

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2023. november 30-án tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 37/2015. (X. 30.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatával új rendelet megalkotására

Előterjesztő: Tóth József polgármester
Előkészítő: dr. Sivák Anita jegyző
Kissné Barta Piroska irodavezető
Molnár Jánosné vezető-főtanácsos
Kiss Anita főelőadó

Véleményező: Pénzügyi és gazdasági bizottság
Humánfeladatok és ügyrendi bizottság

Ügyiratszám: I/6493-1/2023.
Melléklet: rendelet-tervezet

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendeletet (továbbiakban: Rendelet) 2015-ben alkotta meg a képviselő-testület, amely többször került módosításra, utoljára 2023 márciusában. A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztálya (továbbiakban: Kormányhivatal) a Rendeletet megvizsgálta, és a 2023. szeptember 6-án kelt megkeresésében szakmai segítségnyújtás mellett javasolta annak felülvizsgálatát.

I. Javaslat az önkormányzati rendelet felülvizsgálatára:

A lakásállomány hasznosításának célja a szociális segítségre szorulóknak védelme és közszolgálati feladatot ellátó személyek elhelyezése mellett a lakásokkal való ésszerű, piaci viszonyokhoz is igazodó lakásgazdálkodás. Polgár Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező lakások hasznosítása jelenleg az alábbi 3 jogcímen történik: szolgálati lakásként 9 db, piaci alapon 6 db, szociális rászorultság alapján 4 db lakás van bérbe adva.

Az alábbi táblázat a Rendeletben 2023. május 1-től megállapított lakbérek mutatja be.

	A komfortfokozat	B Szociális helyzet alapján bérbe adott (Ft/m ² /hó)	C Költségelven bérbe adott (Ft/m ² /hó)	D Piaci elven bérbe adott (Ft/m ² /hó)
1.	összkomfortos	-	505	1010
2.	komfortos	290	380	690
3.	félkomfortos	-	-	-
4.	Komfort nélküli	100	-	-
5.	szükséglakás	-	-	-

A lakások hasznosításával kapcsolatos feladatokat Polgár Város Önkormányzatának Városgondnoksága látja el. Az összesen 19 db lakásból 5 db határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezik, amelyből 2 db lakásnál 30, illetve 60 napos felmondási idővel a szerződés felmondható. A maradék 3 db lakás bérleti szerződése évtizedekkel ezelőtt lett

határozatlan időre megkötve. A határozott idejű bérleti jogviszonyok közül 7 db keletkezett 2020 évet megelőzően, a bérlők többsége több mint 10 éve él az ingatlanban.

Az elmúlt évben 3 db önkormányzati lakás esetében - amely több évtizede határozatlan időre volt kiutalva - felmerült az értékesítés lehetősége a benne élő bérlők részére. A hivatalos értékbecslést követően egyedül a Polgár, Csokonai utca 32. szám alatt ingatlan bérlője élt a lehetőséggel, és 2.700.000,- Ft vételáron, egy összegben történő teljesítéssel megvásárolta az általa bérelt lakást.

Az önkormányzati bérlakásra várók naprakész nyilvántartásában 31 fő kérelmező szerepel, melyből 30 db kérelem szociális bérlakásra vonatkozik. A kérelmezők jellemzően családosak több gyermekkel, akiknek családi háttérük és jövedelmi helyzetük nem teszi lehetővé, hogy lakhatásukat önerőből oldják meg. Összességében megállapítható, hogy a településen a szociális rászorultság alapján igényelhető lakásra van a legnagyobb szükség.

Jelenleg üres, bérbeadható lakóingatlana és szükséglakása nincs az Önkormányzatnak. A településen az utóbbi években önkormányzati beruházásban bérlakás nem épült, és a lakásállomány vásárlás útján sem bővült. A bérlakásmobilitás hiányában a meglévő lakásokkal krízishelyzetben lévők lakhatását nem lehet megoldani. Településünk rendelkezik önkormányzati tulajdonú értékesítésre kijelölt telkekkel, azonban új lakást építeni csak kevesen tudnak a magas építési költségek miatt.

Ezért fontos a megmaradt bérlakás állomány folyamatos karbantartása, tervszerű felújítása és műszaki állapotának szinten tartása, valamint a szolgálati lakások megtartása a településen közszolgálati feladatot ellátó személyek elhelyezésére. A hatékony lakásgazdálkodás és a lakások mobilitásának érdekében mindhárom jogcímen történő bérbeadás időtartamát és a meghosszabbítások lehetőségét érdemes lenne felülvizsgálni.

A Kormányhivatal jelzése szerint többek között a Rendeletben nem egyértelmű, hogy mely esetekben írható ki pályázat egy megüresedett bérlakás hasznosítására, illetve az sem, hogy pályáztatás esetén milyen összegű a lakbér. Mivel az önkormányzati lakások lakbérét a Rendelet állapítja meg, ebből következően nem lehet a legjobb ajánlatot tevővel szabad megállapodás tárgya. Ilyen esetekben a lakások kiutalásánál egy ellenőrizhető adatokon alapuló pontrendszer kialakítása segítené a döntést.

Mivel az előírt módosítások a Rendelet jelentős részét érintik, célszerű annak hatályon kívül helyezésével új rendeletet alkotni, amely igazodik a helyi adottságokhoz és igényekhez, valamint a jelenleg hatályos jogszabályokhoz. Az önkormányzati rendelet felülvizsgálata megtörtént, mely alapján javaslom a mellékelt új rendelet-tervezet elfogadását.

II. Javaslat a lakáskonceptió kidolgozására

Az elmúlt évek gazdasági, jogszabályi változásai, az önkormányzati ingatlanokat érintő változások, a megvalósult és a benyújtható pályázati lehetőségek indokolhatják, hogy Polgár város vizsgálja meg a lakásállományát és a lakhatást szolgáló egyéb önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos lehetőségeit, céljait.

Javaslom a helyi adottságokhoz és igényekhez igazított komplex lakásgazdálkodási folyamat kidolgozását, mely növelheti a lakáshoz jutás esélyeit, gyorsíthatja a bérlakások mobilitását, lehetővé teszi a szükségleteknek megfelelő lakásszerkezet kialakítását, és gondoskodhat a

jövedelmi és vagyoni viszonyaiknál fogva lakhatásukat önerőből megoldani nem képes társadalmi csoportokról.

Javaslom, az önkormányzat készítse el a helyzetkép felvázolásával, a jövőbeni célok meghatározásával, illetve az elérésükhöz szükséges lehetséges eszközök, források feltérképezésével Polgár Város Önkormányzat lakáskonceptióját.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, javaslataival való kiegészítésére és a rendelet-tervezet és határozat elfogadására.

Polgár, 2023. november 21.

