

**Seregélyes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
9/2020.(IX.30.) önkormányzati rendelete**

**Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló
helyiségek bérletéről és elidegenítéséről**

Seregélyes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (3) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében és a 84. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. § (1) E rendelet rendelkezéseit – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – Seregélyes Nagyközség Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában lévő lakások valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére és elidegenítésére kell alkalmazni.

(2) Az Önkormányzat gazdasági társaságai és költségvetési szervei önállóan jogosultak meghatározni a feladataik ellátásához biztosított lakások vagy helyiségek bérbeadásának feltételeit.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Sztv.) 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelem
2. vagyon: A Sztv. 4. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott fogalom,
3. egyedülélő: A Sztv. 4. § (1) bekezdés e) pontjában meghatározott fogalom,
4. háztartás: A Sztv. 4. § (1) bekezdés f) pontjában meghatározott fogalom.

3. A tulajdonosi jogok gyakorlása

3. § (1) Az Önkormányzat a lakások és helyiségek feletti tulajdonosi és a bérbeadói jogait - e rendeletben meghatározott kivételekkel - Seregélyes Nagyközség Polgármestere (a továbbiakban: Bérbeadó), útján gyakorolja.

(2) Bérbeadót jelen rendeletben szabályozott feladatai előkészítése és végrehajtása során a Seregélyesi Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) segíti.

4. Adatszolgáltatás, a személyes adatok kezelése

4. § Bérbeadó jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek a bérbeadás feltételeinek megállapítása, illetve a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében szükségesek. Bérbeadó a lakásigénylés jogosultságát

alátámasztó szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat az érintett önkéntes hozzájárulása alapján kezeli.

II. FEJEZET

A LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁNAK SZABÁLYAI

5. A bérbeadás jellege

5. § Bérbeadó a lakásokat szociális helyzet alapján, költségelven, piaci alapon, valamint önkormányzati érdekből történő bérbeadás útján hasznosítja.

6. A bérleti jogviszony időtartama

6. § (1) Ha e rendelet másként nem rendelkezik, akkor lakást határozott időtartamra, legfeljebb kettő évre, vagy meghatározott feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.

(2) Határozatlan időtartamra kell a lakást bérbe adni a határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére, ha a fennálló bérleti szerződés megszüntetésére

a) a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 23. § (3) bekezdése alapján közös megegyezéssel, másik lakás,

b) az Ltv. 26.§ alapján, a Bérbeadó részéről történő felmondással, cserelakás biztosításával kerül sor.

(3) Bérbeadó a lakást, az addigi bérlő részére – figyelemmel jelen rendelet előírásaira, valamint a bérlő és vele együttköltözők jövedelmi helyzetére, továbbá önkormányzati bérlakásra fennállt bérleti jogviszony idejére –

a) korábbi szociális és költségelvű bérbeadás esetén költségelven, vagy a költségelvű bérleti díjnál 25 %-kal magasabb bérleti díj ellenében piaci alapon,

b) korábbi piaci bérbeadás esetén, a korábbi bérleti szerződés szerinti piaci bérleti díj ellenében piaci alapon,

pályázat kiírása nélkül ismételten bérbe adhatja, ha a bérlő a korábbi bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, lakbér és közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik.

(4) Bérbeadó

a) a bírósági, közigazgatási végrehajtási árverésen, valamint nyilvános pályázaton, árverésen kívül történő értékesítéssel tulajdonába került lakást a lakásban lakó volt tulajdonosnak

b) a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő halála esetén a bérlővel, annak halála idején együtt élő, azonban a lakásbérleti jogviszony Ltv. rendelkezései szerinti folytatására nem jogosult személynek

legfeljebb ötévi határozott időtartamra, költségelven, pályázat kiírása nélkül bérbe adhatja.

(5) Bérbeadó a szociális helyzet alapján, határozott időtartamra bérbe adott lakást – a (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően – az addigi bérlő részére legfeljebb ötévi határozott időtartamra ismételten szociális helyzet alapján is bérbe adhatja, ha a bérlő az ismételt bérbeadás iránti kérelem benyújtásának időpontjában is megfelel a

szociális helyzet alapján történő bérbeadás e rendeletben meghatározott feltételeinek.

(6) A bérlő, valamint a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a lakást használó volt bérlő a Bérbeadóhoz benyújtott írásbeli kérelmében kérheti a lakás ismételt bérbeadását.

(7) A (3)-(6) bekezdésben foglaltaktól eltérően nem jogosult ismételt bérbeadásra az addigi bérlő, ha:

- a) valótlan adatok közlésével vagy valós adatok elhallgatásával a Bérbeadót megtévesztette, vagy
- b) a hiánypótlási felhívásnak az abban megadott határidőn belül nem, vagy nem az abban foglaltaknak megfelelően tett eleget.

