

LÉTAVÉRTES VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

8/2006.(IV.03.) számú rendelete

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban (Ltv.) lakott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

Általános rendelkezések

1.§.

- (1) A rendelet hatálya Létavértes Városi Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre terjed ki.
- (2) Nem terjed ki a rendelet hatálya az önkormányzat intézménye részére a feladatai ellátáshoz átadott helyiségekre, melyek bérbeadási feltételeit a költségvetési szerve önállóan határozhatja meg.
- (3)¹
- (3)²Az önkormányzat bérbeadói jogait a polgármester gyakorolja.
- (4)³A bérlőkijelölési joggal érintett lakások bérbeadásának feltételeit a bérlőkijelölési jog jogosultja határozza meg.

A lakásbérlet szabályai

2.§.

- (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre.
- (2) Önkormányzati lakás bérbeadása határozott időre – legfeljebb 5 évre vagy valamely feltétel bekövetkezéséig – történik.
- (3) A lakásbérleti szerződést írásba kell foglalni, melynek tartalmaznia kell:
 - a.) a lakásbérleti jogviszony időtartamát, illetve a szerződést megszüntető feltételeket
 - b.) a lakás alapterületét, helyiségeit és azoknak az egyéb helyiségeknek a használatát, amelyek a bérleti jogviszonyhoz kapcsolódnak
 - c.) a bérleti díj mértékét, annak fizetési módját és határidejét
 - d.) a külön szolgáltatások körét
 - e.) a lakás birtokbaadásának napját
 - f.) a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit
 - g.) a bérlő és a lakásba vele együtt költözők nevét és személyi adatait.
- (4) A bérleti szerződés mellékletét képezi a birtokbaadásakor felvett – a lakás berendezéseinek és tartozékainak felsorolását tartalmazó – leltár.
- (5) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente két alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi.

¹ Hatálytalanította a 22/2009.(IX.29.)Ör. számú rendelete. Hatálytalan 2009.10.01-től.

² Módosította a 22/2009.(IX.29.)Ör. számú rendelete. Hatályos 2009.10.01-től.

³ Módosította a 22/2009.(IX.29.)Ör. számú rendelete. Hatályos 2009.10.01-től.

Bérbeadói hozzájárulás

3.§.

- (1) A bérlő a szerződés megkötésekor bejelentett hozzátartozóin kívül a bérleménybe más személyt csak a polgármester engedélyével fogadhat be, azzal a feltétellel, hogy a bérleti jogviszonyának megszűnésekor gondoskodik arról, hogy a befogadott személy a lakást elhagyja. Ez nem vonatkozik a Ltv.21.§.(2) bekezdésében megjelölt személyekre.
- (2) Bérletársi szerződés csak a bérlőkijelölési jog jogosultjának az engedélyével köthető.
- (3) A lakás egy részének albérletbe adásához bérbeadói hozzájárulás akkor adható meg, ha:
 - a.) a lakás egy részének lakásigényét meghaladja, és az Önkormányzat részére kisebb cserelakást nem tud felajánlani, és
 - b.) a bérlő szociális helyzete alapján lakbértámogatásra lenne jogosult.
- (4) A bérlő, a bérbeadóval kötött írásbeli megállapodás esetén jogosult a lakás komfortfokozatát növelő felújítási munkák elvégzésére, valamint a bérlő vállalhatja, hogy a lakást nem lakás céljára szolgáló helyiséget rendeltetésszerű használatára alkalmassá teszi, az így felmerült költségek viseléséről a megállapodásban rendelkezni kell.
- (5) A bérlő a lakást a bérbeadó előzetes hozzájárulásával – az erről kötött megállapodásnak megfelelően – alakíthatja át, korszerűsítheti úgy, hogy azzal a lakószobák száma nem csökkenhet. A kérelemhez csatolni kell az átalakítási tervet, a tervezett költségvetést. A lakás átalakításához, korszerűsítéséhez abban az esetben adható meg a bérbeadói hozzájárulás és vállalható a felmerült indokolt költségek viselése, ha a bérlő vállalja, hogy a kialakuló komfortfokozatnak megfelelő lakbért fizeti a költségek megtérülését követően.
- (6) A (4)-(5) bekezdésben meghatározott költségek átvállalása lakbérkedvezmény biztosításával történik az alábbiak szerint:
 - a.) a lakbérkedvezményt hónapokra számítva kell megállapítani úgy, hogy az ne haladja meg a lakásért egyébként fizetendő lakbér 70%-át
 - b.) a szerződés megkötésének eseteire vonatkozó térítési kötelezettségekről a megállapodásban kell rendelkezni.