Tisztelettel:

Tóth József
polgármester

Határozati javaslat
.../2023. (XI.30.) sz. határozat

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 37/2015. (X. 30.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatával új rendelet megalkotására” elnevezésű előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület dönt arról, hogy a 2024. évi munkatervébe beépíti Polgár Város Önkormányzat Lakáskonceptiójának elkészítését.

Határidő: értelemszerűen
Felelős: Tóth József polgármester

**Polgár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2023. (.....) önkormányzati rendelet-tervezete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint az
elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról**

Polgár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, valamint a 2. mellékletben kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint Polgár Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X. 24.) önkormányzati rendelet 5. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Polgár Város Önkormányzatának Humánfeladatok és ügyrendi bizottsága, valamint Polgár Város Önkormányzatának Pénzügyi és gazdasági bizottsága véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

*I. Fejezet
Általános rendelkezések*

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya kiterjed Polgár Város Önkormányzatának tulajdonában lévő minden lakásra és továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

2. Általános hatáskörök

2. §

(1) A bérlő kijelölésére vagy kiválasztására vonatkozó jogokat továbbá a bérbeadói hozzájárulás megadásának jogát ezen rendelet felhatalmazása alapján Polgár város polgármestere gyakorolja.

(2) A bérbeadói egyéb, törvényben vagy az önkormányzat rendeletében meghatározott feladatokat - a bérlő kijelölési vagy kiválasztási jog továbbá a bérbeadói hozzájárulás megadása kivételével - az önkormányzat költségvetési szerve Polgár Város Önkormányzatának Városgondnoksága gyakorolja.

*II. Fejezet
A lakások bérletére vonatkozó rendelkezések*

3. §

(1) A Képviselő-testület Polgár Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások bérbeadása vonatkozásában a tulajdonosi jogok gyakorlását a polgármesterre ruházza át (továbbiakban: bérbeadó).

(2) Önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása csak lakás céljára történhet.

(3) A bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles távollétét megelőzően, legalább öt nappal, írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(4) A bérleti szerződést e rendelet, valamint a kiutaló határozat rendelkezései alapján lehet megkötni.

4. §

Lakás bérbe adható

- a) pályázat útján piaci alapon.
- b) pályázati rendszeren kívül
 - ba) szolgálati jogcímen,
 - bb) elsődlegesen az önkormányzat és intézményei munkavállalói részére, továbbá a településen oktatási, egészségügyi, közbiztonsági feladatok ellátása esetén,
 - bc) lakáscsere jogcímen,
 - bd) bérleti jogviszony folytatásának jogcímen,
 - be) elhelyezési kötelezettség jogcímen
 - bf) szociális helyzet jogcímen.

3. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei

5. §

(1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra azok a nagykorú magyar állampolgárok, állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltak, a magyar hatóságok által menekülteként elismert személyek, valamint a jogszerűen, életvitelszerűen Magyarországon tartózkodó és állandó lakóhellyel rendelkező EGT állampolgárok jogosultak,

- a) akinek – a vele együtt költöző személyeket is beleértve – az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének 80 %-át, egyedülálló esetén a 120 %-át, valamint
- b) akinek – a vele együtt költöző személyeket is ideértve – nincs a tulajdonában lakás, vagy nem rendelkezik lakás holtig tartó haszonélvezeti jogával.

(2) Nem jogosult szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra,

- a) akinek a tulajdonában vagy haszonélvezetében bármilyen ingó vagy ingatlanvagyon van, melynek értéke meghaladja az 500 e Ft-ot vagy
- b) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek, vagy
- c) aki, vagy vele együtt költöző személy ingatlantulajdonát, vagy tulajdoni hányadát 5 éven belül elidegenítette, és annak értéke meghaladja az 500 e Ft-ot.

(3) Az (1) bekezdésben megjelölt feltételeknek megfelelő személyek közül előnyben kell részesíteni azt,

- a) akinek a háztartásában 18 éven aluli gyermek van,
- b) aki, vagy vele együtt költöző személy súlyos egészségkárosodásban szenved,
- c) aki hajléktalan,
- d) aki szükséglakásban lakik.

4. Szolgálati jogcímen történő bérbeadás feltételei

6. §

(1) Az önkormányzat és intézményei megfelelő szakember ellátása érdekében, pályázat mellőzésével lakás biztosítható annak a szakembernek, aki az önkormányzat, vagy valamely intézménye alkalmazásában áll. Önkormányzati tulajdonú lakás szolgálati céllal biztosítható még a város biztonságát, oktatását, gazdaságát egészségügyét, vagy hitéletét szolgáló feladatokat ellátó személyek számára.

(2) Szakember elhelyezés körében csak akkor adható bérbe önkormányzati lakás, ha a kérelmező és vele együtt költöző tulajdonában, bérletében nincs, és 5 éven belül nem is volt Polgár közigazgatási területén lakóingatlan. Szolgálati jelleggel történő bérbeadásánál, amennyiben a bérlő munka-, vagy szolgálati viszonya ennél kevesebb időre szól, akkor munka-, vagy szolgálati viszonyának fennállásáig.

(3) A szolgálati lakások bérbeadása költségelven történik, a kérelmet a bérbeadó bírálja el.

5. Pályázati elnyerésének jogcímén történő bérbeadás feltételei

7. §

Pályázat elnyerésének jogcímén történő bérbeadás esetén a bérbeadó a lakást annak adja bérbe, aki a pályázati eljárás során felállított sorrendben az első helyen szerepel.

6. A pályázati eljárás szabályai

8. §

(1) Pályázati eljárás útján kell bérbe adni azokat az önkormányzati bérlakásokat, amelyek

- a) kötelező elhelyezési feladatok ellátásához nem szükségesek,
- b) nem szolgálati jelleggel,
- c) nem lakáscsere jogcímén,
- d) nem bérleti jogviszony folytatása jogcímén,
- e) nem szociális helyzet jogcímén kerülnek bérbeadásra.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázatot kiíró szerv nevét, székhelyét,
- b) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, hasznos alapterület, komfortfokozat), címét,
- c) a lakás hasznosításának módját,
- d) a pályázat benyújtásának határidejét, módját, helyét,
- e) a hasznosítani kívánt lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatót,
- f) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését, költségét,
- g) pályázat elbírálásának határidejét,
- h) szerződéskötés esetén 3 havi lakbérnek megfelelő óvadék megfizetését,
- i) lakbér előre megfizetésének lehetőségét.

(3) A pályázatot hirdetmény útján kell közzétenni. A pályázati hirdetményt a lakás megüresedésétől – a bérbeadás céljára épített lakások esetében az épület használatbavételi engedélyének kiadásától – számított 15 napon belül kell kifüggeszteni, erről – szociális

jellel történő bérbeadás esetén – külön írásbeli értesítést kell küldeni a bérlakás-igényt bejelentő személyek részére.