7. Nem lakás célú bérbeadás

7. § (1) Lakás egésze vagy annak egy része nem lakás céljára – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – nem adható bérbe.

(2) Bérbeadó hozzájárulásával a piaci alapon bérbeadásra kerülő lakás egy része nem lakás céljára is bérbe adható.

8. A lakás ellenőrzése

8. § (1) Bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a bérlő szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítését a bérlő szükségtelen háborítása nélkül havonta jogosult ellenőrizni.

(2) Ha megalapozottan feltehető, hogy a bérlő a lakást nem rendeltetésszerűen vagy a bérleti szerződésben foglaltak szerint használja, vagy a lakás állagát veszélyezteti, valamint rendkívüli káresemény megakadályozása, elhárítása érdekében Bérbeadó a lakást az (1) bekezdésben foglalt gyakoriságtól eltérően bármikor, haladéktalanul jogosult ellenőrizni.

9. Bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei

9. § (1) Lakásra kizárólag a Ltv. 4. § (4) bekezdésében leírt személlyel, e rendelet rendelkezései szerint köthető bérlőtársi szerződés.

(2) Megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére kizárólag akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakásterület után számított lakbér megfizetését.

(3) Ha a lakásban maradó társbérlő az (2) bekezdés szerinti lakbér megfizetését nem vállalja, a Bérbeadó a társbérlő lakásbérleti szerződését – cserelakás felajánlása mellett – felmondhatja.

(4) Ha a lakásban maradó társbérlőnek a bérelt lakással azonos településen megfelelő és beköltözhető lakása van, a Bérbeadó cserelakást nem biztosít.

10. A lakáshasználati díj

10. § (1) Jogcím nélküli lakáshasználat esetén a Bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználó ellen haladéktalanul megteszi a lakáskiürítés iránt szükséges intézkedéseket.

(2) A lakást jogcím nélkül használó a Bérbeadó részére lakáshasználati díjat köteles fizetni.

(3) A lakáshasználati díj mértéke szociális helyzet alapján történő és költségelvű bérbeadás esetén a lakásra a 20. § (1) bekezdése szerint számított lakbérrel megegyező összeg.

11. Hozzájárulás albérleti szerződéshez

11. § A bérlő a lakás albérletbe, használatba adására nem jogosult, ahhoz tulajdonosi hozzájárulás nem adható. Ezen kötelezettség megszegése esetén Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.

12. A szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése

12. § A szociális intézményből elbocsátott személy, ha a lakásbérleti jogviszonyról az intézménybe utaláskor pénzbeli térítés ellenében mondott le, akkor jogosult lakás határozott idejű, szociális alapon történő bérleti jogára, ha megfelel a szociális helyzet alapján történő bérbeadás e rendeletben meghatározott feltételeinek.

13. A lakás átadás-átvétele

13. § (1) A lakás átadás-átvételekor a Bérbeadó jegyzőkönyvet és eszközleltárt vesz fel, amelyek tartalmazzák a lakás, a lakásberendezések, az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat, azok pótlásának határidejét valamint a pótlásra kötelezett személy megnevezését.

(2) A felek a lakásnak a bérlő részére történő birtokbaadását a leltár és a jegyzőkönyv aláírásával ismerik el.

(3) A Bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a bérlő részéről felmerülő, igazolt költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni, oly módon, hogy Bérbeadó kötelezettségvállalása nem haladhatja meg az előzetesen általa bekért, legkedvezőbb ajánlatban szereplő összeget.

14. A lakás átalakítása, korszerűsítése, karbantartása

14. § (1) A Bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásban rögzíteni kell az elvégzendő munkák körét, konkrét megjelölését, a munkák befejezési határidejét, a munkák elvégzésének költségeit, valamint azt, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti lakásbérleti szerződést – az új komfortfokozatnak megfelelően – szükség szerint módosítani kell, ha a felmerülő költségeket a Bérbeadó viseli.

(3) A lakást erre vonatkozó külön megállapodás hiányában átalakító, korszerűsítő bérlő az átalakítással, korszerűsítéssel felmerült kiadásai megtérítését a Bérbeadótól sem a lakásbérleti szerződés alatt, sem annak megszűnése után nem követelheti.

(4) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a Bérbeadó és bérlő megállapodása, vita esetén bíróság állapítja meg.

15. Bérbeadó elhelyezési kötelezettsége a szerződés megszűnését követően

15. § A Bérbeadó, a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnését követően a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére nem vállal kötelezettséget.

16. A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése

16. § (1) A felek a lakásra kötött, határozatlan idejű bérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a Bérbeadó a bérlőnek másik, a bérlő által elfogadott lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet.

(2) Másik lakás bérbeadása helyett fizetendő pénzbeli térítés mértéke legfeljebb a lakás – Bérbeadó által felkért, független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított – forgalmi értékének 5 %-a. Bérbeadó, másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést nem fizet.

