az ápolás, gondozás időtartamára.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott tartós távollétet hitelt érdemlően igazolni kell.

(5) Az önkormányzati lakást albérletbe adni az (1) bekezdésben szabályozott esetben is csak akkor lehet, ha legalább 6 m² lakóterület jut 1 főre.

(6) Egy szobás lakásban albérlet csak a (3) bekezdésben meghatározott esetekben létesíthető.

VI.

A lakbér mértéke és a külön szolgáltatások díja

26. §

(1)^{38 39} A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati bérlakás lakbérének mértéke a lakás alapterülete és a komfortfokozata alapján:

- a) összkomfortos lakás esetén 779 Ft/m²/hó,
- b) komfortos lakás esetén 519 Ft/m²/hó,
- c) félkomfortos lakás esetén 284 Ft/m²/hó,
- d) komfort nélküli lakás esetén 153 Ft/m²/hó.

(2)⁴⁰ A bérbeadó jogosult a lakbér mértékét a bérleti szerződés módosítása nélkül megemelni. Az emelés mértékéről a Képviselő-testület minden év május 31. napjáig dönt, mely díjemelést minden év július 1-jén lép hatályba. Bérbeadó a bérleti díj emelésének mértékéről a bérleti díj változása előtt legalább 8 nappal írásban értesíti a bérlőt.

(3) A lakbér mértéke – a lakások fekvésében, műszaki állapotában, jellegében lévő eltérések kiegyenlítésére – növelhető ill. csökkenthető az alábbi korrekciós kulcsok figyelembe vételével:

a) a lakbért növelő tényezők:

- b) ha a lakás különálló, kertes házas ingatlanban legfeljebb: 20 %-al
- c) ha a lakás a település központjában legfeljebb: 10 %-al
- d) ha a lakás nem szociális jelleggel került hasznosításra legfeljebb: 20 %-al
- e) ha a lakás meghatározott részét a bérlő a bérbeadó
 - 1. engedélyével nem lakás céljára kívánja használni legfeljebb: 100 %-al.
 - 2.- a 10 évnél nem régebbi építésű lakások esetén legfeljebb: 50 %-al

3. lakbércsökkentő tényezők:

- a) ha lakás a település külterületén vagy nehezen megközelíthető területen, vagy belterület külső periferiáján van. legfeljebb: 10 %-kal
- b) ha lakás meghatározott részei, helyiségei, vagy berendezései a rendeltetésüknek megfelelő célra nem, vagy csak korlátozott mértékben alkalmasak. legfeljebb: 10-50 %-al

³⁸ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdése a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 6. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.

³⁹ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdése a 16/2016. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2016. 07. 01.

⁴⁰ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 26. § (2) bekezdése a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 6. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

(4) A lakbér csökkentés alkalmazására nem kerül sor, amennyiben a bérlő neki felróható okból kettő hónapot meghaladó lakbér, vagy víz-csatornadíj, vagy egyéb közüzemi hátralékkal rendelkezik.

(5)⁴¹ A lakbér növelésének és csökkentésének jogcímét és nagyságát a bérleti szerződésben pontosan meg kell jelölni. Tartalmazza a szerződés annak tudomásul vételét, hogy megszűnik a növelő vagy csökkenő tényező alkalmazása, ha a körülmények megváltoznak. A bérbeadót és a bérlőt a változástól számított 15 napon belül kölcsönös tájékoztatási és bejelentési kötelezettség terheli.

(6)⁴² A bérbeadó a bérlő kérelmére, hátraléka rendezésére engedélyezheti, hogy a fennálló lakbérhátralék, külön szolgáltatások díjából keletkezett hátralék vonatkozásában a bérlő - az esedékes lakbér és külön szolgáltatás díjának folyamatos fizetése mellett – részletfizetést kaphasson. A részletfizetés legfeljebb 12 hónapra engedélyezhető.

27. §

(1)^{43 44 45} a költségelven bérbe adott önkormányzati bérlakás lakbérének mértéke a lakás alapterülete és a komfortfokozata alapján:

- a) összkomfortos lakás esetén 1.007 Ft/m²/hó,
- b) komfortos lakás esetén 670 Ft/m²/hó,
- c) félkomfortos lakás esetén 366 Ft/m²/hó,
- d) komfort nélküli lakás esetén 198 Ft/m²/hó.

(2)^{46 47 48} A piaci alapon bérbe adott önkormányzati bérlakás lakbérének mértéke a lakás alapterülete és a komfortfokozata alapján:

- a) összkomfortos lakás esetén 1.507 Ft/m²/hó,
- b) komfortos lakás esetén 1.004 Ft/m²/hó,
- c) félkomfortos lakás esetén 549 Ft/m²/hó,
- d) komfort nélküli lakás esetén 297 Ft/m²/hó.