(4) A pályázati kiírást a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a város honlapján, hirdetőtábláin, valamint a PolgárTárs újságban kell megjelentetni. A pályázat benyújtására – a PolgárTársban történő megjelenéstől számított – legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(5) A pályázatot az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani.

(6) A beérkezett pályázatok között sorrendet kell felállítani az alapján, hogy a pályázó előre hány havi lakbér megfizetését vállalja.

(7) A pályázati feltételeknek megfelelő pályázatoknál piaci elven történő bérbeadás esetén a bérlő személyét a bérbeadó jelöli ki a rangsornak megfelelően.

(8) A lakbér mértékét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

9. §

(1) A lakásbérleti szerződés határozott időre, legfeljebb két év időtartamra köthető meg.

(2) A bérlő kijelöléséről, vagy kiválasztásáról szóló polgármesteri döntést követő 10 napon belül Polgár Város Önkormányzatának Városgondnoksága köteles a megjelölt személlyel a bérleti szerződést megkötöni.

(3) A bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a bérlő 3 havi lakbérnek megfelelő óvadékot fizet.

(4) Ha a kijelölt bérlő a szerződésben megjelölt időpontban, illetve az azt követő nyolc napon belül a lakást önhibájából nem veszi birtokba, a rangsorban megjelölt következő személlyel köthető szerződés.

(5) Ha a (4) bekezdésben foglalt esetben egyetlen pályázó volt, új eljárást kell lefolytatni.

10. §

(1) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlő, valamint a vele együtt költöző személyek nevét, születési helyét, idejét, anyja nevét,
- b) a lakás címét, helyrajzi számát, hasznos alapterületének nagyságát, komfortfokozatát, a lakás helyiségeit,
- c) önkormányzati tulajdonjogára utalást, bérbeadás módját,
- d) a lakás birtokba adásának időpontját, a bérleti jogviszony időtartamát, feltételeit, a fizetendő lakbér összegét, és megfizetésének módját, időpontját,
- e) ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét a bérlő vállalja, a lakás helyreállításának munkanemeit, azok költségét, a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint a munkák elvégzésének határidejét, a rendelet 14. §-ban foglaltak szerint kell végrehajtani
- f) a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő kötelezettségeit, valamint az óvadék felhasználásának eseteit (bérleti díj, rezsiköltség tartozás, károkozás),
- g) a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő igényt tarthat-e és milyen elhelyezésre,

- h) lakásba fogadás szabályait, valamint figyelmeztetést, hogy milyen esetben lehet ennek a szerződés felmondás a következménye,
- i) a bérlő lakás és udvara fenntartásával és állagmegóvásával kapcsolatos feladatait, kötelezettségeit,
- j) a bérlő bejelentési kötelezettségét saját tulajdonú lakás vásárlása, építése vagy egyéb szerzése esetén, valamint ennek jogkövetkezményeit,
- k) tájékoztatást, hogy a bérbeadó a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését, valamint a bérbeadás feltételeinek meglétét évente legalább egy alkalommal ellenőrzi,
- l) tájékoztatást a bérleti szerződés meghosszabbításának lehetőségéről,
- m) azt a kikötést, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) és a helyi lakásrendelet rendelkezései irányadók.

(2) Az (1) bekezdés g) pontja vonatkozásában a Városgondnokság a bérleti szerződésben csak akkor vállalhat kötelezettséget a bérleti szerződés megszűnése után másik lakás biztosítására, ha a Városgondnokság a lakásba költözés előtt határozatlan időre bérbe adott lakást bocsátott a bérlő rendelkezésére.

(3) Az (1) bekezdés e) pont tekintetében a Városgondnokság a munka elvégzésének határidejét – a bérlő írásbeli kérelmére – indokolt esetben, egy alkalommal, legfeljebb harminc nappal meghosszabbíthatja.

11. §

(1) A szociális rászorultság fennállása esetén a szociális bérlakás bérlője kérésére a lakásbérleti szerződés a lejárat napját megelőző legfeljebb tíz nappal, de legkésőbb a lejárat napján, a bérlő írásbeli kérelmére újabb határozott időtartamra legfeljebb újabb két évvel meghosszabbítható, amennyiben a rendelet 5. § (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelel.

(2) Szolgálati lakás bérletének időtartama újabb, legfeljebb két évre meghosszabbítható a bérlő írásbeli kérelmére, amennyiben az 6. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott feltételeknek megfelel.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek meglétét a bérleti jogviszony fennállása alatt évente felül kell vizsgálni.

(4) Ha a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy az 5. §-ban meghatározott feltételek már nem állnak fenn, költségelví lakbért kell megállapítani.

(5) A piaci elven kötött lakásbérleti szerződés kérelemre újabb 2 évvel hosszabbítható meg.

7. Felek jogai és kötelezettségei

12. §

(1) A Városgondnokság – ide nem értve e § (2) bekezdését – a lakást a bérlő részére a bérleti szerződésben meghatározott időpontban, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a Városgondnokság köteles gondoskodni. Ha a Városgondnokság e kötelezettségét nem teljesíti,

a bérlő a szükséges munkát helyette és költségére elvégeztetheti a bérbeadó írásban történt jóváhagyását követően.

(2) A felek megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, figyelemmel a rendelet 14. §-ában foglaltakra.

(3) A lakás átadásakor leltárt kell felvenni, abban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg a lakásberendezések tényleges állapotát, valamint a bérlő észrevételeit. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával elismeri.

13. §

(1) A Városgondnokság köteles gondoskodni:

- a) az épület karbantartásáról,
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről, a lakás belső falainak festéséről, valamint a lakáshoz tartozó melléképület, kerítés karbantartásáról,
- b) a lakás, és udvara tisztántartásáról,
- c) a lakásberendezések felújításáról,
- d) a közüzemi díjak fizetéséről.

14. §

(1) A Városgondnokság írásban hozzájárulhat, hogy a bérlő a lakást átalakítsa, korszerűsítse, ha a bérlő a munkák elvégzésének költségét vállalja.

(2) A kérelemhez csatolni kell a bérlő által elvégezni kívánt munka Városgondnokság által jóváhagyott költségvetését, a munka jellegétől függően a műszaki leírást, tervet, vagy az engedélyező hatóság által megkövetelt dokumentumokat, valamint a költségek elszámolására vonatkozó megállapodást.

(3) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát hozzájárulás vagy hatósági engedély nélkül végzi el, a Városgondnokság követelheti az eredeti állapot helyreállítását.

(4) A lakás átalakításával, korszerűsítésével kapcsolatos költségek elszámolására a Városgondnokság és a bérlő megállapodása az irányadó. A Városgondnokság csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez kapcsolódó költségek, valamint a lakás komfortfokozatának, korszerűségének emeléséhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek megfizetését vállalhatja lakbérbeszámítás útján, vagy ezt a költséget egy összegben megtéríti. Ha a felek a bérbeszámítást választják, úgy szerződésben kell meghatározni, hogy a bérlő hány hónapra mentesül a lakbérfizetési kötelezettség alól.

