

159/2022.

ELŐTERJESZTÉS

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

2022. szeptember 29-ei ülésére

Tárgy: Rendelet az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről (2. olvasat)

Előterjesztő: Szabóné Czifra Melinda jegyző



Tisztelt Képviselő-testület!

2021. október 28-ai ülésén tárgyalta első olvasatban a Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendeletének tervezetét (a továbbiakban: Tervezet). Akkor önkormányzati tulajdonban 17 lakás (+ az iskola épületében ideiglenes lakásként használt irodahelyiségek) volt.

Mivel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 79. § (2) bekezdése szerint a községi önkormányzatnak nem kell rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma nem haladja meg a húszat, ezért a Képviselő-testületnek rendeletalkotási kötelezettsége még nem volt.

Önkormányzatunk tulajdonában jelenleg már 20 lakás van, (+ az iskolában ideiglenes lakásként használt iroda rendeltetésű helyiségek) ezért a rendelet mielőbbi megalkotása is aktuálissá vált.

A Tervezethez eddig a képviselők és a bizottságok részéről javaslat nem érkezett.

Mint azt a Tervezet előterjesztésekor ismertettem, a lakásrendelet kötelező elemeként szabályozni szükséges

„j) a lakbérnek a bérbeadás jellege – szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet – szerint differenciált mértékét [13. § (1)–(2) bekezdések, 34. § (1)–(2) és (4)–(5) bekezdések, továbbá a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatok tekintetében a 86. §],

k) a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait [34. § (3) és (6) bekezdések],

l) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítania [35. § (2) bekezdés; 91/A. § 18. pont]”

A lakások lakbérének megállapítása eddig eseti jellegű volt, lakbértámogatásra vonatkozó döntés pedig egyáltalán nem volt. A lakásrendelet tervezetének első olvasata e témakörben - a külön szolgáltatások kivételével - csak az elveket tartalmazta, ezért a lakásrendelet tervezetének szavazásra előkészített végleges változata elkészítéséhez a lakbér és a lakbértámogatás mértékéről részletesebb tárgyalás szükséges.

Az Ltv. lakbérre vonatkozó rendelkezései szerint:

„34. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

törtéző bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. §

rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(4) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

(6) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő (3) bekezdésben említett önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó - a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével - a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbérmértéknek megfelelően módosíthatja."

Az Ltv hivatkozott 10. és 13. §- szerint:

„10. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni

a) az épület karbantartásáról;

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;

c) a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő - az (1) bekezdésben nem említett - egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.

(3) A feleknek meg kell állapodniuk abban is, hogy a bérlő a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékű lakbérmérséklésre tarthat igényt."

„13. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(2) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott és az állami lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani. Állami lakás esetén a felek ettől eltérően is megállapodhatnak."

Tehát

a.) **A szociális helyzet alapján bérbeadott lakás esetén** a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselése törvényi előírás szerint a bérlőt terheli, de a lakbér mértékét erre figyelemmel kell megállapítani. Viszont az épülettel, az épület központi berendezéseivel kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

b.) A **költségelven bérbeadott lakás esetében** a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik. Viszont a költségelven bérbeadott lakás lakbérét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai mellett az épülettel, az épület központi berendezéseivel kapcsolatos költségei is megtérüljenek.

c.) A **piaci alapon bérbeadott lakás esetében** a lakbért úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevétele nyereséget is tartalmazzon.

Tekintettel arra, hogy Pétfürdőn nincsenek kifejezetten szociális helyzet alapján történő bérbeadásra kijelölt lakások, a lakbérek megállapításának módszerére a következőket javaslom:

1.) Valamennyi önkormányzati lakás esetében kerüljön megállapításra a költségelvű bérbeadás esetén alkalmazandó díj. A társasházak közös költségének felújítási alap részét az Ltv. 34. § (4) bekezdése alapján be kell építeni a lakbérbe, családi házak esetében pedig az erre vonatkozóan kalkulált összeget.