28. §

(1) A megállapított lakbér kétszeresét kell megfizetni akkor, ha a lakás egy részét nem lakás céljára használják, vagy ha azt e rendelet rendelkezései szerint albérletbe adták.

⁴¹ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 26. § (5) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 19. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

⁴² A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 26. § (6) bekezdését az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 20. §-a iktatta be. Hatályos 2014. 02. 01.

⁴³ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 21. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

⁴⁴ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdése a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 7. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.

⁴⁵ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdése a 16/2016. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2016. 07. 01.

⁴⁶ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 27. § (2) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 22. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

⁴⁷ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 27. § (2) bekezdése a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 7. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.

⁴⁸ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 27. § (2) bekezdése a 16/2016. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2016. 07. 01.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

(2) Ha a bérlő a lakásának egy részét nem lakás céljára kívánja használni, a bérbeadó hozzájárulását írásban kell kérnie.

(3) A bérbeadó hozzájárulása a lakás egy részének nem lakás céljára történő használatához nem mentesíti a bérlőt a tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól.

(4) A lakásban folytatott tevékenységre vonatkozóan a helyiségbérletre vonatkozó feltételek érvényesek, azzal a kiegészítéssel, hogy a tevékenység nem veszélyeztetheti a lakás, illetve az épület vagy azok berendezéseinek állagát.

VII.

Hozzájárulás tartási szerződéshez, lakás bérbeadása szolgálati jelleggel

29. §

(1) A bérbeadó hozzájárulhat ahhoz, hogy a határozatlan időtartammal bérbe adott lakás bérlője a bérleti jogviszony folytatása ellenében magánszeméllyel tartási szerződést kössön. A tartási szerződéshez való hozzájárulás egyben bérbeadói hozzájárulás ahhoz, hogy az eltartót a bérlő a lakásba befogadja.

(2) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel annak adható bérbe, aki:

- a) Pécel Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál közszolgálati jogviszonyban áll, vagy
- b) Pécel Város Önkormányzat valamely intézményénél közalkalmazotti jogviszonyban illetve munkaviszonyban áll.

(3) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak a (2) bekezdésben meghatározott köztisztviselői vagy közalkalmazotti jogviszony illetve munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott feltétel megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(5) A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása iránti kérelmet a polgármesterhez kell írásban benyújtani. A beérkező kérelmek alapján a rendelkezésre álló lakások figyelembe vételével, a munkáltató véleményének kikérését követően a bérlő személyéről a polgármester dönt.

(6) Szolgálati jelleggel bérbe adott lakás bérleti joga nem cserélhető.

(7) Szolgálati jelleggel bérbe adott lakásba a bérlő a Ltv. 21.§-ban meghatározott, a bérbe adó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadható személyeken kívül más személyt nem fogadhat be, és a lakást albérletbe nem adhatja.

VIII.

A helyiségbérlet szabályai

30. §

(1)⁴⁹ A Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel összefüggő bérbeadói jogok gyakorlásával kapcsolatos hatáskörét a polgármesterre ruházza.

⁴⁹ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 23. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

(2)⁵⁰ Üres helyiségek pályázat vagy árverés útján adhatók bérbe az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályok szerint.

(3)⁵¹ Nincs szükség árverés lefolytatására vagy pályázat kiírására, ha

- a) a helyiségre az Önkormányzatnak, az Önkormányzat szervének, intézményének, gazdasági társaságának van szüksége,
- b) a helyiség vonatkozásában meghatározott szervet megállapodás vagy jogszabály alapján bérlőkiválasztási vagy bérlőkijelölési jog illet meg,
- c) helyiséget az Önkormányzat közérdekű célra vagy az Önkormányzat működésének zavartalan biztosítására kívánja használni,
- d) a helyiség cserehelyiség biztosításául szolgál,
- e) ha a bérlő bérleti jogát átruházza,
- f) arra a szomszédos helyiség indokolt bővítése céljából van szükség,
- g)⁵² egymást követő 3 árverés vagy pályázat eredménytelen,
- h) a határozott időtartamra kötött bérleti vagy használati szerződés megszűnése után a helyiséget a korábbi bérlő az eredetileg használt célra kéri,
- i) helyiséget a bérlő albérletbe adta, és az albérelő hajlandó a bérleti jogviszonyának felmondással történő megszűnése esetén – 30 napon belül – határozott idejű bérleti szerződést kötni az Önkormányzattal.