(5) Ha a bérlő lakásbérleti jogviszonya a beszámítható költségének megtérülése előtt megszűnik, a Városgondnokság köteles a hátralékos összeget a bérlő vagy örököse részére egy összegben, vagy a felek által meghatározott részletekben megfizetni.

15. §

A bérbeadó a hozzájárulását abban az esetben adhatja meg, amennyiben a bérlőtársi szerződés megkötése esetén az együtt lakók minden tagja részére legalább 12 m² nagyságú lakóterület még biztosított.

16. §

(1) Önkormányzati lakásban megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére, a megüresedéstől számított 15 napon belüli írásbeli kérelmére kiadható.

(2) A lakbér mértékét a terület növekedésével arányos mértékben növelten kell megállapítani.

(3) A lakrész csak a bérlő részére megállapított bérleti idő tartamáig utalható ki.

17. §

(1) A lakásra vonatkozó bérleti szerződés megszűnése után a lakásban maradó és a lakást jogcím nélkül használónak, a lakásra kötött bérleti szerződés szerinti lakbérrel azonos mértékű lakáshasználati díjat köteles fizetni.

(2) A lakást jogcím nélkül használó, amennyiben másik lakásra nem tarthat igényt, a használati díjat két hónap elteltével a kétszeresére, három hónap elteltével a háromszorosára kell emelni.

(3) A lakáshasználati díjat lakbér-emelés esetén az új bérleti díjnak megfelelően, aktualizálni kell.

18. §

(1) A bérlő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja élettársát, valamint testvérét, amennyiben lakástulajdonnal, vagy haszonélvezeti joggal nem rendelkeznek.

(2) A bérbeadó hozzájárulását abban az esetben adhatja meg, amennyiben a befogadás után az együttlakók minden tagja részére legalább 12 m² nagyságú lakóterület még biztosított, valamint a bérlőnek bérleti díj tartozása nincs.

(3) A bérbeadó írásbeli hozzájárulásában ki kell kötnie, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően a lakásba hozzájárulással befogadott személyek a lakásból kötelesek térítési és elhelyezési igény nélkül kiköltözni.

(4) Amennyiben a bérbeadónak tudomására jut, hogy a lakásban hozzájárulás nélkül más személy is lakik befogadottként, köteles a bérlőt felszólítani a befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére.

19. §

(1) A határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnal rendelkező bérlő az önkormányzati bérlakás egy részét írásbeli szerződéssel albérletbe adhatja. Az albérletbe adott lakrész alapterülete nem haladhatja meg a bérlő kizárólagos használatban maradó lakrészének alapterületét, és a lakásban lakók minden tagja részére legalább 12 m² nagyságú lakóterület még biztosított.

(2) Az albérleti szerződés érvényességéhez szükséges a bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint tartalmazni kell az albérlő által kizárólagosan használni kívánt helyiség megnevezését, az albérlet időtartamát és díját.

(3) Albérleti szerződés határozott időre, legfeljebb egy év időtartamra köthető.

(4) Az albérleti szerződéshez hozzájárulás esetén a szociális rászorultság címén juttatott lakbértámogatást meg kell szüntetni.

(5) Ha a bérlő bérleti jogviszonya bármilyen okból megszűnik, az albérlő elhelyezéséről maga köteles gondoskodni. Erre az írásbeli hozzájárulásban az albérlő figyelmét fel kell hívni.

8. Ellenőrzés

20. §

(1) A Városgondnokság a 3. § (3) bekezdésben foglaltak teljesítését, rendeltetésszerű használatot, valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal ellenőrzi, melyről jegyzőkönyv készül.

(2) A Városgondnokság az (1) bekezdésben meghatározottakon túl is tarthat ellenőrzést, amennyiben tudomást szerez az e rendeletben, valamint a bérleti szerződésben foglalt megsértéséről. Az ellenőrzést a tudomásszerzést követő 5 napon belül kell megtartani és azt követő 6 hónapon belül meg kell ismételni.

(3) A bérlő arra alkalmas időben a lakásba bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

9. A lakásbérlet megszűnése

21. §

(1) A Városgondnokság és a bérlő az önkormányzati lakásra kötött bérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet.

(2) Másik lakás bérbeadása esetén a lakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás

- a) komfortfokozatát,
- b) hasznos alapterületét,
- c) műszaki állapotát,
- d) lakóhelyiségeinek számát,
- e) településen és épületen belüli fekvését,
- f) lakbérét.

(3) Ha a bérlő másik lakásként kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérletét is elfogadja, úgy pénzbeli térítésként a bérbeadó

vagyonkezelésében lévő legmagasabb bérleti díjjal bérbeadott lakás – adott évben esedékes – éves bérleti díjának 50 %-ának megfelelő összegre jogosult.

(4) Ha a bérlő másik lakás helyett pénzbeli térítést fogad el, úgy a pénzbeli térítés mértéke a bérbeadó vagyonkezelésében lévő legmagasabb bérleti díjjal bérbeadott lakás – adott évben esedékes – éves bérleti díjának 100 %-a.

(5) Pénzbeli térítés megfizetésének szabályai:

- a) Feltétel, hogy a bérlő érvényes és hatályos (fel nem mondott és le nem járt) bérleti szerződéssel rendelkezzen.
- b) A bérleti szerződés közös megegyezéssel – pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetésére elsősorban az Önkormányzat kezdeményezése alapján önkormányzati érdekből (pl. város rehabilitációs vagy városfejlesztési feladatok végrehajtása) kerülhet sor.
- c) Az önkormányzati érdek fennállásáról és a pénzbeli térítés mértékének jóváhagyásáról a bérbeadó dönt.
- d) A bérlőt megillető pénzbeli térítésből le kell vonni a bérlő lakással kapcsolatos tartozásait és a bérlőt terhelő – általa nem teljesített- kötelezettségek pótlásával kapcsolatban felmerülő költségeket. A pénzbeli térítés kifizetésére csak a lakás leadást követően a lakás műszaki állapotának valamint a fennálló tartozások ismeretében kerülhet sor.
- e) A megítélt pénzbeli térítést az Önkormányzat banki átutalással teljesíti.

22. §

A Ltv. 26. § (1) bekezdése szerinti esetben, amennyiben a bérbeadó megfelelő cserelakást nem tud felajánlani, pénzbeli térítést kell a bérlő részére fizetni. A pénzbeli térítés mértéke a Városgondnokság vagyonkezelésében lévő legmagasabb bérleti díjjal bérbe adott lakás – adott évben esedékes – éves bérleti díjának 100 %-ának megfelelő összeg. A megfizetésre a rendelet 21. § (5) bekezdésének rendelkezését kell alkalmazni.

