

**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) Önkormányzati bérlakás lakás céljára bérbe adható, határozott vagy határozatlan időre
 - a) pályázat 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) pályázat nélkül jogszabályi kötelezettség alapján
 - ca) elhelyezési kötelezettség jogcímén,
 - cb) lakáscsere jogcímén,
 - cc) lakásfelajánlás jogcímén,
 - cd) szolgálati lakás bérbeadása jogcímén.
- (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.

(5) A szociális feltételekkel történő bérbeadás esetén a bérbeadó évente köteles felülvizsgálni a bérlő szociális rászorultságát, s amennyiben a bérlő már nem lenne jogosult szociális feltételekkel a lakásbérletre, úgy a lakbért a 7. § (2) bekezdésében előírtak szerint kell megállapítani, feltéve, hogy a bérlő előbérleti jogával élni kíván.

(6) A költségelví 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 költségelví 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 költségelví 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 ruhazza 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) A polgármester az e rendeletben korlátozással nem érintett üresen álló vagy várhatóan megüresedő lakásokat - mind a szociális feltételekkel, mind a költségelven, mind a piaci feltételekkel történő bérbeadás esetén - pályázat útján adhatja bérbe.

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

- a) azt, hogy piaci, költségelví 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 költségelví feltétellel megpályáztatott lakásra benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell

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

- (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) A pályázatot a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kell kifüggeszteni, továbbá meg kell jelentetni hivatalos honlapon (www.pecel-hivatal.hu).

- (9) A benyújtott 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.

- (10) Nem lehet a pályázat nyertese az,
- a) akinek a már meglévő lakására lakbér-, vagy a lakásával kapcsolatosan egyéb díjhátraléka van, továbbá helyi adótartozása van,
 - b) aki korábbi lakását 5 éven belül elidegenítette, kisebb lakásra cserélte, bérleti jogáról más személy javára vagy a bérbeadó javára lemondott,
 - c) akinek bérleti jogviszonya a személyének felróható ok miatt szűnt meg,
 - d) akivel szemben vagy a vele együttköltöző személyek bármelyikével szemben az Önkormányzattal mint bérbeadóval kapcsolatos peres eljárás van folyamatban.

6. §

- (1)¹ A szociális feltétellel meghirdetett lakásokra beérkezett pályázatokat a polgármester a Szociális, Egészségügyi, Kulturális és Sport 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,

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

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.

7. §

(1) A piaci illetve költségelví 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) A piaci lakbér összege a hasonló paraméterekkel rendelkező lakásra a 26.- és 27. §-okban foglaltak szerint megállapítható lakbér ötszöröse.

(3) A bérleti jogosultságot szerző személlyel bérleti szerződést kell kötni.

(4) 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 Ptk. 270-271. §-a szerinti óvadékot biztosítani az Önkormányzat mint bérbeadó részére.

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

8. §

Önkormányzati lakás pályázat útján történő bérbeadása során költöző személyként vehetők figyelembe:

- a) azok a személyek, akiket az 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) 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.

(2) A piaci 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 komfortkozatú 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) Nem kell pályáztatni továbbá nyomatékos önkormányzati- vagy közérdek fennállása esetén (különösen a lakáson fennálló önkormányzati tulajdonjog megszűnése esetén). E mentesítő körülmény megállapítására a Képviselő-testület illetékes.

(4)² Az (1) és (2) bekezdésekben szabályozott esetben ki kell kérni a Szociális, Egészségügyi, Kulturális és Sport Bizottság véleményét.

11. §

(1) Önkormányzati bérlakást a (2) bekezdésben foglalt célokra és a (3) bekezdésben meghatározott okok miatt lehet nem lakás céljára bérbe adni.

(2) Önkormányzati bérlakás nem lakás céljára bérbe adható

- a) közérdekből,
- b) az Önkormányzat alapfeladatai teljes körű ellátásának biztosítása céljából,
- c) az Önkormányzat átvett feladatai teljes körű ellátásának biztosítása céljából.