(3) Határozott időre bérbe adott lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén az (1) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatók.

17. A határozatlan időre szóló bérleti szerződés Bérbeadó részéről történő felmondása

17. § (1) A Bérbeadó a határozatlan időre szóló bérleti szerződést a Ltv. szabályainak figyelembevételével, írásban, bármikor felmondhatja.

(2) A bérleti szerződés felmondása esetén Bérbeadó a Ltv. rendelkezései szerint köteles a bérlő részére cserelakást felajánlani bérleti jogviszony létesítésére.

(3) A cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás komfortfokozatát, alapterületét, műszaki állapotát, lakóhelyiségeinek számát, településen és épületen belüli fekvését, lakbére mértékét. A felajánlott lakás akkor is megfelelő, ha a lakások közötti eltérést a felajánlott lakás más előnye kiegyenlíti.

(4) Bérbeadó és a bérlő megállapodhat egymással, hogy Bérbeadó a bérleti szerződés (2) bekezdésben szabályozott felmondása esetén cserelakás felajánlása helyett a bérlő részére pénzbeli térítést fizet. A Bérbeadó által fizetendő pénzbeli térítés mértéke legfeljebb a lakás – Bérbeadó által felkért, független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított – forgalmi értékének 5 %-a. A fizetendő pénzbeli térítés a bérleti szerződés megszűnése napján esedékes.

(5) Ha a felajánlott lakást a bérlő nem fogadja el, a Bérbeadó haladéktalanul bírósághoz fordul a felajánlott cserelakás megfelelőségének és a felmondás jogszerűségének megállapítása iránt.

18. Lakásbérleti jog cseréje

18. § (1) Lakás bérleti jogának cseréjéhez – ideértve a másik lakás bérleti és tulajdonjogát egyaránt – Bérbeadó kizárólag a Ltv. 29.§ (5),(6) bekezdéseiben foglalt esetekben adhat hozzájárulást.

(2) Az (1) bekezdés szerinti hozzájárulás kizárólag akkor adható meg, ha a bérlő lakbérhátralékkal és közüzemi díj-tartozással sem rendelkezik.

19. Hozzájárulás tartási szerződéshez

19. § A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést kizárólag a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthet.

20. A lakbér mértéke, a lakbértámogatás

20. § (1) Önkormányzati bérlakások költségelven meghatározott lakbérének havi mértéke 1 m² területre vonatkozóan mértéke 260 Forint.

(2) A költségelví lakbér pontos mértékét Bérbeadó állapítja meg a lakás alapterülete, valamint a Ltv. 13.§ (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével.

(3) Lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke a lakásra e megállapított költségelví lakbér 10 százalékkal csökkentett összege.

(4) Lakás szociális alapon történő bérbeadása esetén – a bérlő szociális körülményei alapján – lakbértámogatás adható. A lakbértámogatás mértéke az (1)-(2) bekezdés alapján megállapított havi lakbér 10%-a.

(5) Lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a piaci alapú lakbér a költségelví lakbérmérték, mint induló bérleti díj alapulvételével – a bérleti díjra történő liciteljárással kerül meghatározásra. A piaci alapú lakbér mértéke a lakásra megállapított költségelví lakbér mértékénél nem lehet kevesebb.

21. A lakásbérleti jogviszonyok, a lakásbérleti díj felülvizsgálata

21. § A lakásbérleti jogviszonyokat, a lakásbérleti díjat Bérbeadó évente felülvizsgálja.

22. Részletfizetés iránti kérelem lakbérhátralék esetén

22. § (1) Lakbérhátralék, használati díjhátralék esetén a bérlő, volt bérlő a Bérbeadónál részletfizetés iránti kérelmet terjeszthet elő.

(2) A kérelemről a Bérbeadó a fizetési nehézség kialakulásának okai, és körülményei alapján dönt. Részletfizetés abban az esetben engedélyezhető, ha a kérelmező fizetési nehézsége átmeneti jellegű, továbbá a hátralék kialakulása a kérelmezőnek nem róható fel, vagy annak elkerülése érdekében az adott helyzetben elvárható módon járt el, valamint a lakbérhátralék megfizetése a részletfizetés biztosítása révén valószínűsíthető.

(3) Részletfizetés a fennálló hátralék legalább 25 %-ának azonnali megfizetése mellett, legfeljebb 12 hónapra engedélyezhető. Ha a bérlő a Bérbeadó által biztosított részletfizetési kedvezményben foglaltakat nem teljesíti, a részletfizetési kedvezmény érvényét veszti.

23. A külön szolgáltatások díja

23. § A Bérbeadó a bérlő részére külön szolgáltatásokat nem biztosít, ennek értelmében a külön szolgáltatásokra vonatkozó díj igényel nem él.