23. §

A bérleti szerződésben meghatározott idő elteltével, feltétel bekövetkeztével a bérleti jogviszony megszűnik, amennyiben a szerződést nem hosszabbítják meg.

24. §

A bérbeadó köteles a bérlő másik lakásba való elhelyezésére a 21. § szerinti esetben, amennyiben másik lakás bérbeadását vállalta, és a bérleti szerződésben meghatározott idő még nem telt el, vagy feltétel nem következett be, vagy amennyiben a szerződés határozatlan időre szól.

25. §

Lakáscsere jogcímén történő bérbeadás esetén a Ltv. 29. §-ban foglaltakat kell megfelelően alkalmazni.

26. §

(1) A bérlő köteles a szerződés megszűnésekor a lakást a vele együtt élő családtagokkal és a befogadott személyekkel együtt elhagyni, és azt tisztán, üresen, rendeltetésszerű használatra

alkalmas állapotban, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a Városgondnokság rendelkezésére bocsátani.

(2) Amennyiben a lakás visszaadásakor a felek úgy állapodnak meg, hogy a lakást és a lakberendezéseket a Városgondnokság teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a jegyzőkönyvben rögzíteni kell a bérlő keletkezett költségek megtérítésére vonatkozó kötelezettségét, a kötelezettség pénzben kifejezett mértékét, a megfizetés határidejét és módját.

10. A lakbér mértéke

27. §

(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése figyelembevételével kell meghatározni.

(2) A költségelven bérbe adott lakások lakbérének képzésénél az (1) bekezdésben meghatározott költségeken túlmenően figyelembe kell venni az épületek üzemeltetésével és működtetésével kapcsolatos ráfordításokat is.

(3) A piaci alapon bérbe adott lakások lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy tartalmazza mindazon, Városgondnokság vagyonkezelésében lévő lakások működtetésével, fenntartásával kapcsolatos költségeket is, melyek az (1) és (2) bekezdés szerinti lakbérképzés során nem vehetők figyelembe, és az így képzett lakbér bevételéből nyereség is képződjön.

(4) A mérőórával nem rendelkező önkormányzati tulajdonú lakások bérlői által fizetendő víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó normákat a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

28. §

(1) A lakásbérleti jog fennállása esetén a lakás használatáért a bérlő lakbért köteles fizetni.

(2) A lakbér mértékének megállapítására a 27. §-ban foglaltak az irányadók.

(3) A lakás havi bérének összege a lakás hasznos alapterületéhez és a komfortfokozatához rendelt díj szorzata.

(4) A lakbért módosítani kell, ha lakbér mértékét növelő, vagy csökkentő tényezőként változás következik be a lakás alapvető jellemzőjében, így különösen komfortfokozatában, alapterületében.

(5) A lakbér összege piaci elvű hasznosításnál a nyertes pályázó által pályázatában vállalt lakbér.

11. A lakbértámogatás megállapításának és folyósításának rendje

29. §

(1) A szociális helyzet alapján kiutalt lakás bérlője kérelmére lakbértámogatás adható:

a) ha a lakásban közös háztartásban jogszerűen élő családtagok egy főre jutó jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap 200 %-át, vagy

- b) ha a fizetendő havi lakbér összege a háztartás havi összjövedelmének 30 %-át eléri, vagy meghaladja, vagy
- c) ha a család az (5) bekezdésben meghatározott, elismert lakásnagyságot nem meghaladó lakásban lakik.

(2) A kérelmet a Humánfeladatok és ügyrendi bizottság bírálja el, megállapítja a lakbértámogatás mértékét, folyósításának idejét.

(3) A lakbértámogatás mértéke a bérleti díj 50 %-áig terjedhet, de minimum 2.500 Ft/hó.

(4) Nem állapítható meg lakbértámogatás annak a bérlőnek,

- a) aki esetében a 5. §-ban meghatározott feltételek nem állnak fenn,
- b) akinek, vagy vele együtt élőnek az önkormányzat települési támogatást nyújt,
- c) jogcím nélküli lakáshasználó,
- d) lakáshasznosításból származó jövedelemmel rendelkezik, eltartási, vagy albérleti szerződést kötött,
- e) lakbérfizetési kötelezettségének nem tett határidőre eleget és ebből hátraléka keletkezett,
- f) piaci vagy költségelven bérbe adott lakásban él.

(5) Lakbértámogatás esetében elismert lakásnagyság:

- a) ha a háztartásban egy személy lakik: 35 m²
- b) ha a háztartásban kettő személy lakik: 45 m²
- c) ha a háztartásban három személy lakik: 55 m²
- d) ha a háztartásban négy személy lakik: 65 m²
- e) ha a háztartásban négy személynél többen laknak, a d) pontban megjelölt lakásnagyság és minden további személy után 5- 5 m², de legfeljebb a jogosult által lakott lakás nagysága.

30. §

(1) A jogosulatlanul igénybe vett lakbértámogatást meg kell téríttetni a bérlővel, amennyiben

- a) annak megállapítása során vagyoni viszonyaira vonatkozóan valótlan adatokat közölt,
- b) a vagyoni viszonyaiban beállott változást 8 napon belül nem jelentette be.

(2) A lakbértámogatás visszafizetésének kötelezettségét a Humánfeladatok és ügyrendi bizottság határozatban állapítja meg, legfeljebb 6 hónapra visszamenőleg. A bizottság határozata ellen a Képviselő-testülethez, a kézhezvételtől számított 15 napon belül fellebbezéssel lehet élni.

31. §

(1) A lakbértámogatás iránti kérelmet az erre rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani.

(2) A kérelemhez mellékelni kell

- a) a bérleti szerződés egy példányának másolatát,
- b) a kérelmező, valamint a vele együttlakó személyek jövedelemigazolását,
- c) a kérelmező, valamint a vele együttlakó személyek ingatlanvagyonra vonatkozó nyilatkozatát.

(3) A támogatás a kérelem benyújtását követő hónap első napjától állapítható meg, legfeljebb egy éves időtartamra és kérelemre ismételten megadható.

(4) A jogosultság fennállása esetén a fizetendő lakbér havi összegét a támogatás mértékével csökkenteni kell.

(5) A lakbértámogatások megállapításáról szóló határozat egy példányát a bérbeadó részére meg kell küldeni.

(6) A megállapított lakbértámogatás havonta egy összegben, minden hónap 10. napjáig, közvetlenül a bérbeadónak kerül folyósításra.

III. Fejezet

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletére vonatkozó rendelkezések

32. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére az II. fejezet szabályait kell megfelelően alkalmazni, az e Fejezetben meghatározott eltérésekkel.

(2) A Képviselő-testület Polgár Város Önkormányzata tulajdonában lévő helyiségek bérbeadása vonatkozásában a tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlását a polgármesterre ruházza át (a továbbiakban: bérbeadó).