(4)⁵³ A helyiség bérletére vonatkozó szerződést azzal kell megkötni:

- a) aki az üres helyiség bérleti jogát árverés vagy pályázat útján nyerte el, a nyertes visszalépése esetén pedig, aki a második legmagasabb összegű ajánlatot tette,
- b) aki az Ltv. rendelkezései alapján cserehelyiségre jogosult, vagy aki a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg,
- c) akire a bérlő a helyiség bérleti jogát – a bérbeadó hozzájárulásával – átruházta,
- d) akit a bérlőkiválasztási vagy bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv meghatározott,
- e) akinek a helyiség bérbeadására árverés vagy pályázat nélkül került sor.

(5)⁵⁴ A bérleti szerződés megkötésekor a Képviselő-testület által külön határozatban megállapított díjtáblázat szerint kell a bérleti díjban megállapodni a bérlővel. A bérleti díj összegét a Képviselő-testület minden év november 30. napjáig felülvizsgálja.

31. §

(1) A helyiség bérbeadására irányuló pályázati kiírás tartalmazza:

- a) a bérbeadó nevét,
- b) a helyiség fekvésének helyét, jellemző paramétereit,
- c) a helyiség funkcióját, használatának módját, vagy a felhasználás kötetlenségét,
- d) a bérbeadás jellegét,
- e) a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
- f) a helyiség felszereltségének leírását,
- g) a helyiség használatával kapcsolatos szakhatósági kikötéseket, feltételeket,
- h) a bérleti díjba beszámítható munkákat, továbbá a bérleti jogviszony lejártának esetére az eredeti állapot visszaállításának kötelezettségét,

⁵⁰ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 24. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

⁵¹ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 30. § (3) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 25. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

⁵² A 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 30. § (3) bekezdés g) pontja a 21/2016. (X. 10.) önkormányzati rendelet 11. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2016. október 11.

⁵³ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 30. § (4) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 26. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

⁵⁴ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 30. § (5) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 27. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

- i) a pályázat elbírálásának módját (versenytárgyalás vagy a bérbeadó részére kedvezőbb bérbevételi ajánlat),
- j) a helyiség megtekintésére biztosított időpon(ka)t,
- k) az alpbérleti díj mértékét,
- l) a pályázat eredményéről történő tájékoztatás módját.
- m)⁵⁵ a bérbeadás idejét.

(2) A pályázat csak nyílt pályázat lehet.

(3)⁵⁶ A pályázati kiírást teljes terjedelmében ki kell függeszteni a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és meg kell jelentetni a hivatalos honlapon.

(4) A pályázati eljárás során biztosítani kell, hogy a pályázók a bérbeadás feltételeiről részletes tájékoztatást is kapjanak.

(5) Amennyiben a megpályáztatott helyiség megüresedése csak a pályázat meghirdetése alatt vagy után várható, a helyiség bérlője (használója) az előírt időpont(ok)ban köteles a helyiség megtekintését lehetővé tenni.

(6)⁵⁷ A pályázat érvénytelen,

- a) ha a pályázó a pályázatában valótlan vagy megtévesztő adatot közöl, vagy az ott közölteket megfelelően igazolni nem tudja,
- b) ha a pályázatot hiányosan, olvashatatlanul tölti ki,
- c) ha a pályázat nem felel meg a pályázati kiírás követelményeinek.

32. §

(1) A pályázati kiírásra írásban benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, lakcímét (székhelyét) és tevékenységének megjelölését,
- b) a pályázó nyilatkozatát a pályázati feltételek elfogadásáról,
- c) a helyiség kötetlen rendeltetésű felhasználása esetén a tervezett felhasználási célt.

(2) Nem lehet pályázat nyertese az, akinek önkormányzati tulajdonú helyiségre létesített bérleti jogviszonya keretében bérleti díj tartozása, a helyiséggel kapcsolatban közüzemi díjtartozása vagy helyi adótartozása van, illetve a pályázat benyújtását megelőző két éven belül volt. Továbbá az sem, akinek a korábbi helyiségbérleti jogviszonya a pályázat benyújtását megelőző öt éven belül neki felróható okból szűnt meg.

(3) A pályázatot elsősorban versenytárgyalásos formában kell kiírni. A versenytárgyaláson a licit növekvő bérleti díjra irányul.

33. §

(1)^{58 59} A beérkezett pályázatokat – a versenytárgyalás útján lefolytatott pályázat kivételével – a polgármester a Városfejlesztési Bizottság véleményének kikérése mellett bírálja el.

⁵⁵ A 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 31. § (1) bekezdés m) pontja a 21/2016. (X. 10.) önkormányzati rendelet 12. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2016. október 11.

⁵⁶ Módosította a 6/2009. (III.16) számú önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos 2009. március 16. napjától.

⁵⁷ 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 31. § (6) bekezdése a 21/2016. (X. 10.) önkormányzati rendelet 13. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2016. október 11.