(3) Önkormányzati bérlakás nem lakás céljára bérbe adható,

- a) ha lakás céljára történő felújítása nem gazdaságos,
- b) ha műszaki állapota vagy környezeti elhelyezkedése következtében a lakásban való életvitelszerű tartózkodás egészségre ártalmas,
- c) 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:

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

- 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 laknak.

- (2) A jogosult illetve a bérlő írásbeli kérelmének tartalmaznia kell
- a) 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 történő bérbeadását kéri, részére a lakás határozatlan időre bérbe adható a szociális feltételekkel történő bérbe adással azonos feltételekkel.

14. §

(1) A határozott időtartamra bérbe adott lakások esetében a határozott időtartam leteltét követően a bérlőnek előbérleti joga van, kivéve a bérleti jogviszony szüneteltetésének és a bérlő korábbi lakásának helyrehozatala miatt létesített bérleti jogviszony eseteit.

(2) Ha a bérlő az előbérleti jogával nem él, köteles a lakást kiüríteni és a bérbeadó részére rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

(3) A bérlő az (1) bekezdésben meghatározott előbérleti jogát akkor gyakorolhatja, ha ez irányú szándékát a bérleti szerződés lejártát megelőzően a bérbeadónak írásban jelzi, és a bérbeadóval megállapodik az e rendelet 7. § (2) bekezdése szerint meghatározott lakbér megfizetésében.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott előbérleti joggal a bérleti jogviszony alkalmanként legfeljebb 1 évvel hosszabbítható meg.

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

16. §

(1) Amennyiben 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 100 %-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) Amennyiben a beszámítandó költség összege magasabb a határozott időtartam alatt esedékes lakbér összegénél, a különbözetet a bérlő által számlával igazolt teljesítés után haladéktalanul vissza kell részére fizetni.

17. §

(1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(2) A bérbeadó jogosult – a bérlő és az általa jogszerűen befogadott személyek életvitelének zavarása nélkül – a lakást, a lakás rendeltetésszerű, szerződészerű használatát illetve a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését félévente egy alkalommal, illetve esetenként, évente legfeljebb további 4 alkalommal, a szerződésben meghatározottak szerint, munkanapokon 8.00 óra – 18.00 óra közötti időpontban 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 rendeltetésszerű állapot helyreállítására.

(5) Amennyiben a bérlő a megjelölt határidőn belül nem tesz eleget a bérbeadó felszólításának, és a lakás rendeltetésszerű állapotát nem állítja helyre, úgy a bérbeadó a bérlővel kötött bérleti szerződést – az Ltv. és a jelen rendelet vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően – felmondja. A felmondásban rögzített határidő eredménytelen elteltét követően a bérbeadó haladéktalanul megteszi a szükséges intézkedéseket a lakás kiürítése, illetve a használati díj megfizettetése 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. §

(1) E rendelet alkalmazásában a lakás használói mindazok a lakást jogcím nélkül használó személyek, akik a lakásbérleti jogviszony megszűnését követően az önkormányzati lakásban visszamaradtak. A lakás használatért a bérbeadó részére – az Ltv. 20. §-ának rendelkezései szerinti – használati díjat kell fizetni.

(2) A lakás használója köteles az önkormányzati bérlakást a bérleti jog megszűnését követő 90 napon belül elhagyni.

(3) Az önkormányzati bérlakás használója, ha másik önkormányzati lakásra nem tarthat igényt, a lakás használatáért használati díjat köteles fizetni. 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 havi összege a (4) bekezdésben meghatározott esedékességi időponttól számítva:

- a) 0-2 hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos,
- b) 3-6 hónapig a lakásra megállapított lakbér négyszerese,
- c) 7-12 hónapig a lakásra megállapított lakbér hétszerese,
- d) a 12. hónaptól a lakásra megállapított lakbér tízszerese.