(3) Helyiséget az alábbi célokra lehet bérbe adni:

- a) lakosság ellátását szolgáló termelő, kereskedelmi, szolgáltató, vagy vendéglátó tevékenység céljára,
- b) irodai célra,
- c) az a) vagy b) ponthoz kapcsolódó raktározási tevékenység céljára,
- d) gépjármű tárolás céljára,
- e) képzés céljára.

(4) A bérbeadó üres helyiséget 1 éven túli időre csak pályázati eljárás lefolytatása után, határozott, legfeljebb tíz év időtartamra kötött bérleti szerződéssel adhat bérbe, a felek közös megegyezésével.

(5) A (4) bekezdéstől eltérően, – a Pénzügyi és gazdasági bizottság hozzájárulásával – pályázati eljárás lefolytatása nélkül adható bérbe helyiség, amennyiben azt az ingatlan műszaki állapota indokolja, vagy ha az az önkormányzat bevételeit negatívan befolyásolja, illetve beruházás ellehetetlenítését okozza.

(6) Az (5) bekezdés szerinti bérbeadás esetén a Pénzügyi és gazdasági bizottság az (5) bekezdés szerinti hozzájárulásáról a soron következő ülésen tájékoztatja a képviselő-testületet.

12. Eljárási szabályok

33. §

(1) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:

- a) a pályázatot kiíró szerv nevét, székhelyét,
- b) a meghirdetett helyiség műszaki jellemzőit, címét,
- c) a helyiség településen belüli fekvését, rendeltetését, felszereltségét, közművesítettségét,

- d) helyiség megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatót,
- e) a helyiségbér minimális, havi összegét,
- f) a pályázat benyújtásának határidejét, módját, helyét,
- g) a borítékbontás idejét, helyét,
- h) pályázat elbírálásának határidejét,
- i) a helyiségben folytatható tevékenység megjelölését,
- j) a bérleti jogviszony időtartamát,
- k) a fizetendő óvadék összegét, mely a helyiségbér megajánlott összegének 300 %-a, valamint a számlaszámot, melyre ezt be kell fizetni,
- l) zártkörű versenytárgyalás időpontját.

(2) A pályázathoz mellékelni kell a helyiségben folytatni kívánt tevékenység végzéséhez szükséges engedélyek másolatát, valamint az (1) bekezdés k) pontja szerinti befizetéséről szóló igazolást.

(3) A pályázók közül a legelőnyösebb ajánlatot tevővel kell a bérleti szerződést megkötni.

(4) A beérkezett pályázatok rangsorolását követően a bérlő személyét a bérbeadó jelöli ki.

(5) A sikertelen pályázó részére az általa megfizetett ajánlattételi biztosíték visszajár. A nyertes pályázó részére a bérleti jogviszony megszűnésekor a megfizetett óvadék kerül visszafizetésre.

(6) Több, azonos pályázat esetén a pályázók között zártkörű versenytárgyalást kell tartani.

34. §

(1) Ha a pályázat nyertese nem köti meg a szerződést a Városgondnoksággal a döntést követő 10 napon belül, az általa megfizetett, 33. § (1) k) pontban meghatározott összeget elveszíti.

(2) A sorrendben következő legtöbbet ajánlóval bérleti szerződést kötni annak eredeti ajánlata feltételei szerint kell.

(3) A szerződésnek tartalmaznia kell a 38. §-ban és a 39. §-ban foglaltakra történő figyelmeztetést.

35. §

A bérleti szerződésben azt a bérleti díjat kell megjelölni, amelyet a nyertes pályázó elfogadott ajánlata tartalmaz.

36. §

(1) A zártkörű versenytárgyalást a Polgármesteri Hivatal bonyolítja le, a tárgyalást a tárgyalásvezető vezeti.

(2) A versenytárgyalást a tárgyalásvezető nyitja meg, ismerteti a pályázati kiírást, az eljárás tárgyát, a beérkezett, azonos ajánlattevők nevét, címét, valamint ajánlataikat.

(3) A versenytárgyalás során a pályázók az írásbeli ajánlatuknál magasabb összegű ajánlatot tehetnek, amikor a legmagasabb összegű ajánlat elhangzik, a tárgyalásvezető lezárja a tárgyalást.

(4) A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, melyben rögzíteni kell a jelenlévők nevét, jelenlévő ajánlattevők nevét, címét, a tárgyalás során elhangzó ajánlatokat.

(5) A Bizottság a tárgyalás eredményeként határozattal állapítja meg az ajánlattevők és ajánlataik rangsorát, amennyiben a tárgyalás eredménytelenül zárul, a pályázati eljárás eredménytelenségének megállapítására tesz javaslatot.

13. Gépjármű tárolás céljára szolgáló helyiség bérbeadására vonatkozó rendelkezések

37. §

(1) Gépjárműtárolás céljára szolgáló helyiség bérbeadása esetén a 32. § (4) bekezdés és a 35. § rendelkezése nem alkalmazandók.

(2) Amennyiben a lakás bérlője írásban lemond a gépjárműtároló bérletének lehetőségéről az másik bérbevevő részére bérbe adható. Gépjárműtárolás céljára szolgáló helyiséget elsősorban azon lakás bérlőjének kell bérbe adni, mely lakáshoz a gépjárműtároló tartozik. A bérlő írásban nyilatkozik arról, hogy a garázst bérbe kívánja-e venni vagy arra nem tart igényt.

(3) Amennyiben a (2) bekezdésben meghatározott személy a gépjárműtárolás céljára szolgáló helyiség bérletére nem tart igényt, az kérelemre kiadható más igénylőnek.

(4) A gépjárműtárolás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról a bérbeadó dönt.

14. A felek jogai és kötelezettségei

38. §

A bérlemény karbantartási, felújítása, helyreállítása, bővítése idejére feltétlenül szükségessé váló átmeneti kiköltöztetéshez a bérbeadó a bérleménynél kevesebb szobaszámú és alacsonyabb komfortfokozatú lakást is biztosíthat.

39. §

A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt tevékenységre megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, berendezze, amennyiben az a pályázati kiírásban nem szerepelt.

40. §

(1) A bérbeadó – ha a bérlő az e rendeletben meghatározott feltételeket vállalja – a helyiség egy részének meghatározott időre szóló albérletbe adásához hozzájárulhat.

(2) A hozzájárulás feltétele, hogy a bérlő a bérbeadó által meghatározott, magasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja, valamint az, hogy a bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy által folytatni tervezett tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja.

(3) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy az albérlő a helyiségrészt a bérleti szerződés lejártakor minden elhelyezési igény nélkül kiüríti és semmiféle további igényt nem érvényesít.

41. §

(1) A bérlő bérleti jogának átruházásához a polgármester abban az esetben járulhat hozzá, ha ahhoz előzőleg a Pénzügyi és gazdasági bizottság jóváhagyását adta.