2.) A piaci alapon történő bérbeadásnál a pályázati felhívásban megjelölt induló bérleti díjat a költségelven bérbeadott lakásra megállapított bérleti díjnál az elvárt nyereség mértékével magasabban (pl. 10 %) kell megállapítani.

3.) A szociális lakás - lakbértámogatás figyelembevétele nélküli - lakbérének megállapításakor a költségelven bérbeadott lakásokra megállapított lakbér mértékét csökkenteni kell a következőkkel:

- a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordítások közül a pótlással, cserével kapcsolatos költségekkel, mert ez szociális jelleggel bérbeadott lakásnál az Ltv. 13. § (2) bekezdése szerint a bérlőt terheli,

- az épülettel, az épület központi berendezéseivel kapcsolatos költségekkel, mert ez az Ltv. 10. § (1) bekezdése szerint a bérbeadót terheli. Ebből következően ebben az esetben a közös költség felújítási alap része sem terhelhető át a bérlőre.

A nem piaci alapon pályáztatott lakások esetében azon nyertes pályázó, aki megfelel a lakásrendeletben a szociális jelleggel történő bérbeadás feltételeinek (Tervezet 15. §.) a szociális jelleggel bérbeadott lakásra megállapított bérleti díjjal jogosult a bérleti szerződést megkötni. Amennyiben a bérlő jövedelme alapján a lakásrendeletben megállapított lakbértámogatásra jogosult (Tervezet 32. §) és kérelme alapján a jogosultságát a polgármester megállapította, úgy neki ténylegesen a lakbért a lakbértámogatás összegével csökkentett mértékben kell megfizetnie mindaddig, amíg a lakbértámogatásra való jogosultság meg nem szűnik vagy az évenként felülvizsgálat alapján megszüntetésre nem kerül.

A Tervezet 15. § (1) bekezdése a szociális jelleggel történő bérbeadás egy főre jutó jövedelemhatárát az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 280 %-ában állapítja meg (79.800,-Ft).

A Tervezet 32. § (2) bekezdése a lakbértámogatásra egységes %-os mértéket javasol megállapítani és a jövedelemhatárt a mindenkori legkisebb öregségi nyugdíj összegének

- 130 %-ában (37.050,- Ft) határozza meg egyedülálló személy esetében,
- 110 %-ában (31.350,- Ft) határozza meg kéttagú háztartás esetében,
- 100 %-ában (28.000,- Ft) határozza meg három és többtagú háztartás esetében.

Természetesen ezen mértékek a megállapításra kerülő lakbérek ismeretében korrigálhatók, illetve a lakbértámogatás több jövedelemkategória szerint, lépcsőzetesen növelve is megállapítható.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy

- véleményezze a lakbér megállapításának javasolt módszerét,
- a jelenlegi inflációt is figyelembevéve tegyen javaslatot a szociális jelleggel történő bérbeadásra, valamint a lakbértámogatásra jogosultság jövedelemhatárára,
- tegye meg a rendelettervezet szövegével kapcsolatos esetleges észrevételeit, javaslatait,
- a rendeletalkotás további mentére vonatkozóan hozza meg döntését.

Előterjesztésemhez csatolom

- 1. mellékletként az önkormányzati tulajdonú bérlakások listáját,
- 2. mellékletként a bérbeadott lakások 2022. július 1-től érvényes lakbérét is tartalmazó listát.

Pétfürdő, 2022. szeptember 23.


Szabóné Czifra Melinda
jegyző

Pétfürdő Nagyközség Képviselő-testülete
8105 Pétfürdő, Berhidai út 6/C.

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 2022. szeptember 29-ai ülésén meghozta a

_____/2022. (IX.29.) számú képviselő-testületi
h a t á r o z a t – o t:

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az önkormányzati lakásrendelet második olvasatra előterjesztett szövegét.

Felkéri a jegyzőt, hogy a tárgyalása során elhangzott észrevételek, javaslatok figyelembevételével – a Humán Bizottság közreműködésével – készítse el a rendelttervezet rendeletalkotásra alkalmas változatát és azt a szükséges mellékletekkel együtt terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: 2022. november havi testületi ülés

Felelős: Szabóné Czifra Melinda jegyző

Pétfürdő, 2022. szeptember 29.