⁵⁸ Módosította a 26/2011.(X.10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (4) bekezdése. Hatályos 2011. október 11. napjától.

⁵⁹ 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdése a 35/2014. (XI. 10.) önkormányzati rendelet 8. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 11. 11-től.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

(2) Az (1) bekezdés szerinti elbírálás során figyelembe vehető a helyiség tervezett felhasználása. A lakosság számára kedvezőbb funkció esetén az alacsonyabb bérleti díjra ajánlatot tevő pályázó is a pályázat nyertesévé nyilvánítható.

(3) A versenytárgyaláson az első helyre sorolt visszalépése vagy kiesése esetén a sorrend szerint következő pályázóval lehet bérleti szerződést kötni.

(4) A pályázati eljárás lezárásakor a pályázat nyertesét a bérleti szerződés megkötésére haladéktalanul fel kell hívni, a többi pályázót, amennyiben a bérbeadás az (1)-(2) bekezdések szerint történt, a pályázat eredményéről tájékoztatni kell. A pályázat eredménye nyilvánosan is kihirdethető.

(5) Eredménytelen pályázat esetén a helyiséget ismételtelen meg kell pályáztatni.

IX.

A helyiségbérleti jog átruházása, cseréje. Az albérlet

34. §

(1) Amennyiben a bérlő a helyiség bérleti jogát az Ltv. 42.§ (1) bekezdés alapján másra át kívánja ruházni, el kívánja cserélni vagy a helyiséget albérletbe kívánja adni, a bérbeadó hozzájárulását írásban kell kérelmeznie.

(2)⁶⁰ A bérlő helyiségbérleti jogát jogi vagy természetes személy részére, a bérbeadó írásbeli engedélyével átruházhatja, elcserélheti, amennyiben a kedvezményezett vállalja

a) bérbeadó által megállapított lebonyolítási költség bérbeadó részére történő megfizetését, és

b) olyan tevékenységet folytat, amely a környezetre, egészségre nem ártalmas, valamint

c) az új bérlő vállalja a Képviselő-testület határozata szerint megállapítható teljes bérleti díj megfizetését, és

d) az új bérlő vállalja, hogy a helyiségben a hozzájárulás megadása esetén a bérbeadó által meghatározott tevékenységet folytatja, továbbá

e) nem áll fenn a hozzájárulás megadását kizáró feltétel.

(3)⁶¹ A bérleti jogot megszerző félnek a bérleti jog megszerzése ellenében egyszeri lebonyolítási költséget kell fizetni, mely a bérleti jogviszony megszűnésekor sem követelhető vissza. A lebonyolítási költség díja 50.000 Ft.

(4)⁶² Nem adható bérbeadói hozzájárulás az átruházáshoz (cseréhez) bármelyik következő kizáró feltétel megszűnésének hitelt érdemlő igazolásáig:

a) a helyiséggel kapcsolatban peres eljárás van folyamatban,

b) az Önkormányzat a helyiséggel vagy a helyiségben végzett tevékenységgel kapcsolatban a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének teljesítésére felszólította, amíg ennek a bérlő nem tesz eleget,

c) a Helyi Építési Szabályzat vagy már kiadott építésügyi hatósági határozat értelmében a helyiség (a helyiséget érintő épületrész) átalakítására, lebontására vagy rendeltetésének megváltoztatására kerül sor.

35. §

Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiséget albérletbe adni az alábbi feltételek együttes fennállása esetén lehet:

⁶⁰ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 28. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

⁶¹ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 34. § (3) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 29. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

⁶² A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 34. § (4) bekezdését az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 30. §-a iktatta be. Hatályos 2014. 02. 01.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

- a) a bérlő vállalja 50%-kal megemelt helyiségbérleti díj megfizetését,
- b) a bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az engedélyezett határidő vagy feltétel lejártakor a helyiséget elhelyezési és kártérítési igény érvényesítése nélkül kiüríti.

36. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségre – kivéve a helyiség elcserélésének és a bérleti jogról más személy részére történő lemondás esetét – csak határozott időtartamra vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig lehet bérleti szerződést kötni.

(2) A határozott időtartamú bérleti szerződés időtartamát legfeljebb öt évben lehet meghatározni.

(3)⁶³ A bérbeadó 5 évnél hosszabb időtartamú bérleti szerződés megkötéséhez is hozzájárulhat a felújításra szoruló helyiségek esetén akkor, ha a felújítás költségei ezt indokolják. Az értéknövelő beruházásra, a költségekre, a beszámításra, és a megtérítésre a 41. § (3) és (4) bekezdésekben foglaltak az irányadók. A bérleti szerződés időtartama ebben az esetben sem haladhatja meg a 15 évet.