(2) A bérleti jog átruházásának feltétele, hogy az új bérlő által folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával, valamint az új bérlőnek vállalnia kell a helyiségre vonatkozó, hatályos bérleti szerződéses feltételeket.

42. §

(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiség bérleti joga csak másik önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogára cserélhető, az eredeti szerződésben foglalt feltételek mellett.

(2) Ha a bérlők olyan helyiséget kívánnak elcserélni, amelyre határozatlan idejű bérleti szerződés áll fenn, a csere csak abban az esetben hagyható jóvá, ha a felek közös megállapodással kérik a bérleti szerződések határozott idejűvé alakítását.

(3) A csereszerződéshez a bérbeadónak előzetesen kell hozzájárulnia, ha az új bérlő által a helyiségben tartani kívánt tevékenység nem ellenes a helyiség hasznosításának önkormányzati céljával.

(4) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik, vagy tevékenysége jogszabályba ütközik, vagy a város érdekeit sérti.

IV. Fejezet

A lakások elidegenítésére vonatkozó rendelkezések

15. A lakás eladási árának megállapítása

43. §

(1) Önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítésre történő kijelöléséről a Pénzügyi és gazdasági bizottság javaslatára a Képviselő-testület dönt.

(2) A vételárképzés alapja az ingatlanforgalmi értékbecslő által szakvéleményben javasolt helyi forgalmi érték. A vételárát e rendelet szerinti feltételekkel és módon kell megfizetni.

(3) Az eladási árat - az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága, az épület településen belüli fekvése; felszereltsége; műszaki állapota, alapterülete, komfortfokozata, építése, felújítása óta eltelt idő; valamint lakottsága alapján és az értékbecslő által készített ingatlan értékbecslési szakvéleményt figyelembe véve - a Képviselő-testület állapítja meg.

(4) A felértékelt, de nem értékesített lakások vételárát a Képviselő-testület legalább 2 évente felülvizsgálja és az eladási árat a helyi ingatlan-forgalom változásait figyelembe véve, módosíthatja.

(5) Lakásvételi szándék bejelentése esetén a Képviselő-testület a lakás eladási árát aktualizálja, mely árral legfeljebb az aktualizálást követő 60 napon belül lehet adásvételi szerződést kötni.

16. A lakás értékesítése elővásárlás jogosultjának

44. §

(1) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg (a továbbiakban: vevő), a vételár a – bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített, elismert értéknövelő beruházásainak az értékével csökkentett – helyi forgalmi érték 80 %-a.

(2) Elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét is figyelembe kell venni.

(3) A vevő a szerződés megkötésekor a megállapított vételár minimum 10 %-át egy összegben köteles megfizetni, a fennmaradó vételár megfizetésére, kérelmére havonkénti egyenlő összegű, legalább 15 évi részletfizetési kedvezmény illeti meg.

(4) Ha a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, a vételár teljes összege után 20 % árengedmény illeti meg.

(5) Ha a vevő az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 éven belül a fennmaradó vételárhátralékot egy összegben megfizeti, a fennálló tartozásból 15 % engedményt kell adni.

(6) Ha a vevő a szerződés megkötésétől számított 5 év eltelte után a vételárhátralékot egy összegben megfizeti, a fennálló tartozásból részére 10 % engedményt kell adni.

(7) A részletfizetés időtartama alatt a vevő a fennálló vételár-hátraléokra kamatot köteles fizetni, melynek éves mértéke a Polgári Törvénykönyv szerint a pénztartozásra megállapított, mindenkor érvényes, törvényes kamat.

(8) Az önkormányzat és intézményei dolgozóinak elhelyezésére szolgáló lakásokat elidegeníteni csak különösen indokolt esetben lehet, ha a lakás bérlője a lakásban legalább 10 éve bent lakik, és nem rendelkezik ingatlan-tulajdonnal.

(9) Szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás értékesítése esetén, ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, - kérelemre - a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértéke 3 %, a fennmaradó vételár megfizetésére, havonkénti egyenlő összegű, legalább 15 évi részletfizetési kedvezmény illeti meg.

(10) Elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a képviselő-testület döntését követően az elidegenítéssel megbízott szerv a jogosult részére 60 napon belül köteles a vételi ajánlatot megküldeni.

(11) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakóingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait (címe, helyrajzi száma, alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata, stb.),
- b) a lakóingatlan tényleges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- c) a lakóingatlan vételárát és a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
- d) tájékoztatót a vételár megállapításának módjáról,
- e) a fizetési feltételeket,
- f) a vásárlásra való jogosultság feltételeit,

g) tájékoztatást a tulajdonosra háruló kötelezettségekről és várható terhekről.

(12) Az ajánlati kötöttség az ajánlat megküldésétől számított 60 napig tart. Ha a jogosult az eladási ajánlatban foglalt lehetőséggel nem él, úgy a lakás kívülálló személynek a jelen rendelet rendelkezései alapján forgalmi értékben az Ltv. 50. §-a alkalmazásával értékesíthető.

45. §

(1) A törlesztési határidő elmulasztása esetén az adóst új, legalább 30 és legfeljebb 90 napos határidő kitűzésével, írásban fel kell szólítani kötelezettsége teljesítésére. Ha az adós a felszólításra sem teljesít, a részletfizetési kedvezményt meg kell vonni és a vételárhátralék megtérítése egy összegben esedékessé válik.

(2) Az adós késedelme esetén, a tartozás teljes összege után köteles a Polgári Törvénykönyv szerinti kamatot megfizetni.

17. Elővásárlási joggal nem érintett lakás értékesítése

46. §

(1) Ha a lakás üres, vagy az elővásárlási jog jogosultja lemondott jogának gyakorlásáról, vagy ha a lakás lakott, de a bentlakóknak vagy bérlőknek elővásárlási joga nincs, a lakást nyilvánosan meghirdetett pályázati eljárás útján kell értékesíteni.

(2) A minimum eladási árat a Képviselő-testület állapítja meg e rendelet 43. § (3) bekezdésének figyelembe vételével.

(3) Az e § szerint értékesítés esetén részletfizetési-, és vételárkedvezmény nem adható.

18. Eljárási szabályok

47. §

(1) A pályázati kiírásra alkalmazandó e rendelet 8. § (4) bekezdése.

(2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázatot kiíró szerv nevét, székhelyét,
- b) a pályázat tárgyát,
- c) a pályázat tárgyát képező ingatlan minimum eladási árát,
- d) a pályázat benyújtásának helyét, módját, határidejét,
- e) a borítékbontás időpontját,
- f) a pályázatok elbírálásának időpontját,
- g) a pályázati biztosíték összegét, mely az ingatlan minimum eladási árának 10 %-a,
- h) a számlaszámot, melyre a pályázati biztosíték összegét meg kell fizetni,
- i) azonos pályázatok esetén zártkörű versenytárgyalás időpontját.