24. A lakás visszaadása

24. § (1) A lakásbérlet megszűnésekor a bérlő a lakást kiürítve, beköltözhető, tiszta állapotban, az átadás-átvételkor, valamint a bérleti jogviszony időtartama alatt felvett leltár alapján és jegyzőkönyv szerinti állapotban köteles visszaadni.

(2) A lakás visszaadásakor a Bérbeadó jegyzőkönyvet és eszközeleltárt vesz fel, amelyek tartalmazzák a lakás, a lakásberendezések, az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat, azok pótlásának határidejét, valamint a pótlásra kötelezett személy megnevezését.

(3) A Bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket a Bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(4) A megállapodásban a Bérbeadó részéről felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni.

25. Lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételei

25. § (1) Szociális helyzete alapján magánszemélynek abban az esetben adható bérbe lakás, ha:

- a) Seregélyesen lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik,
- b) sem ő, sem a vele együttköltöző személy nem rendelkezik vagyonnal,
- c) sem ő, sem a vele együttköltöző személy nem rendelkezik lakás tulajdonjogával vagy lakáson fennálló, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti joggal, és
- d) a háztartás összes, a kérelem benyújtását megelőző 6 hónap havi nettó átlagjövedelméből számított egy főre jutó havi nettó jövedelme
 - da) egyszemélyes háztartás esetén az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (a továbbiakban: nyugdíjminimum) 550%-át,
 - db) kétszemélyes háztartás esetén a nyugdíjminimum 400%-át,
 - dc) gyermekeit egyedül nevelő szülő vagy más törvényes képviselő esetén a nyugdíjminimum 350%-át,
 - dd) a ba) – bc) pontok egyikébe sem tartozó háztartás esetén a nyugdíjminimum 300%-át

nem haladja meg.

(2) Lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása iránti kérelmet (a továbbiakban: Kérelem) a Seregélyesi Polgármesteri Hivatalhoz (a továbbiakban: Hivatal) kell személyesen vagy postai úton benyújtani, az (1) bekezdésben meghatározott jogosultsági feltételeket igazoló dokumentumokkal együtt.

(3) A Kérelemben foglaltak valódiságát a Hivatal helyszíni ellenőrzéssel és környezettanulmány készítésével jogosult ellenőrizni.

(4) A Bérbeadó a Kérelem a benyújtásától számított 30 napon belül értesíti az igénylőt a Kérelem nyilvántartásba vételéről, vagy annak visszautasításáról.

(5) A Bérbeadó a Kérelem nyilvántartásba vételét visszautasítja, ha az igénylő:

- a) az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek nem felel meg,
- b) valótlan adatok közlésével vagy valós adatok elhallgatásával, illetve más módon a Bérbeadót megtéveszti,
- c) a hiánypótlási felhívásnak a megadott határidőn belül nem, vagy nem az abban foglaltaknak megfelelően tesz eleget.

(6) Az igénylő a Kérelem elbírálása alapjául szolgáló feltételek megváltozását 15 napon belül köteles bejelenteni a Hivatalnál.

(7) A Kérelem a benyújtását követő év azonos hónap utolsó napjáig érvényes, ezt követően az igénylőt a Hivatal a lakásigénylési nyilvántartásából törli.

(8) A Bérbeadó a bérlő személyéről mérlegelési jogkörben dönt, figyelembe véve a bérlő és a vele együttköltöző személyek egészségügyi, szociális és munkaképességi körülményeit.

(9) A Hivatal a döntést követő 10 napon belül írásban tájékoztatja a Bérbeadó döntéséről a bérlőnek kijelölt személyt, aki az értesítés közlését követő 15 napon belül köteles az adott lakásra bérleti szerződést kötni.

(10) Ha a bérlőnek kijelölt személy a (9) bekezdésben foglalt határidőn belül a bérleti szerződést önhibájából nem köti meg, a kijelölés érvényét veszti és Bérbeadó a Hivatal javaslata alapján e rendeletben foglaltak szerint gondoskodik új bérlő kijelöléséről.

26. A lakás költségelven történő bérbeadásának szabályai

26. § (1) Lakás költségelven történő bérbeadására – e rendeletben meghatározott kivételektől eltekintve – Bérbeadó döntése alapján, pályázati eljárás keretében van lehetőség.

(2) Pályázat benyújtására az a magánszemély jogosult, aki a pályázatban foglalt feltételeket vállalja.

(3) A pályázat kiírásáról Bérbeadó gondoskodik.

(4) A pályázati hirdetményt a Hivatal hirdetőtábláján legalább 15 napra kifüggesztve közszemlére kell tenni. A hirdetményről a lakosságot az önkormányzat honlapján történő közzététellel is tájékoztatni kell.