(6) Ha a bérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, az örökös köteles a lakást a bérlő halálától számított 30 napon belül kiüríteni. A használati díj fizetésére vonatkozó előírásokat az örökös vonatkozásában is alkalmazni kell, azzal az eltéréssel, hogy az örökös által fizetendő lakáshasználati díj összege – a lakás kiürítésére rendelkezésre álló 30 napos időtartam alatt – mindvégig megegyezik a lakásra megállapított lakbér összegével.

(7) Ha a felek a 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 bérlő köteles az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket megtéríteni. Az Önkormányzat mint bérbeadó csak abban az esetben köt a jelen bekezdés szerinti megállapodást, ha a bérlő a lakás és a lakásberendezések rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének becsült költségeit megelőlegezi.

IV.

A lakásbérlet megszűnése

19. §

Az önkormányzati bérlakásra határozatlan időre kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel az alábbi esetekben szüntethető meg:

a/ a bérlő másik lakásra nem tart igényt, és az általa lakott lakást tisztán és kiürítve a bérbeadónak leltár szerint visszaadja;

b/ a bérbeadó a bérlőnek a jelenlegi lakása helyett kisebb szobaszámú, azonos vagy alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű lakást ad bérbe vagy pénzbeli térítést fizet;

c/ a bérbeadó a bérlőnek egészségi állapotára tekintettel azonos szobaszámú, azonos vagy kisebb alapterületű, azonos vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakást ad bérbe;

d/ a bérlő e rendelet 10. §-a alapján jut másik lakáshoz.

20. §

(1) Határozatlan időre szóló bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlő csak abban az esetben tarthat igényt pénzbeli térítésre, ha korábbi nem önkormányzati tulajdonú lakását a bérbeadó rendelkezésére bocsátotta, és részére másik lakás nem biztosítható. Ebben az esetben a bérlőt megillető pénzbeli térítés a lakás üres, beköltözhető forgalmi értékének 50%-a.

(2) Ha a bérbeadó a bérlőnek a 19.§ b) pontjában szabályozottak szerint kisebb szobaszámú, azonos vagy alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű lakást ad bérbe, a bérlő pénzbeli térítésre is igényt tarthat. A pénzbeli térítés összege ez esetben a két lakás üres, beköltözhető forgalmi értéke különbözetének 50%-a.

(3) A 19.§ c) pontjában szabályozott esetben pénzbeli térítésre tarthat igényt a bérlő, amennyiben kisebb alapterületű, illetve alacsonyabb komfortfokozatú lakáshoz jut. A pénzbeli térítés összege ez esetben a két lakás üres, beköltözhető forgalmi értéke különbözetének 50%-a.

(4) Az önkormányzati lakás üres, beköltözhető forgalmi értékét az ingatlan értékbecslése alapján kell megállapítani.

21. §

(1) Az önkormányzati lakás szociális intézménybe beutalt bérlője e rendelet 19.§ b) pontjában, illetve 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,
- 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 bérbeadónak 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 bérbeadó 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. §

A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó, a Ltv. alapján a bérleti jog folytatására nem jogosult személy másik lakásban való elhelyezésére vonatkozóan az bérbeadó a Ltv. 31.§ szerinti kötelezettséget nem vállal.

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,
- 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) A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati bérlakás lakbérének mértéke a lakás alapterülete és a komfortfokozata alapján - 2007. január 1-től:

a) összkomfortos	527 Ft/m ² /hó
b) komfortos	351 Ft/m ² /hó
c) félkomfortos	192 Ft/m ² /hó
d) komfort nélküli	104 Ft/m ² /hó

(2) A bérbeadó jogosult a bérleti szerződés módosítása nélkül emelni a lakbér mértékét minden év január 01. napjától számítva, a KSH által az előző esztendőre megállapított infláció mértékével. A változás mértékéről bérbeadó a bérlőt írásban értesíti.