(3) A pályázati eljárásban csak olyan pályázó vehet részt, aki a pályázati kiírásban foglalt feltételeket írásbeli nyilatkozatával önmagára kötelezően elfogadja, valamint igazolja, hogy a pályázati biztosítékot megfizette.

(4) A beérkezett pályázatokat a Pénzügyi és gazdasági bizottság véleményezi, rangsorolja, a Képviselő-testület dönt a vevő személyéről.

(5) A pályázati eljárás útján történő értékesítés esetén csak egy összegben, átutalással lehet a vételárat kiegyenlíteni.

(6) Amennyiben a pályázati eljárás nyertese a szerződést a Képviselő-testület döntését követő 30 napon belül, önhibájából nem köti meg, a pályázati biztosíték összege a (2) a) szerinti szertvet illeti meg.

(7) A pályázati eljárás eredménytelensége esetén új pályázati felhívást kell közzétenni.

(8) Több, azonos ajánlat esetén a pályázaton részt vevők között zártkörű versenytárgyalást kell tartani.

V. Fejezet

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére vonatkozó rendelkezések

48. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) elidegenítésre a IV. fejezet szabályait kell megfelelően alkalmazni, az e Fejezetben meghatározott eltérésekkel.

19. A helyiség eladási árának megállapítása

49. §

Az eladási árat – az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága, az épület településen belüli fekvése; felszereltsége, műszaki állapota, alapterülete, komfortfokozata, építése, felújítása óta eltelt idő figyelembevételével – a Képviselő-testület határozza meg úgy, hogy az az értékbecslő által meghatározott helyi forgalmi értéket – e rendelet 50. §-t ide nem értve – meghaladhatja, de attól alacsonyabb – az e rendeletben meghatározott engedményeket, kedvezményeket ide nem értve – nem lehet.

20. Helyiség értékesítése elővásárlás jogosultjának

50. §

Ha a helyiséget az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár – a bérlő által a helyiségre fordított és meg nem térített, elismert értéknövelő beruházásainak az értékével csökkentett – a helyi forgalmi érték 100 %-a.

51. §

(1) Ha a gépjármű tárolás céljára szolgáló helyiséget annak bérlője vásárolja meg, a vételár 50 %-át köteles egy összegben megfizetni. A fennmaradó részt – kérelmének megfelelően – legfeljebb 5 éven át, havi egyenlő részletekben kell törleszteni.

(2) Ha a vevő a gépjármű tárolás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó adásvételi szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, a vételár összege után 20 % árengedmény illeti meg.

(3) A részletfizetés időtartama alatt a vevő a fennálló vételár-hátralékra kamatot köteles fizetni, melynek éves mértéke a Polgári Törvénykönyv szerint a pénztartozásra megállapított, mindenkor érvényes, törvényes kamat.

21. Elővásárlási joggal nem érintett helyiség értékesítése

52. §

Elővásárlási joggal nem érintett helyiség értékesítésére e rendelet 46. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal, hogy az így értékesítésre kerülő helyiség vevőjét vételár-, vagy részletfizetési kedvezmény nem illeti meg.

VI. Fejezet

Önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséből származó bevétel felhasználására vonatkozó rendelkezések

53. §

Az önkormányzat az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséből származó bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, így különösen: új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására, lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére, városrehabilitációra, az EU források felhasználásához szükséges önrész biztosítására, önkormányzati helyi támogatás nyújtására, lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére, önkormányzati lakbértámogatás nyújtására használhatja fel.

VII. Fejezet

Szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése

54. §

Ha a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utaláskor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, részére a bérbeadó legfeljebb egy lakószobás, komfortos lakás bérbeadását ajánlhatja fel.

VIII. Fejezet

Záró rendelkezések

55. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, című 37/2015(X.30.) önkormányzati rendelet.

56. §

Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba.

Polgár, 2023. november 30.

Tóth József
polgármester

dr. Sivák Anita
jegyző

A rendelet kihirdetése megtörtént:
Polgár, 2023. decemberén.

dr. Sivák Anita
jegyző

1. melléklet a/2023. (....) önkormányzati rendelethez

Szociális helyzet alapján, költségelven és piaci alapon bérbe adott lakások esetében a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező lakbér mértéke 2024. január 1-től (ÁFA-mentes):

Városközponti fekvésű lakások

	A komfortfokozat	B Szociális helyzet alapján bérbe adott (Ft/m ² /hó)	C Költségelven bérbe adott (Ft/m ² /hó)	D Piaci elven bérbe adott (Ft/m ² /hó)
1.	összkomfortos felújított	-	-	1010
	összkomfortos felújítandó		505	-
2.	komfortos felújított	-	-	-
	komfortos felújítandó	-	380	-
3.	félkomfortos	-	-	-
4.	komfort nélküli felújított	-	-	-
	komfort nélküli felújítandó	-	-	-
5.	szükséglakás	-	-	-

Városközponton kívüli fekvésű lakások

	A komfortfokozat	B Szociális helyzet alapján bérbe adott (Ft/m ² /hó)	C Költségelven bérbe adott (Ft/m ² /hó)	D Piaci elven bérbe adott (Ft/m ² /hó)
1.	összkomfortos felújított	-	-	1010
	összkomfortos felújítandó	-	-	-
2.	komfortos felújított	290	-	690
	komfortos felújítandó	-	-	-
3.	félkomfortos	-	-	-
	komfort nélküli felújított	-	-	-
4.	komfort nélküli felújítandó	100	-	-
5.	szükséglakás	-	-	-

2. melléklet a .../2023. (.....) önkormányzati rendelethez

A mérőórával nem rendelkező önkormányzati tulajdonú lakások bérlői által fizetendő víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák.

Vízellátás és csatornahasználat alvívzmérő órával nem rendelkező, illetve csatornával nem rendelkező épületeknél szennyvízszállítás.

- a) komfort nélküli lakások esetén: $2,4 \text{ m}^3/\text{fő}/\text{hó}$ ($80 \text{ liter}/\text{fő}/\text{nap} \times 365 \text{ nap}/1000 = 29,2 \text{ m}^3/\text{fő}/\text{év}$)
- b) félkomfortos lakások esetén: $2,8 \text{ m}^3/\text{fő}/\text{hó}$ ($95 \text{ liter}/\text{fő}/\text{nap} \times 365 \text{ nap}/1000 = 34,675 \text{ m}^3/\text{fő}/\text{év}$)
- c) komfortos és összkomfortos lakások esetén: $4,5 \text{ m}^3/\text{fő}/\text{hó}$ ($150 \text{ liter}/\text{fő}/\text{nap} \times 365 \text{ nap}/1000 = 54,75 \text{ m}^3/\text{fő}/\text{év}$)