Horváth Éva
polgármester

Szabóné Czifra Melinda
jegyző

Önkormányzati tulajdonú bérlakások

Határozott idejű szerződéssel bérbeadva

Sor-szám	Címe	Jellege	Alap-területe m ²	Szobák száma	Komfort fokozata
1.	Berhidai út 56.	egyéb ¹	63	3	összkomfortos
2.	Bocskai utca 47/1.	családi ház	39	1	komfortos
3.	Bocskai utca 47/2.	családi ház	54	2 + fél	komfortos
4.	Liszt F. utca 14/206	panel lakás	43	1	összkomfortos
5.	Liszt F. utca 14/207	panel lakás	43	1	összkomfortos
6.	Liszt F. utca 31. IV/13.	panel lakás	53	1 + fél	összkomfortos
7.	Liszt F. utca 42. IV/15.	panel lakás	70	2 + fél	összkomfortos

Határozatlan idejű szerződéssel bérbeadva

1.	Berhidai 90. IV/1.	panel lakás ²	53	1 + fél	összkomfortos
2.	Liszt F. 14/202	panel lakás	43	1	összkomfortos
3.	Liszt F. 14/203	panel lakás	43	1	összkomfortos
4.	Liszt F. 14/204	panel lakás	43	1	összkomfortos
5.	Liszt F. 14/205	panel lakás	43	1	összkomfortos
6.	Liszt F. 14/208	panel lakás	43	1	összkomfortos
7.	Liszt F. 14/209	panel lakás	43	1	összkomfortos
8.	Liszt F. 14/210	panel lakás	43	1	összkomfortos
9.	Strandfürdő	családi ház	57	2	komfortos

Üres lakás

1.	Ady E. utca 11/A.	családi ház	93	3	összkomfortos
2.	Ady E. utca 11/B.	családi ház	84	2	összkomfortos
3.	Berhidai út 64. 2/5.	panel lakás	54	2	összkomfortos
4.	Liszt F. 7. III/14.	panel lakás	52	2	összkomfortos
5.	Liszt F. 29. I/4.	panel lakás	53	1 + fél	összkomfortos

¹ az iskola épületében lévő volt szolgálati lakás, mely a Gondozási Központ ideiglenes elhelyezéséhez irodává lett átminősítve

² élethosszig tartó bérleti joggal megvásárolt lakás

Önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbéré

Sor- szám	Címe	Aktuális adatok			Javasolt lakbér (Ft)	
		Alapterülete	Könnyűfokozata	Jelenlegi lakbéré	kölségelvű	szociális
		m ²		2022.07.01-től (Ft)		
1.	Ady Endre utca 11/A.	93	összkomfortos			
2.	Ady Endre utca 11/B.	84	összkomfortos			
3.	Berhidai út 64. 2/5.	54	összkomfortos			
4.	Berhidai 90. IV/1.	53	összkomfortos	26 275		
5.	Bocskai utca 47/1.	39	komfortos	35 000		
6.	Bocskai utca 47/2.	54	komfortos	12 280		
7.	Liszt F. 7. III/14.	52	összkomfortos			
8.	Liszt F. 14/202	43	összkomfortos	16 837		
9.	Liszt F. 14/203	43	összkomfortos	16 837		
10.	Liszt F. 14/204	43	összkomfortos	16 837		
11.	Liszt F. 14/205	43	összkomfortos	16 837		
12.	Liszt F. 14/206	43	összkomfortos	11 000		
13.	Liszt F. 14/207	43	összkomfortos	20 000		
14.	Liszt F. 14/208	43	összkomfortos	16 837		
15.	Liszt F. 14/209	43	összkomfortos	16 837		
16.	Liszt F. 14/210	43	összkomfortos	16 837		
17.	Liszt F. 29. I/4.	53	összkomfortos			
18.	Liszt F. 31. IV/13.	53	összkomfortos	23 122		
19.	Liszt F. 42. IV/15.	70	összkomfortos	34 683		
20.	Strandfürdő	57	komfortos	4 446		

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

...../.....(.....) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotói hatáskörében,

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva

a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. § A rendeletben foglaltakat kell alkalmazni Pétfürdő nagyközség közigazgatási területén lévő valamennyi önkormányzati tulajdonú bérlakásra.