(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

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

(5) A lakbér növelésének és csökkentésének jogcímét és összegét a bérleti szerződésben pontosan meg kell jelölni. Tartalmazza a szerződés annak tudomásul vételét, hogy megszűnik a megszorítás, vagy engedmény ha a körülmények megváltoznak. Erre nézve a feleket a változástól számított 15 napon belül kölcsönös tájékoztatási és bejelentési kötelezettség terheli.

27. §

(1) Költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét az Ltv. 34. § (4) bekezdésének megfelelően, a lakás alapvető jellemzői [Ltv. 34. § (2) bek.] alapján kell megállapítani.

(2) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbér mértékének megállapítása tekintetében az Ltv. 34. § (5) bekezdése, valamint e rendelet 7. § (2) bekezdése irányadó

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.

(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) A Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával – így különösen a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével illetve a bérleti jog megszűnésekor a helyiség visszaadásával – valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel összefüggésben a bérbeadói hozzájárulás megadásával kapcsolatos valamennyi hatáskörét – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a polgármesterre ruházza.

(2)³ A Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával és a bérleti szerződés felmondásával kapcsolatos hatáskörét a 75 m²-t meghaladó alapterületű helyiségek tekintetében a Városfejlesztési, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottságra ruházza.

(3) Az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségeket – a Ltv-ben és e rendeletben meghatározott kivételekkel – pályázat útján kell bérbe adni.

(4) Nem kell a helyiség bérbe adására pályázatot hirdetni, amennyiben

- a) a helyiséget a szomszédos helyiség bérlője – ideértve az azonos ingatlanon álló más önkormányzati helyiség bérlőjét is – az általa bérelt helyiség bővítésére vagy az általa végzett tevékenység céljára kívánja felhasználni,
- b) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnése esetén a bérlő cserehelyiségre tart igényt,
- c) a határozott időtartamra kötött szerződés megszűnése után a helyiséget a korábbi bérlő az eredetileg használt célra kéri,

³ Módosította: 26/2011 (X.10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (3) bekezdése. Hatályos 2011. október 11. napjától.

- d) a bérlő a helyiséget e rendelet szabályai szerint elcseréli, bérleti jogáról más személy javára lemond,
- e) a helyiséget az Önkormányzat közérdekű célra vagy az Önkormányzat működésének zavartalan biztosítására kívánja használni.

(5) Nem kell a helyiség bérbe adására pályázatot hirdetni abban az esetben sem, ha a nem lakás céljára szolgáló helyiséget az e rendelet hatályba lépését megelőző időben a bérlő albérletbe adta, és az albérlő hajlandó a bérlő bérleti jogviszonyának felmondással történő megszűnése esetén – 30 napon belül – határozott idejű bérleti szerződést kötni az Önkormányzattal.

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,
- i) a pályázat elbírálásának módját (verseny tárgyalás 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.

(2) A pályázat csak nyílt pályázat lehet.

(3)⁴ 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 megpályázott 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) 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.

32. §

⁴ Módosította a 6/2009. (III.16) számú önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos 2009. március 16. napjától.

(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)⁵ A beérkezett pályázatokat – a versenytárgyalás útján lefolytatott pályázat kivételével – a polgármester a Városfejlesztési, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottságra véleményének kikérése mellett bírálja el.

(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 ismételten 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) Ha a bérlő helyiségbérleti szerződése határozatlan időre szól, bérleti jogát jogi vagy természetes személy részére a bérbeadó írásbeli engedélyével átruházhatja, elcserélheti, amennyiben a kedvezményezett vállalja

⁵ Módosította a 26/2011.(X.10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (4) bekezdése. Hatályos 2011. október 11. napjától.

- a) bérbeadó által megállapított átruházási díj bérbeadó részére történő megfizetését és
 - b) olyan tevékenységet kíván folytatni, amely a környezetre, egészségre nem ártalmas illetve a folytatni kívánt tevékenység nem zavarja a környék nyugalma, továbbá
 - c) a bérbeadóval a helyiség bérleti díjában megállapodott.
- (3) Az átruházási díj mértéke a bérleti jog értékének 25 %-a. A bérleti jog mértékének megállapítására a Kbt. 36. § (1) bek. *b*) pontjában – határozatlan időtartamú rendszeres szolgáltatás esetkörüre – meghatározott becsült érték irányadó szabályát, azaz a havi bérleti díj negyvenyolcszorosát kell alkalmazni.