(5) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a lakás pontos címét, alapterületét, komfortfokozatát, felszereltségét, állapotát,
- b) a bérleti szerződés időtartamát,
- c) a pályázni jogosultak körét,
- d) a lakbér mértékét,
- e) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és időpontját,
- f) a pályázat elbírálásának helyét és időpontját.

27. § (1) A pályázati ajánlatot írásban, a pályázatban megjelölt címre, személyesen vagy postai úton kell benyújtani.

(2) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét és címét, valamint a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja és személyes adatai kezeléséhez hozzájárul.

(3) A pályázat elbírálásán csak az a pályázó vehet részt, aki pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.

28. § (1) Bérbeadó a lakásbérleti szerződést a lakás költségelven történő bérbeadása esetén azzal a pályázóval köti meg, aki a pályázati feltételeknek megfelelt.

(2) Ha ugyanazon lakásra kiírt pályázatra több érvényes ajánlat érkezik, úgy Bérbeadó a pályázati kiírásban meghatározott feltételek szerinti legelőnyösebb ajánlatot tévő pályázóval köt szerződést.

27. A bérlő kötelezettségei, a befogadás szabályai a lakás szociális helyzet alapján, valamint költségelven történő bérbeadása esetén

29. § (1) A szociális helyzet alapján, valamint költségelven történő bérbeadás esetén a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezen feltételt a lakásbérleti szerződésnek is tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő kettő hónapot meghaladó távollétét és annak várható időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(2) Ha hitelt érdemlően igazolást nyer, hogy az (1) bekezdésben foglalt feltétel nem áll fenn, a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.

(3) A bérlő a szociális helyzet alapján, valamint költségelven történő bérbeadás esetén a lakásba a Ltv-ben foglaltakon túl – a (4) bekezdésben foglalt feltétellel – kizárólag élettársát és annak együttköltöző gyermekét fogadhatja be.

(4) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén, a bérlő által befogadott személy a lakásbérleti jogviszony folytatására nem jogosult, velük szemben a Bérbeadónak elhelyezési kötelezettsége nem áll fenn.

28. Lakások piaci alapon történő bérbeadása

30. § (1) Lakás piaci alapon történő bérbeadására Bérbeadó döntése alapján, ajánlattételi pályázati eljárás keretében van lehetőség.

(2) Pályázat benyújtására az a magánszemély jogosult, aki a pályázatban foglalt feltételeket vállalja.

31. § (1) A pályázat kiírásáról Bérbeadó gondoskodik.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás pontos címét, alapterületét, komfortfokozatát, felszereltségét, állapotát,
- b) a bérleti szerződés időtartamát,
- c) a pályázni jogosultak körét,
- d) a minimális bérleti díjat, ami a költségelvű lakbérrel egyezik meg
- e) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és időpontját

32. § (1) Bérbeadó a lakásbérleti szerződést azzal a pályázóval köti meg, aki a pályázati feltételeknek megfelelt és a legmagasabb, de legalább a lakásra a költségelvű bérleti díjjal megegyező összegű bérleti díjra tett ajánlatot.

(2) Bérbeadó fenntartja magának a jogot, hogy a lakás piaci alapon történő bérbeadására kiírt pályázatot bármikor, indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

33. § (1) A lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérlő a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni.

(2) Az óvadék mértéke a szerződésben meghatározott havi lakbér kétszeresének megfelelő összeg.

(3) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén Bérbeadó a bérlő által befizetett óvadékot lakbérhátralék, közüzemi díjtartozás, továbbá a lakás rendeltetészerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott költségek hiányában a bérbeadó a lakás visszaadását követő 30 napon belül köteles a bérlőnek az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni.

29. Lakások bérbeadása önkormányzati érdekből

34. § (1) Bérbeadó, egyedi elbírálás alapján – e rendeletben szabályozott szociális bírálati rendszer, valamint a költségelvű vagy a piaci alapon történő bérbeadás esetén alkalmazandó pályázati eljárás figyelmen kívül hagyásával – soron kívül bérlőnek jelölheti ki azt az igénylőt, aki önkormányzati feladatot lát el, az Önkormányzat által támogatott tevékenységet végez, illetve akinek helyben lakásához egyéb, önkormányzati érdek fűződik.

(2) Az önkormányzati érdekből gyakorolt lakásbérbeadás csak határozott időre, legfeljebb egy évre történhet azzal, hogy a bérleti jogviszony korlátlan alkalommal meghosszabbítható. Bérbeadó a bérleti jogviszonyt bármikor, indokolás nélkül felmondhatja a felmondás közlését követő második hónap utolsó napjára, ezt a feltételt a lakásbérleti szerződésnek is tartalmaznia kell.

(3) Az önkormányzati érdekből bérlőnek jelölt személy a lakásra, a költségelvű lakbér mértékét köteles megfizetni.

III. FEJEZET

A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK BÉRLETÉNEK SZABÁLYAI

30. Helyiség bérbeadásának módja

35. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérbeadása kérelem alapján történik.