A szociális bérbeadás különös feltételei

4.§.

- (1) Szociális helyzetére tekintettel bérleti szerződés azzal a személlyel (személyekkel) köthető, akinél az alábbi feltételek egyidejűleg fennállnak:
 - a.) az igénylőnek vagy házastársának, illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozójának tulajdonában vagy holtig tartó haszonélvezetében nincs beköltözhető lakás,
 - b.) családjában az egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelem a lakás bérbeadásakor nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszerezését,
 - c.) nem rendelkezik a b.) pontban meghatározott összeg százszorosát meghaladó mértékű ingatlan vagy ingó vagyonnal.
- (2) A szociális rászorultság alapján bérbe adott lakásokra csak határozott időtartamú bérleti szerződés köthető. A határozott idő leteltét követően, amennyiben a bérlőnek nincs lakbérhátraléka és a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak, a szerződés újabb határozott időtartamra meghosszabbítható.

- (3) ⁴Szociális alapon komfort nélküli, valamint félkomfortos lakás bérbeadására van mód.⁵
- (4) ⁶ A szociális alapon történő bérbeadás esetén az önkormányzat lakbértámogatást nyújt.
- (5) ⁷ A szociális alapon történő bérbeadás esetén a lakbértámogatás összege komfort nélküli esetében: 2500 Ft/hó, félkomfortos lakás esetében: 3500 Ft/hó.

A lakásbérlet megszűnésére vonatkozó helyi szabályok 5.§.

- (1) A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén fizetendő pénzbeli térítés összege a bérlemény 1 évi lakbérének megfelelő összeg lehet.
- (2) Cserelakás felajánlásával történő közös megegyezésű szerződésmegszűnés, valamint cserelakás biztosításával történő bérbeadói felmondás eseteiben fizetendő térítési díj a két lakás 1 évi lakbér közötti különbségnek megfelelő összeg lehet.
- (3) Határozatlan idejű bérleti szerződés bérbeadói felmondása esetén a bérbeadó megállapodhat a bérlővel, hogy cserelakás helyett a lakás 2 éves bérleti díjának megfelelő összegű pénzbeli térítést fizet.
- (4) Jogcím nélküli használóval lakásbérleti szerződés akkor köthető, ha a bérbeadás feltételei rá is fennállnak.
- (5) A szolgálati jelleggel bérelt lakásban maradó, önhibáján kívül jogcímnélkülivé vált volt bérlő, illetőleg a bérlő halála után a vele együttlakó személy – amennyiben nincs máshol lakása – 1 szobás, komfortos lakásra tarthat igényt.
- (6) A szociális otthonból elbocsátott és lakásáról, bérleti jogviszonyáról térítés ellenében az önkormányzat részére korábban lemondott személy a kifizetett térítési díj összegének visszafizetésével szerez jogosultságot az elhelyezésre. A visszafizetésről – mely alól a képviselő-testület rászorultsága esetén mentesítheti – megállapodást kötni.

A lakbér mértéke⁸⁹¹⁰¹¹¹²¹³¹⁴ 6.§.

- (1) A lakbér havi mértéke:
- | | |
|--|---------------------------|
| a.) összkomfortos lakás esetén | 680 Ft/m ² /hó |
| b.) komfortos lakás esetén | 505 Ft/m ² /hó |
| c.) félkomfortos lakás esetén | 340 Ft/m ² /hó |
| d.) komfort nélküli lakás esetén | 220 Ft/m ² /hó |
| e.) ¹⁵ a lakásokhoz tartozó garázs bérleti díja | 330 Ft/m ² /hó |
- (2) A bérlő utólag, legkésőbb minden hó 10. napjáig az önkormányzat házi pénztárásba megfizeti.

⁴ Beiktatta a 17/2006.(X.31.)Ör. számú rendelete. Hatályos 2006.X.31-től.

⁵ Módosította az 1/2008.(I.29.)Ör. számú rendelet. Hatályos 2008.01.30-tól

⁶ Beiktatta az 1/2008.(I.29.)Ör. számú rendelete. Hatályos 2008. 01.30-tól.

⁷ Beiktatta az 1/2008.(I.29.)Ör. számú rendelete. Hatályos 2008. 01.30-tól.

⁸ Módosította a 26/2006. XII.12.)Ör. számú rendelete. Hatályos 2007.01.01-től.

⁹ Módosította a 23/2007. XII.18.)Ör. számú rendelete. Hatályos 2008.01.01-től.

¹⁰ Módosította a 23/2008.(XII.16.)Ör. számú rendelete. Hatályos 2009.01.01-től.