35. §

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

- 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) 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. §

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

- a) a cserepartnernek bármelyike vállalja, hogy a helyiségbérleti jog értékének 25%-át bérbeadónak megfizeti,
- b) az új bérlő által gyakorolni kívánt tevékenység a környezetre, egészségre nem ártalmas, illetve a folytatni kívánt tevékenység nem zavarja a környék nyugalma.

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.

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 környezetre, 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)⁶ Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség használati mód változásához szükséges bérbeadói hozzájárulás megadása előtt a polgármesternek ki kell kérnie a Városfejlesztési, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottságra 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.

X.

A helyiségbérlet megszűnése

42. §

⁶ Módosította a 26/2011. (X.10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (5) bekezdése. Hatályos 2011. október 11. napjától.

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

(2) A helyiség használója köteles a helyiséget a helyiségbérleti 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. §

(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 ruházza.

(2)⁷ A nem lakáscélú helyiségek elidegenítése előtt ki kell kérni a Városfejlesztési, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottságra véleményét.

(3) A Képviselő-testület a határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásokat a bérlő vételi szándéka esetén értékesítheti a bérlő, illetve az Ltv. szerint vele egy tekintet alá eső személy(ek) 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)⁸ Az önkormányzati lakás vételára a lakás e rendelet 48. §-a szerint megállapított nettó forgalmi értékéből – a lakottság ténye miatt – 20%-os vételárengedménnyel csökkentett érték, amennyiben azt a 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.

⁷ Módosította a 26/2011. (X.10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (6) bekezdése. Hatályos 2011. október 11. napjától.

⁸ Módosította a 2/2009.(II.16.) számú önkormányzati rendelet 1.§-a Hatályos 2009. február 16. napjától.

(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.

46. §

(1) Ha az önkormányzati lakást az Ltv. 49. §-ban meghatározott, elővásárlási joggal rendelkező vásárlásra jogosult vásárolja meg, a szerződés megkötésekor a fizetendő vételárrész mértéke a megállapított vételár 20 %-a, a részletfizetés időtartama 15 év. A vételár hátralékra számított kamat mértékének megállapításánál az érvényben lévő banki alapkamat mindenkori felső szintje 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) Az Önkormányzat ajánlati kötöttségének időtartama három hónap. Amennyiben az egy hónap 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 feltételektől az ajánlat kiközlésének 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.

(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. szolgálat)
- c) a lakás
 1. minőségét meghatározó tényezőket,
 2. épületen belüli elhelyezkedést.

(2) Az ingatlanforgalmi szakértő rendelkezésére kell bocsátani:

- a) az ingatlan 30 napnál 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 vételárendedmény 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 vételárendedmény 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 vételárendedmény illeti meg.

(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) házasárs 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)⁹ A vételár hátralék törlesztésének felfüggesztéséről és a felfüggesztés időtartamáról I. fokon a Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi 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.

⁹ Módosította a 26/2011. (X.10.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (7) bekezdése. Hatályos 2011. október 11. napjától.

(3) Amennyiben a kikiáltási áron vételi szándék bejelentésére nem kerül sor, úgy a helyiségre ismételten 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. §

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. §

(1) A Képviselő-testület a Ltv. 62/B. § (2) bekezdésében meghatározott, lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályairól az Önkormányzat mindenkor évi költségvetési rendeletében rendelkezik a Ltv. 62/B. § (1) bekezdésében meghatározott felhasználási célok figyelembe vételével.

(2) Az Ltv. 34. § (3) és (6) bekezdésében megjelölt lakástámogatást külön önkormányzati rendelet szabályozza.

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