(2) A kérelmet írásban a polgármesternek címezve, a Hivatalhoz címezve kell benyújtani.

(3) A kérelemnek tartalmaznia kell:

- a) a kérelmező nevét, címét, azonosító adatait
- b) a bérelni kívánt nem lakáscélú helyiség címét, helyrajzi számát
- c) a bérleti idő megjelölését (kezdő dátum és időtartam)
- d) a helyiség felhasználási célját

31. A bérleti jogviszony időtartama

36. § (1) Ha e rendelet másként nem rendelkezik, a helyiséget határozott időre, legfeljebb 5 évre, illetve meghatározott feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.

(2) A bérlő, vagy a helyiségbérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a helyiséget használó volt bérlő a Bérbeadóhoz benyújtott, írásbeli kérelmében kérheti a helyiség ismételt bérbeadását.

(3) Bérbeadó a határozott időre bérbe adott helyiséget a bérlő részére, legfeljebb 5 évi határozott időtartamra, új bérleti szerződés megkötésével ismételten bérbe adhatja, ha a bérlő a korábbi bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

32. A helyiségbérleti szerződés megkötése

37. § (1) Ha ugyanazon helyiségre több érvényes ajánlat érkezik, úgy a Bérbeadó licitárgyalást tart. A licitárgyalást követően a Bérbeadó a legmagasabb ajánlatot tevővel köt szerződést.

(2) A helyiség bérleti díját a bérlő kijelölése, illetve a helyiség ismételt bérbeadása esetén a Bérbeadó állapítja meg.

(3) A helyiség térítésmentes használatba adásáról – ha a mindenkor hatályos, önkormányzati támogatások rendjéről szóló önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik – a Bérbeadó dönt.

(4) Ha a kijelölt bérlő, használó a bérleti szerződést a kijelölésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül önhibájából nem köti meg, úgy a kijelölés érvényét veszti.

(5) Ha a bérlő a szerződés aláírásától számított 90 napon belül a helyiségben a tevékenységet nem kezdi meg, Bérbeadó jogosult a bérleti szerződés feltételeit felülvizsgálni.

33. A helyiség ellenőrzése, átadás-átvétele, átalakítása, korszerűsítése, visszaadása

38. § A helyiség rendeltetésszerű használata ellenőrzése, átadás-átvétele, visszaadása, valamint a helyiség átalakítása, korszerűsítése tekintetében e rendelet a 13-14. § és 24. §-ait, értelemszerűen alkalmazni kell.

34. A felek jogai és kötelezettségei

39. § (1) A bérleti szerződésben meg kell jelölni a bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenységet. A szerződésben megjelölttől eltérő célra a helyiség csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával, a bérleti szerződés egyidejű módosításával használható.

(2) Ha a bérlő a helyiséget az (1) bekezdésben szabályozott hozzájárulás nélkül a megjelölttől eltérő célra használja, úgy a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződés felmondására.

35. Használati díj

40. § (1) Jogcím nélküli használat esetén a Bérbeadó a helyiség jogcím nélküli használója ellen haladéktalanul megteszi a helyiség kiürítése iránt szükséges intézkedéseket.

(2) A helyiséget jogcím nélkül használó a Bérbeadó részére használati díjat köteles fizetni.

(3) A használati díj mértéke e rendelet 20. § (1) bekezdése szerint számított összeg.

(4) A helyiség bérlője, vagy a helyiségbérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a volt bérlő a Bérbeadónál helyiségbérleti díjra, helyiségbérleti, helyiséghasználati díjhátralékra mérséklés, elengedés, valamint kamatmentes fizetési könnyítés iránti kérelmet nyújthat be. A kérelmet a Hivatalhoz kell benyújtani.

(5) A kérelemről a Bérbeadó különösen a fizetési nehézség kialakulásának okai és körülményei alapján dönt.

36. A helyiség bérleti jogának átruházása, a bérleti jog cseréje

41. § A bérlő a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja át

42. § (1) A bérlő önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogát írásba foglalt szerződés alapján a Bérbeadó hozzájárulásával másik helyiség bérleti jogára elcserélheti.

(2) A bérlő a bérleti jog cseréjére irányuló szerződést kizárólag a Bérbeadó előzetes hozzájáruló nyilatkozata alapján köthet.

(3) A helyiség bérleti jogának cseréjéhez a Bérbeadó akkor adhat hozzájárulást, ha

a) a bérlő bérleti díj, közüzemi díj hátralékkal nem rendelkezik,

b) a cserepartner által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem zavarja a társasházban és a környéken élők nyugalma,

c) a cserepartner vállalja a Bérbeadó által megállapított bérleti díj megfizetését.

d) a bérleti jog átruházására vonatkozó szerződés tartalmazza:

da) a cserével érintett helyiségek pontos címét, alapterületét, a bérlő által addig fizetett bérleti díj összegét,

db) Bérbeadó tulajdonában lévő helyiség bérleti jogát megszerző fél által a helyiségben folytatni kívánt tevékenységek megnevezését, csatolva az arra feljogosító engedély másolatát,

dc) a cserélő fél nyilatkozatát arról, hogy a Bérbeadó által újonnan megállapított bérleti díj megfizetését vállalja.