¹¹ Módosította a 32/2009.(XII.29.)Ör. számú rendelete. Hatályos 2010.01.01-től.

¹² Módosította a 17/2010.(XII.21.)Ör. számú rendelete. Hatályos 2011.01.01-től.

¹³ Módosította a 21/2011.(XII.19.)Ör. számú rendelete. Hatályos 2012.01.01-től.

¹⁴ Módosította a 18/2012.(XII.18.)Ör. számú rendelete. Hatályos 2013.01.01-től.

¹⁵ Beiktatta a 23/2007.(XII.18.)Ör. számú rendelet. Hatályos 2008.01.01-től.

- (3) ¹⁶ Késedelmes fizetés esetén – a befizetési határidő lejártát követő naptól – a bérbeadó kamatot számít fel, melynek mértéke a jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része.
- (4) ¹⁷ A bérleti díj és a közüzemi díjak határidőben történő megfizetésének biztosítékául, illetőleg bármilyen esetleges bérlői károkozás esetére a bérlő kettő havi bérleti díjnak megfelelő összeget, mint kauciót köteles a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg a bérbeadónk megfizetni.

Lakáshasználati díj **7.§.**

Az a jogcím nélküli lakáshasználó, aki elhelyezésre nem tarthat igényt, a lakásra megállapított lakbérnek a lakáshasználat kezdetétől számított

- a.) 3 hónap 1. napjától kezdődően 200%-át
- b.) 9.hónap 1. napjától kezdődően 250%-át
- c.) 12. hónap 1. napjától kezdődően 300%-át köteles lakáshasználati díjként megfizetni

A helyiségek bérbeadásának feltételei **8.§.**

- (1) Helyiségbérleti szerződés csak határozott időre (legfeljebb 5 évre) köthető
- (2) Ha a bérlő a helyiség rendeltetésszerű állapotba hozásához jelentős összegű beruházást végez, akkor a szerződés időtartama 10 évre terjedhet.
- (3) A bérleti szerződés lejártakor meghosszabbítható.
- (4) A helyiségbér mértékét a bérbeadó és a bérlő határozza meg. A helyiségbér minimális összegét a Képviselő-testület határozatban állapítja meg. ¹⁸¹⁹
- (5) Több igénylő / pályázó esetén:
 - a.) a vállalt bérleti díj összege
 - b.) a tevékenység közhasznú jellege
 - c.) a tevékenység helyi munkaerő-foglalkoztatási jellege alapján kell a bérlőt kiválasztani
- (6) A helyiségbérleti jog cseréjéhez a bérbeadó hozzájárulása szükséges. Az új bérlővel kötött szerződés időtartama nem haladhatja meg a korábbi szerződés idejéből még fennálló időtartamot.
- (7) Az új bérlő a bérelt helyiségben csak az előző bérlő által folytatott tevékenységet végezheti vagy olyat, amelyhez a bérbeadó előzetesen hozzájárult.

A lakások elidegenítése **9.§.**

- (1) A lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt.
- (2) Az elidegenítésre kijelölt lakásokra szakértői forgalmi érték megállapítást követően lehet ajánlatot kérni.
- (3) Az elővásárlási jog és a pályázat alapján tulajdonjogot szerző személlyel az adásvételi szerződést a polgármester köti meg.

¹⁶ Beiktatta a 23/2008.(XII.16.)Ör. számú rendelete. Hatályos 2009.01.01-től.

¹⁷ Beiktatta a 23/2008.(XII-16.)Ör. számú rendelete. Hatályos 2009.01.01-től.

¹⁸ Beiktatta a 23/2007.(XII.18.)Ör. számú rendelet. Hatályos 2008.01.01-től.

¹⁹ Módosította az 5/2015.(III.31.)Ör. számú rendelet. Hatályos 2015.04.01-től.

- (4) AZ elidegenítésből származó bevételeket az önkormányzat az e célra elkülönített számlán kezeli. Ezen összeget az önkormányzat kizárólag az Ltv. 62-62/B. §-iban meghatározott célokra használhatja fel.

Elővásárlási joggal érintett lakások eladása

10.§.