(4)⁶⁴ A helyiségbérlet időtartamát a bérbeadó a bérlő írásbeli kérelmére a korábban gyakorolt tevékenység céljára meghosszabbíthatja, ha azt a bérlő a szerződés lejárta előtt kéri. Ezen határidő jogvesztő

37. §⁶⁵

A bérbe adott önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője a helyiséget a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával bármilyen vagyoni értékű jogra cserélheti, ha

- a) a cserepartnerek bármelyike vállalja a bérbeadó felé az 50.000 Ft lebonyolítási költség díjának a megfizetését,
- b) az új bérlő által gyakorolni kívánt tevékenység a környezetre, egészségre nem ártalmas, valamint a folytatni kívánt tevékenység nem zavarja a környék nyugalomát.

38. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségre bérlőtársi jogviszony létesíthető, amennyiben azt az érintettek a bérleti szerződés megkötése előtt írásban kérik.

(2) A bérlőtársak jogai és kötelezettségei a helyiséggel kapcsolatban egyetemlegesek.

(3) A bérlőtársi jogviszonyról az egyik bérlőtárs a másik bérlőtárs javára lemondhat.

39. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségbe a bérlő más személyt a bérbeadó írásbeli hozzájárulása alapján akkor fogadhat be, ha a befogadó vállalja 50%-kal megemelt helyiségbérleti díj fizetését.

(2) A befogadott személy nem válhat bérlőtárssá. A befogadott a befogadó bérleti jogviszonyának megszűnése esetén a helyiség bérletére nem tarthat igényt, a befogadó bérleti jogviszonyának megszűnése esetén köteles a helyiséget elhagyni. A befogadott személy tevékenységéért a befogadó tartozik felelősséggel.

(3) Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiséget üzemeltetés céljából másnak átadni nem lehet.

⁶³Módosította a 11/2012. (VII. 9.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2012. 2012. VII. 10.

⁶⁴Beiktatta a 11/2012. (VII. 9.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2012. 2012. VII. 10.

⁶⁵A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 37. §-a az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 31. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

40. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője köteles a helyiséget rendeltetésének megfelelően használni.

(2) Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségben a bérlő tevékenysége során nem folytathat környezetet, egészségre ártalmas tevékenységet. A gyakorolni kívánt tevékenység nem zavarhatja a lakókörnyezet nyugalma, a bérlő kizárólag a pályázati kiírásban megjelölt tevékenység gyakorlására használhatja a helyiséget.

(3)^{66 67} Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség használati mód változásához szükséges bérbeadói hozzájárulás megadása előtt a polgármesternek ki kell kérnie a Városfejlesztési Bizottság véleményét.

41. §

(1) A bérlő a helyiségnek a gyakorolni kívánt tevékenységéhez szükséges mértékű átalakítását saját költségén tartozik elvégezni.

(2) A bérlő a bérleti időtartam lejártát követően az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok ellenértékét nem igényelheti vissza, köteles a helyiséget az eredeti műszaki állapotban, leltár szerint bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(3) A bérlő a bérbeadóval történő előzetes írásbeli megállapodás alapján igényt tarthat a bérbeadóval előzetesen egyeztetett értéknövelő beruházás részleges vagy teljes értékének megtérítésére.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott értéknövelő beruházás alatt értendő az újjáépítés, a külső-belső felújítás és a korszerűsítés.

(5)⁶⁸ A bérlő által a nem lakás céljára szolgáló helyiségen végzett, a bérbeadó által utólagosan engedélyezett értéknövelő átalakítási, felújítási, kialakítási munkálatok, valamint a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb feltételek biztosítása – számlával és ingatlanszakértői véleménnyel igazolt – költségének a bérleti díjba történő beszámításáról vagy kifizetéséről a bérlő kérelme alapján a Képviselő-testület jogosult dönteni.

A helyiségbérllet megszűnése

42. §

(1) E rendelet alkalmazásában a helyiség használói azok, akik a helyiségbérlleti jogviszony megszűnését követően a helyiséget bármilyen okból használja.

(2) A helyiség használója köteles a helyiséget a helyiségbérlleti jog megszűnését követő napon elhagyni.

(3) Ha a bérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, és nincs olyan személy, aki a bérleti jogot folytathatja, az örökös köteles a helyiséget a bérlő halálától számított 30 napon belül kiüríteni.

43. §

⁶⁶ Módosította a 26/2011. (X.10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (5) bekezdése. Hatályos 2011. október 11. napjától.

⁶⁷ 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése a 35/2014. (XI. 10.) önkormányzati rendelet 8. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 11. 11-től.