37. Hozzájárulás albérleti szerződéshez

43. § (1) A bérlő a helyiség üzemeltetésbe, használatba (a továbbiakban: albérletbe) adására Bérbeadó előzetes hozzájárulásával jogosult. Ezen kötelezettség megszegése esetén Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.

(2) A helyiség albérletbe adásához a Bérbeadó akkor adhat hozzájárulást, ha

a) a bérlő bérleti díj, közüzemi díj hátralékkal nem rendelkezik,

b) a leendő albérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem zavarja a társasházban és a folytatandó tevékenység környékén élők nyugalma,

c) az albérleti szerződés tartalmazza:

ca) a helyiség pontos címét, alapterületét, a bérlő által fizetett havi bérleti díj összegét,

cb) a leendő albérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenységek megnevezését, csatolva az arra feljogosító engedély másolatát.

38. Bérlőtársi jogviszony, más személy befogadása

44. § (1) A helyiségre bérlőtársi szerződés a Bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján köthető.

(2) A helyiségbe a bérlő más személyt nem fogadhat be. Ezen kötelezettség megszegése esetén Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.

IV. FEJEZET

A LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉNEK SZABÁLYOZÁSA

39. Lakás és helyiség elidegenítése

45. § (1) Lakás és helyiség Bérbeadó döntése alapján, kizárólag az általa felkért független ingatlanforgalmi értékbecslő által készített szakértői vélemény figyelembevételével idegeníthető el.

(2) Ha a lakás lakottan kerül értékesítésre, úgy a lakottság tényét a forgalmi érték megállapítása során 10 százalékos mértékű értékcsökkentő tényezőként kell figyelembe venni.

46. § (1) Az elidegenítésre kijelölt, az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakást az Ltv. 49.§-a szerinti elővásárlásra jogosult személy részére a megállapított vételár 90 %-ának megfelelő összeg ellenében kell vételre felajánlani.

(2) Ha a lakást a Ltv. 49.§-a szerint elővásárlásra jogosult vásárolja meg

- a) az elővásárlásra jogosult kérelmére 5 évi részletfizetést kell biztosítani,
- b) részletfizetés biztosítása esetén az elővásárlásra jogosultnak a szerződés megkötésekor a vételár 50 %-át kell egy összegben megfizetnie,

(3) Ha a Ltv. 49.§-a szerinti elővásárlásra jogosult és a vele egy lakásban legalább két év óta állandó jelleggel együtt lakó egyeneságbeli rokonának az egy főre jutó, havi jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, és az elővásárlásra jogosult ingatlan tulajdoni hányadával nem rendelkezik, a lakás értékesítése esetén – a (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően –

- a) az elővásárlásra jogosult kérelmére 10 év részletfizetést kell biztosítani,
- b) részletfizetés biztosítás esetén az elővásárlásra jogosultnak a szerződés megkötésekor a vételár 25 %-át kell egy összegben megfizetnie,
- c) az elővásárlásra jogosultat a vételár egy összegben történő megfizetése esetén 20 % vételárengedmény illeti meg.

(4) A (2), (3) bekezdések szerinti részletfizetés időtartama alatt a vevő által fizetendő szerződéses kamat mértéke a felszámításkor érvényes jegybanki alapkamat összegével egyezik meg.

(5) Részletfizetés biztosítása esetén a vételárhátralék erejéig az Önkormányzat javára az érintett lakásingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését az adásvételi szerződésben kell kikötni.

(6) A Bérelő által e § szerint az elővásárlásra jogosult részére tett vételre felajánlásnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás címét, helyrajzi számát, egyéb ingatlan-nyilvántartási adatait,
- b) a lakás, a lakást magában foglaló épület lényeges műszaki állapotára vonatkozó, valamint a műemléki vagy a helyi védettségre vonatkozó tájékoztatást,
- c) a lakás helyi forgalmi értékét,
- d) a lakás vételárát, a vételár megfizetésének feltételeit,
- e) Bérbeadó ajánlati kötöttségének idejét.

(7) Az ajánlati kötöttség ideje: az ajánlat közlésétől számított kilencven nap.

40. Elővásárlásra nem jogosult részére történő elidegenítés szabályai

47. § (1) Ha az elidegenítésre kijelölt lakást elővásárlási jog nem terheli, vagy e rendelet 45. § szerint vételre felajánlott lakást az elővásárlásra jogosult nem vásárolja meg, akkor a lakás – értékhatártól függetlenül – kizárólag pályázat útján, szükség esetén vételárra történő licit eljárás keretében értékesíthető.