- (1) Az elővásárlási joggal érintett lakás vételárát – a jogosult lakásvásárlás esetén – a szakértő által megállapított forgalmi érték alapján – az Ltv. 52. §. (1)-(2) bekezdéseinek figyelembevételével – a Képviselő-testület határozza meg.
- (2) A vevő által a szerződéskötéskor fizetendő vételárelőleg mértéke:
- a.) a vételár 20%-a
 - b.) amennyiben a vevő szociális bérbeadás feltételeinek megfelel, úgy kérelem alapján az előleget polgármester csökkentheti, elengedheti.
- (3) A vevő kérelmére a vételár-hátralék megfizetésére 15 évi részletfizetést kell biztosítani.
- (4) A vételár-hátralék után fizetendő kamat mértéke a jegybanki alapkamat másfélszerese.
- (5) Vételárengedmények:
- a.) ha a vevő a vételárát egy összegben, a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti, részére 25% vételárengedményt kell biztosítani,
 - b.) 25% vételár-engedmény annak a szociális bérbeadás feltételeinek megfelelő vevőnek s jár, aki a szerződéskötéstől számított 1 éven belül vállalja a vételár teljes összegének megfizetését,
 - c.) amennyiben a vevő – a b.) pontban nem szabályozott esetekben – 5 évnél rövidebb időtartamú részletfizetést vállal, 10% vételárengedmény illeti meg.
- (6) A vételárhátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő megfizetése esetén a fennállótartozás 10%-át el kell engedni.

Az eljárás rendje

11.§.

- (1) az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésre való kijelölését követően a jogosultak részére a polgármester 30 napon belül írásban ajánlatot tesz. Az ajánlat tartalma:
- a.) lakás vételára
 - b.) a vételár megfizetésének feltételei,
 - ba.) a szerződéskötéskor fizetendő vételár-előleg mértéke
 - bb.) a kérhető részletfizetés időtartama, a kamat mértéke
 - bc.) a vételárengedmény, vételár-hátralék megfizetésére biztosított kedvezmények
 - c.) az ajánlati kötöttség időtartama
 - d.) figyelemfelhívás arra vonatkozóan, hogy a határidő elmulasztása az ajánlat elutasításának minősül, és ez esetben a lakás kívülálló személy részére értékesíthető.
- (2) Az ajánlati kötöttség időtartama az ajánlat kézbesítésétől számított 30 nap.

Elővásárlási joggal nem érintett lakások eladása

12.§.

- (1) Ha a lakásra elővásárlási jog nem áll fenn, illetőleg arról a jogosult lemondott, elidegenítése pályázat alapján történik.

- (2) A lakás vételárát a szakértő által megállapított forgalmi érték alapján a Képviselő-testület – az Ltv. 52.(1) bekezdésének figyelembevételével határozza meg.
- (3) Szerződéskötéskor a vevő legalább a vételár 20%-ának megfelelő vételárelőleget köteles megfizetni.
- (4) A vételár-hátralékra részletfizetés legfeljebb 10 évre, a jegybanki alapkamat másfélszeresének megfelelő kamat mellett biztosítható.
- (5) A lakás pályázati úton történő eladásánál az elővásárlási jog jogosultjának nyújtott kedvezmények nem vehetők igénybe.

Helyiségek eladása 13.§.

- (1) Az elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt.
- (2) A helyiségek vételára a szakértő által megállapított forgalmi érték.
- (3) A vevő által a szerződéskötéskor fizetendő vételárelőleg mértéke a vételár 20%-a
- (4) A vevő kérelmére a vételárhátralék megfizetésére 10 évi részletfizetést kell biztosítani.
- (5) A vételárhátralék után fizetendő kamat mértéke a jegybanki alapkamat másfélszerese.
- (6) Ha a vevő a vételárat egy összegben, a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti, részére 10% vételár engedményt kell biztosítani.
- (7) A vételárhátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő megfizetése esetén a fennálló tartozás 10%-át kell engedni.
- (8) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítésre pályázati úton, kedvezmények igénybevétele nélkül történik.

A pályázati eljárás 14.§.

- (1) A 12-13.§-okban megjelölt pályázati kiírást a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kell közzétenni.
- (2) A beérkezett pályázatokat a Képviselő-testület bírálja el.
- (3) A pályázat nyertese az a személy, aki szerződéskötéskor a vételár egyösszegben való megfizetésére a legrövidebb törlesztési futamidőre ajánlatot tesz.

Záró rendelkezések 15.§.

- (1) Ez a rendelet 2006. március 31-én lép hatályba.
- (2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek jegyzékét az 1. számú függelék tartalmazza.
- (3) A fentiekben nem részletezett kérdésekben az Ltv. és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók.

16.§.²⁰ Az Európai Unió jogának való megfelelés

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 200/123/EK irányelvének figyelembevételével készült, és azzal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

²⁰ Beiktatta a 22/2009.(IX.29.)Ör. számú rendelete. Hatályos 2009.10.01-től.

Létavértes, 2006-04-03

„Egységes szerkezetbe foglalva”

Dátum: 2015.április 1

Bertóthné Csige Tünde
jegyző