2. § A rendeletben foglaltakat kell alkalmazni az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel és az átmeneti jelleggel bérbeadott lakások bérbeadásának esetében is.

3. § A bérbeadó - jogszabály keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

2. A lakások bérbeadására vonatkozó általános szabályok

4. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogosítványok közül a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

- a) a bérleti jogviszony létrehozására irányuló pályázat kiírása, ennek keretében a bérleti szerződés tartalmi elemeinek meghatározása és a pályázat elbírálása,
- b) a bérlőtársi jogviszonyt létrehozó szerződés jóváhagyása,
- c) a bérbeadót terhelő, de a bérlő által átvállalt kötelezettségekkel kapcsolatos megállapodás jóváhagyása,
- d) az épülettel, a közös használatú helyiségekkel és területtel összefüggő kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos megállapodás jóváhagyása,
- e) a lakásbérlet megszűnéskor a lakás és lakásberendezések rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételével kapcsolatosan a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítéséről szóló megállapodás jóváhagyása,
- f) a lakásban más személy befogadásához szükséges hozzájárulásról történő döntés,

- g) a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodás jóváhagyása,
- h) cserelakás felajánlása mellett a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony felmondása,
- i) pénzbeli térítés felajánlása mellett a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony felmondása,
- j) a bérlakás bérleti jogának folytatására vonatkozó tartási szerződéshez szükséges hozzájárulásról történő döntés,
- k) a bérlakás bérlő által történő átalakításáról, korszerűsítéséről szóló megállapodás jóváhagyása.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogosítványok közül a polgármester hatáskörébe tartozik

- a) a bérlő szerződésszegő magatartása esetén a lakásbérleti szerződés felmondása,
- b) azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet bekövetkezése esetén az átmeneti elhelyezés céljából történő bérbeadás,
- c) az elidegenített lakásingatlanon karbantartási, felújítási, beruházási munkák elvégzése céljából szükséges hitelt igénybevétele esetén az újabb jelzálogjog bejegyzéséhez történő hozzájárulás,
- d) a jogosulatlanul és rosszhiszeműen felvett lakbértámogatás visszafizetésére kötelezés..

5. § (1) Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltétele a bérlő bérleti szerződésben történő kötelezettségvállalása arra, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt életvitelszerűen a bérbe adott lakásban lakik. A szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(2) A bérlő távolléte esetén nem lehet felmondani a szerződést, ha a felmondást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény kizárja.

6. § A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény rendelkezései az irányadóak.

7. § (1) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal ellenőrzi. Az ellenőrzés nem járhat a bérlő szükségtelen háborításával.

(2) A lakásba történő bejutással kapcsolatosan a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szabályai az irányadóak.

8. § (1) A házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni. A bérlőtársak jogaira és kötelezettségeire a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény rendelkezései az irányadóak.

(2) A házastársakkal kötött bérlőtársi szerződésen kívül az önkormányzat bérlőtársi szerződést abban az esetben köt, ha a leendő bérlőtársak:

- a) egymásnak felmenői, vagy
- b) egymásnak leszármazói, vagy
- c) testvérek, vagy

d) élettársak feltéve, ha hatósági bizonyítvánnyal igazolják, hogy legalább egy éve közös háztartásban élnek.

(3) A bérlő a lakás egészét vagy egy részét albérlébe nem adhatja.

9. § (1) A bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének gyermeke befogadására a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény rendelkezései az irányadóak.

(2) A bérbeadó írásbeli hozzájárulásával az önkormányzati bérlakás bérlője az (1) bekezdésben meghatározott személyeken kívül befogadhatja:

- a) élettársát,
- b) gyermeke házastársát,
- c) testvérét.