(2) A pályázat kiírásáról, a pályázati felhívás tartalmáról az Önkormányzat képviselő-testülete esetenként dönt.

(3) Elővásárlásra nem jogosult részére történő elidegenítés esetén a lakás vételára az érvényes pályázatok közül a legmagasabb vételi ajánlattal egyezik meg azzal, hogy a vételár nem lehet kevesebb a lakás forgalmi értékénél.

(4) Ha a legmagasabb vételárat több érvényes pályázat tartalmazza, úgy a legmagasabb vételi ajánlatot tevők részére licit tárgyalást kell tartani. A licit tárgyalás nyertese a legmagasabb vételi ajánlatot tevő pályázó, a lakás vételára a nyertes pályázó által ajánlott összeg.

(5) A lakás vételárát a vevőnek kedvezmények nélkül, egy összegben kell megfizetnie. A vételár megfizetésére részletfizetés vagy egyéb kedvezmény nem biztosítható.

(6) Ha a legmagasabb vételi ajánlat a lakás forgalmi értékét nem éri el, úgy a lakás elidegenítésére kiírt pályázat eredménytelennek minősül. A pályázatot kiíró, az adásvételi szerződés megkötéséig a pályázati eljárást bármikor, indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

41. A helyiségek elidegenítésének szabályai

48. § (1) Az elidegenítésre kijelölt, az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került helyiséget a Ltv. 58.§-a szerinti elővásárlásra jogosult személy részére kell vételre felajánlani.

(2) A vételár a helyiség forgalmi értékével egyezik meg.

(3) Az elővásárlásra jogosultnak a bruttó 10 millió forintot meg nem haladó vételárat egy összegben, a szerződéskötéstől számított 8 napon belül kell megfizetnie.

(4) Ha a helyiség vételára az (3) bekezdésben meghatározott összeget meghaladja, úgy a vevő a vételárból 10 millió forintot a szerződéskötéstől számított 8 napon belül egy összegben köteles megfizetni. A fennmaradó vételárat vevő Bérbeadó döntése értelmében a szerződéskötéstől számított legfeljebb 1 éven belül, egyenlő havi részletekben fizetheti meg a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő szerződéses kamat felszámítása mellett.

(5) Részletfizetés biztosítása esetén a vételárhátralék erejéig az Önkormányzat javára az érintett ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését az adásvételi szerződésben kell kikötni.

49. § (1) Ha az elidegenítésre kijelölt helyiséget elővásárlási jog nem terheli, vagy e rendelet 47.§ (1) bekezdése szerint vételre felajánlott helyiséget az elővásárlásra jogosult nem vásárolja meg, a helyiség:

a) 25 millió forint bruttó értékhatárig ajánlattételi felhívás alapján a legjobb ajánlattevő részére,

b) 25 millió forint bruttó értékhatár felett kizárólag pályázat útján, szükség esetén vételásra történő licit eljárás keretében értékesíthető.

(2) A pályázat kiírásáról, a pályázati felhívás tartalmáról az Önkormányzat képviselő-testülete esetenként dönt.

(3) Elővásárlásra nem jogosult részére történő elidegenítés esetén a helyiség vételára az érvényes pályázatok közül a legmagasabb vételi ajánlattal egyezik meg azzal, hogy a vételár nem lehet kevesebb a helyiség forgalmi értékénél.

(4) Ha a legmagasabb vételi ajánlatot több érvényes pályázat azonosan tartalmazza, úgy Bérbeadó a legmagasabb vételi ajánlatot tevők részére licit tárgyalást tart. A licit tárgyalás nyertese a legmagasabb vételi ajánlatot tevő pályázó, a helyiség vételára a nyertes pályázó által ajánlott összeg.

(5) A helyiség vételárát a vevőnek kedvezmények nélkül, egy összegben kell megfizetnie. A vételár megfizetésére részletfizetés vagy egyéb kedvezmény nem biztosítható.

(6) Ha a legmagasabb vételi ajánlat a helyiség forgalmi értékét nem éri el, úgy a helyiség elidegenítésére kiírt pályázat eredménytelennek minősül. A pályázatot kiíró, az adásvételi szerződés megkötéséig a pályázati eljárást bármikor, indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

V. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

50. § (1) E rendelet 2020. november 1. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Seregélyes Nagyközség Önkormányzata képviselő-testületének az önkormányzati lakások lakbérének megállapításáról szóló 12/2007.(XII.12.) és az önkormányzati lakások lakbérééről szóló 12/2018.(V.29.) önkormányzati rendelete.

Horváth Sándor
polgármester

Horváth Károly
jegyző

A rendeletet, 2020. szeptember 30. napon kihirdettem.

Horváth Károly
jegyző