⁶⁸ a 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 41. § (5) bekezdése a 25/2016. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 18. §-ának megfelelően megállapított szöveg. Hatályos 2016. november 30.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

(1) A bérbeadó és a bérlő a jogviszony fennállása alatt bármikor megállapodhatnak a bérleti jogviszony megszüntetéséről.

XI.

Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

44. §

(1) A Képviselő-testület az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos hatáskörének gyakorlását 15 millió Ft/ingatlan értékhatár alatt a polgármesterre ruhazza.

(2)⁶⁹ ⁷⁰ A nem lakáscélú helyiségek elidegenítése előtt ki kell kérni a Városfejlesztési Bizottság véleményét.

(3)⁷¹ A Képviselő-testület az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakásokat a bérlő vételi szándéka esetén értékesítheti a bérlő részére, továbbá az Ltv. szerint vele egy tekintet alá eső személy részére.

(4) A Képviselő-testület értékesítheti azokat a lakásokat is, amelyekre a Ltv. hatályba lépésekor jogszabály meghatározott szervet bérlőkijelölési joggal jogosított fel, amennyiben a bérlő a lakásban a Ltv. hatályba lépésekor már bérlő volt, és a lakás elidegenítéséhez a bérlőkijelölésre jogosított szerv hozzájárul.

45. §

(1) ⁷² ⁷³ Az önkormányzati lakás vételára e rendelet 48. §-a szerint megállapított nettó forgalmi értékéből – a lakottság ténye miatt – 20%-os vételárendeménnyel csökkentett érték, amennyiben azt határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező és e rendelet 44. § (3)-(4) bekezdéseiben meghatározott személy vásárolja meg.

(2) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja az önkormányzati lakást nem vásárolja meg – az Ltv. 50. §-ában meghatározott esetkör kivételével –, a legmagasabb összegű vételárat felajánló vevő számára kell elidegeníteni.

(3) Ha az önkormányzati lakást az elővásárlási jog jogosultja nem vásárolja meg, úgy a lakás vételárának (2) bekezdés szerinti megállapításakor a licit alapja a helyi forgalmi értéke.

(4)⁷⁴ ⁷⁵ Az önkormányzati lakás vételára e rendelet 48. §-a szerint megállapított nettó forgalmi értékéből – a lakottság ténye miatt – 10%-os vételárendeménnyel csökkentett érték, amennyiben azt az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában legalább 6 hónapja fennálló, határozott idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező és e rendelet 44. § (3)-(4) bekezdéseiben meghatározott személy vásárolja meg.

⁶⁹ Módosította a 26/2011. (X.10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos 2011. október 11. napjától.

⁷⁰ 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 44. § (2) bekezdése a 35/2014. (XI. 10.) önkormányzati rendelet 8. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 11. 11-től.

⁷¹ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 44. § (3) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 32. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

⁷² Módosította a 2/2009.(II.16.) számú önkormányzati rendelet 1.§-a Hatályos 2009. február 16. napjától.

⁷³ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 45. § (1) bekezdése a 26/2014. (VII. 2.) önkormányzati rendelet 1. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 07. 03.

⁷⁴ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 45. § (4) bekezdését az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 33. §-a iktatta be. Hatályos 2014. 02. 01.

⁷⁵ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 45. § (4) bekezdése a 26/2014. (VII. 2.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 07. 03.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

(5)⁷⁶ Ha a vevő az Önkormányzattól vásárolt lakást a vételárhátralék kiegyenlítése előtt - az ingatlan értékét növelő, vagy egyébként szükséges munkák elvégzése céljából (átalakítás, korszerűsítés, tetőtér beépítése) - kívánja megterhelni, ahhoz a polgármester hozzájárulhat. A hozzájárulás akkor adható meg, ha a bejegyezni kívánt jog vagy tény az Önkormányzatot megillető – a vételárhátralék és járulécai biztosítására szolgáló – elidegenítési és terhelési tilalmat követő ranghelyre kerül az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre.

46. §

(1)^{77 78} Ha az önkormányzati lakást az Ltv. 49. §-ában meghatározott elővásárlási joggal rendelkező vásárlásra jogosult vásárolja meg, a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrész mértéke, valamint a részletfizetés időtartama tekintetében az Ltv. 53. § (1) bekezdése szerint kell eljárni.

A vételár hátraléokra számított kamat mértékének megállapításánál az érvényben lévő jegybanki alapkamat az irányadó.

(2) Elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell a vételárat alakító, arra vonatkozó valamennyi feltétel leírását, melyet a bérlővel, illetőleg a vele egy tekintet alá eső személlyel ismertetni kell.