10. § (1) Az önkormányzati lakásokat bérbe lehet adni:

- a) önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel,
- b) lakáspályázat elnyerésének jogcímén szociális helyzet alapján,
- c) lakáspályázat elnyerésének jogcímén költségelv alapján,
- d) a bérlési jogviszony folytatása jogcímén,
- e) lakáscsere jogcímén,
- f) elhelyezési kötelezettség jogcímén és
- g) krízishelyzet alapján.

(2) A bérbe adható önkormányzati tulajdonú lakások felsorolását a bérbeadás jogcíme szerint a rendelet 1. függeléke tartalmazza.

3. A lakások szolgálati jelleggel történő bérbeadására vonatkozó szabályok

11. § (1) Önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel lakás csak annak a személynek adható bérbe aki

- a) az önkormányzattal vagy annak valamely költségvetési szervével
 - aa) köztisztviselői jogviszonyban, vagy
 - ab) közalkalmazotti jogviszonyban, vagy
 - ac) egészségügyi szolgálati jogviszonyban, vagy
 - ad) munkaviszonyban áll, vagy
- b) Pétfürdő nagyközségben egészségügyi szolgáltatást végez, vagy
- c) Pétfürdő területén állami köznevelési közfeladat ellátására a Tankerületi Központtal közalkalmazotti jogviszonyban, vagy munkaviszonyban áll.

(2) A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása esetén ki kell kérni a munkáltató véleményét.

12. § (1) Szolgálati jelleggel lakás legfeljebb a 12. §-ban felsorolt jogviszony vagy szolgáltatói tevékenység megszűnéséig adható bérbe a költségelv alapon meghatározott lakbér alkalmazásával.

(2) A bérlő a szolgálati jelleggel történő bérbeadásra jogosító jogviszony vagy szolgáltatói tevékenység megszűnését követő 30 napon belül, a lakás lakbérének és a közüzemi és egyéb díjak rendezését követően, köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

13. § A szolgálati jelleggel bérbe adott

- a) lakás bérleti jogának elcseréléséhez csak abban az esetben adható hozzájárulás, ha a csere folytán a szolgálati lakásba kerülő új bérlő megfelel a bérleti jogviszony létesítése alapjául szolgáló feltételeknek,
- b) lakásba csak azok a személyek fogadhatóak be, akik befogadására a bérlő – a Ltv. 21. §-a alapján, a bérbeadó hozzájárulása nélkül – jogosult, továbbá a bérbeadó hozzájárulása esetén az engedélyezett személyek;
- c) lakásra bérlőtársi szerződés csak a bérlő házastársával köthető és csak akkor, ha a leendő bérlőtárs is megfelel a szolgálati lakás bérbeadását megalapozó feltételeknek;
- d) lakás bérleti jogviszonya nem folytatható, ezen szabály alól a bérbeadó csak akkor engedhet kivételt, ha a bérleti jogviszony folytatója a szolgálati lakás bérbeadását megalapozó feltételeknek megfelel;
- e) lakás egy részének vagy egészének nem lakás céljára történő használatához nem adható hozzájárulás;
- f) lakás bérleti jogának folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető;
- g) lakás esetében az Ltv. 9.§. (1) bekezdésében-, 10.§ (2) és (3) bekezdéseiben-, 13.§ (1) bekezdésében-, a 15.§ (1) bekezdésében-, a 17.§ (2) bekezdésében-, és 18.§ (1) bekezdésében hivatkozott bérleti szerződés részét képező tartalmi elemeket bérbeadó határozza meg.

4. A lakások szociális helyzet vagy költségelv alapján történő bérbeadására vonatkozó szabályok

14. § (1) A szociális helyzet vagy költségelv alapján bérbe adandó lakásokra a pályázatot a Képviselő-testület írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni az önkormányzat hivatalos honlapján és ki kell függeszteni a Pétfürdői Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) hirdetőtábláján.