(3)⁷⁹ Az Önkormányzat ajánlati kötöttségének időtartama 30 nap. Amennyiben a 30 nap eredménytelenül telik el, azaz az arra jogosult az adásvételi szerződést nem köti meg az önkormányzattal, úgy az önkormányzat indokolási kötelezettség nélkül a szerződés megkötésétől jogkövetkezmények nélkül elállhat. Az eladási ajánlatban meghatározott feltételelektől az ajánlat közlésének időpontjától kezdődően eltérni nem lehet.

47. §

(1) Az üresen álló önkormányzati lakás vételára a 48. § szerint megállapított helyi forgalmi értéke.

(2) Az üresen álló önkormányzati lakás elidegenítése – a vevőkijelölés képviselő-testületi hatáskörbe tartozó esetkörét kivéve – nyilvános árverésen történik. A lakást annak kell elidegeníteni, aki a helyi forgalmi értékhez képest a legmagasabb összegű vételárat hajlandó megfizetni.

48. §

(1) Az önkormányzati lakás vételárát minden esetben az ingatlan értékbecslése alapján kell megállapítani, a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése;
 - b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
 - c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
 - d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;
 - e) a lakottság ténye
- figyelembe vételével.

(2) Amennyiben a lakást a Ltv. alapján arra jogosult vásárolja meg, a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

⁷⁶ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 45. § (5) bekezdését az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 33. §-a iktatta be. Hatályos 2014. 02. 01.

⁷⁷ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 46. § (1) bekezdése az 5/2014. (I. 31.) önkormányzati rendelet 34. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 02. 01.

⁷⁸ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 46. § (1) bekezdése a 16/2016. (VI. 1.) önkormányzati rendelet 3. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2016. 06. 02.

⁷⁹ A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 46. § (3) bekezdése a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 8. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

(3) Az önkormányzati lakás forgalmi értékét nem lehet csökkenteni azon ráfordítások összegével, amelyet a bérlő a lakhatás minőségének javítása érdekében a komfortfokozat növelése vagy korszerűsítés nélkül végzett.

(4) A rendeltetésellenes lakáshasználat következményeként a lakás forgalmi értéke nem csökkenthető, amennyiben azt a bentlakó bérlő vásárolja meg.

49. §

(1) A forgalmi értékbecslésnek tartalmaznia kell:

a) a házingatlan szerkezetének, berendezéseinek anyagát, életkorát, használati százalékos mértékét, a helyreállítás, javítás szükségességét;

b) a földrészlet

1. településen belüli elhelyezkedését, fekvését,

2. közművesítettségének mértékét, infrastrukturális adottságait,

3. megközelítési lehetőségét,

4. esetleges további beépítési lehetőségeit,

5. egyéb adottságait (pl. szolgálatom)

c) a lakás

1. minőségét meghatározó tényezőket,

2. épületen belüli elhelyezkedést.

(2) Az ingatlanforgalmi szakértő rendelkezésére kell bocsátani:

a) az ingatlan 30 nappal nem régebbi Takarnet ingatlan-nyilvántartási tulajdonlap munkapéldányát,

b) az ingatlan műszaki adatait, használatba adásának időpontját,

c) az elvégzett részleges vagy teljes felújítás időpontját,

d) a várható felújítások időpontját,

e) tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy az egyes önkormányzati lakásokra vonatkozóan milyen korszerűsítési, átalakítási engedélyeket adtak, visszatérítést, bérbeszámítást kapott-e a bérlő.

(3) Az ingatlan értékbecslését megelőzően a bérlőt nyilatkoztatni kell arról, hogy

a) bérleti szerződés fennállása alatt mikor és milyen értékknövelő beruházást végzett,

b) a lakás korszerűsítéséhez kért-e, illetve kapott-e a bérbeadótól költségtérítést vagy bérbeszámítást,

c) építési engedélyhez kötött munkákhoz rendelkezik-e jogerős engedéllyel.

50. §

(1) Amennyiben az elővásárlási joggal érintett lakás esetén a bérlő, illetőleg a vele egy tekintet alá eső személy az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg vállalja a teljes vételár egyösszegű megfizetését, úgy őt a vételár 20%-át meghaladó vételárrész 30%-ának megfelelő vételárengedmény illeti meg.

(2) Amennyiben az elővásárlási joggal érintett lakás esetén a bérlő, illetőleg a vele egy tekintet alá eső személy az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg vállalja azt, hogy az adásvételi szerződés megkötését követő 5 éven belül a fennálló vételárhátralékot maradéktalanul megfizeti, úgy őt a vételár 20%-át meghaladó többletfizetés 25%-ának megfelelő vételárengedmény illeti meg.

(3) Amennyiben az elővásárlási joggal érintett lakás esetén a bérlő, illetőleg a vele egy tekintet alá eső személy az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg vállalja azt, hogy az adásvételi szerződés megkötését követő 10 éven belül a fennálló vételárhátralékot maradéktalanul megfizeti, úgy őt a vételár 20%-át meghaladó többletfizetés 20%-ának megfelelő vételárengedmény illeti meg.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

(6) Az elővásárló bérlő a forgalmi értékbecslési költségek viselésére köteles. Az értékbecslési költségek összegét a vételi szándék bejelentésével egyidejűleg a polgármesteri hivatal házipénztárában kell leróni.

(7) A törlesztő részlet megfizetése minden hó 15. napjáig válik esedékessé. A határidőre be nem fizetett törlesztő részesítések után késedelmi kamatot kell felszámolni.

51. §

(1) Az Önkormányzat a vételár hátralék megfizetése alól felmentést nem ad, de a vételár hátralék törlesztését – kérelemre – felfüggesztheti az alábbi esetekben, legfeljebb az alább meghatározott időtartamra:

- a) házastárs halála esetén: 8 hónapra,
- b) közös háztartásban élők esetében, ha legalább két munkanélküli van a családban, s a családban az egy főre jutó jövedelem nem éri el a tárgyévre megállapított öregségi nyugdíj legkisebb összegét: 6 hónapra.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott felmentési idő tartamával a törlesztés időtartama meghosszabbodik.

(3)^{80 81} A vételár hátralék törlesztésének felfüggesztéséről és a felfüggesztés időtartamáról I. fokon a Pénzügyi Bizottság, II. fokon a Képviselő-testület dönt.

52. §

(1) Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiséget a helyiség bérlője (bérlőtársa) mint az elővásárlási jog Ltv. 58. § (1) bekezdés szerinti jogosultja vásárolja meg, úgy a vételár a helyiség beköltözhető forgalmi értéke.

(2) A vételárat egyösszegben kell megfizetni.

53. §

(1) Üresen álló vagy az elővásárlási jog jogosultja által meg nem vásárolt nem lakás céljára szolgáló helyiséget annak lehet elidegeníteni, aki a pályázat útján történő meghirdetés során a helyi forgalmi értékhez képest a legmagasabb összegű vételárat hajlandó megfizetni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben az adásvételi szerződés megkötésének feltétele a pályázatban előírt feltételek vevő részéről történő teljesítése.

(3) Amennyiben a kikiáltási áron vételi szándék bejelentésére nem kerül sor, úgy a helyiségre ismételt pályázatot kell kiírni, a kikiáltási ár alatt a helyiség nem értékesíthető. Ha a megismételt pályázat folyamán sem jelentenek be vételi szándékot a helyiségre, akkor újabb pályázat kiírása nem szükséges, a helyiség az elérhető legmagasabb vételáron elidegeníthető.

54. §

⁸⁰ Módosította a 26/2011. (X.10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (7) bekezdése. Hatályos 2011. október 11. napjától.

⁸¹ 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése a 35/2014. (XI. 10.) önkormányzati rendelet 9. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2014. 11. 11-től.

Egységes szerkezetben. 2018. június 30-tól hatályos állapot.

Az önkormányzati lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése esetén az Önkormányzat a vételár teljes kiegyenlítéséig elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az ingatlan-nyilvántartásba.

XII. **Vegyes és záró rendelkezések**

55. §⁸²

A Képviselő-testület a Ltv. 62. §-ában meghatározott, lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról – az Ltv. 62. § (3) bekezdésben meghatározott felhasználási célok figyelembe vételével – minden év március 31. napjáig dönt. A felhasználásról a polgármester a költségvetés végrehajtására vonatkozó zárszámadási rendelettervezet beterjesztésével egyidejűleg számol be a Képviselő-testületnek.

56. §

(1) E rendelet 2007. június 18. napján lép hatályba. Jelen rendeletet a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) A Gyár u. 1/a. 2358/1 hrsz. alatt található lakás jelenlegi bérlője jelen rendelet hatálybalépését követően megállapított forgalmi értékbecslés alapján a szerződéskötéskor a 13/1995.(XII. 13.) számú rendelet szerinti kedvezményekben részesül. Amennyiben szerződéskötésre a bérlőnek felróható okból nem kerül sor, a továbbiakban jelen rendeletben meghatározott feltételekkel kell az értékesítést lebonyolítani.

(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Pécel Város Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 4/2004 (III. 1.) számú rendelete, valamint az azt módosító 31/2004. (X. 8.) rendelete.

Dr. Varga János Zsolt
Jegyző

Dr. Benkovics Gyula
polgármester

A rendelet kihirdetve: 2007. június 8.

dr. Varga János Zsolt jegyző

⁸² A 11/2007. (VI. 8.) önkormányzati rendelet 55. §-a a 6/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 9. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 03. 01.