(2) A lakás bérbeadásra kiírt pályázatban bérbeadó határozza meg:

- a) a bérbeadás jogcímét,
- b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és műszaki állapotát,
- c) a bérbeadó megnevezését,
- d) a lakás megtekintésének feltételeit,
- e) a bérbeadás időtartamát,
- f) a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételeket,
- g) a lakásra megállapított bérleti díjat,
- h) az Ltv. 9. §. (1) bekezdésében-, 10. § (2) és (3) bekezdéseiben-, 13. § (1) bekezdésében-, a 15. § (1) bekezdésében, a 17. § (2) bekezdésében, és 18. § (1) bekezdésében hivatkozott bérleti szerződés részét képező tartalmi elemeket,
- i) lakásra megállapított külön szolgáltatások díjának megtérítésére vonatkozó kötelezettséget, a lakbér időszakonkénti emelésének feltételeit és módját,
- j) a bérleti szerződés tervezetét,

- k) a pályázaton való részvétel, illetve a pályázat elbírálásának feltételeit, módját és határidejét,
- l) a pályázat benyújtásának feltételeit, módját és határidejét,
- m) a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket, információkat,
- n) a bérlőt terhelő felújítási kötelezettségeket és
- o) az eredmény közlésének módját és időpontját.

(3) A pályázat érvényesség feltételéül kiköthető, hogy a bérlő vállalja a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét. Ebben az esetben a pályázati kiírásban meg kell határozni az elvégzendő munkák jellegét és a költségek viselésének módját és feltételeit.

(4) A pályázatot a rendelet 1. vagy 2. melléklete szerinti pályázati űrlapon írásban a Polgármesteri Hivatal címére kell benyújtani, melyhez mellékelni kell a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelmére, vagyoni helyzetére, munkaviszonyára, munkavégzésre irányuló igazolásokat pályázati kiírás szerint.

(5) A pályázatnak tartalmaznia kell azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a pályázó a kiírt pályázati feltételeknek megfelel és a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

15. § (1) Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakás bérletére azt a személyt, illetve családot kell jogosultnak tekinteni

a) aki és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozók nem rendelkeznek beköltözhető lakástulajdonnal, lakás haszonélvezeti, vagy használati jogával, lakás bérleti jogával, építési telekkel, nyaralóval, hétvégi házzal és

b) akinek és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozóinak a bérbeadás időpontjában a havi egy főre jutó nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a 280 %-át és nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 150-szeresét meghaladja és

c) aki a bérbeadást megelőző 5 éven belül beköltöztethető ingatlanát nem idegenítette el.

(2) A pályázó csak olyan lakásra adhat be pályázatot, amelynek nagysága nem haladja meg a méltányolható lakásigényének felső határát.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra pályázók méltányolható lakásigényének felső határa:

a) 1 személy esetében 1,0 lakószoba;

b) 2-3 személynél 2,0 lakószoba

c) 4-5 személy esetében 3,0 lakószoba;

d) ha az együtt költöző személyek száma 5-nél több, minden további személy esetén a szobaszám felső határa fél szobával nő.

(4) A (4) bekezdés alkalmazása során két félszobát egy teljes lakószobaként kell figyelembe venni. A méltányolható lakásigény felső határának megállapításánál a pályázón túlmenően csak a vele együtt költöző személyeket lehet figyelembe venni.

(5) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a pályázati felhívás tartalma alapján a bérleti szerződést határozott időre legfeljebb 5 évre, vagy feltétel bekövetkezéséig lehet megkötöni.

(6) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő szociális viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére vele öt évre újabb bérleti szerződés köthető. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt legalább 90 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(7) Amennyiben a volt bérlő a szociális lakásokra előírt feltételeknek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén a költségelven alapuló bérbeadásra vonatkozó feltételek szerint lehet vele bérleti szerződést kötni.

(8) Amennyiben a volt bérlő a költségelven alapuló bérbeadás feltételeinek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles 60 napon belül elhagyni.

16. § (1) Önkormányzati lakás költségalapon meghatározott lakbér alapján történő bérbeadásra irányuló pályázaton való érvényes részvételhez a 14.§ (2) bekezdés szerinti pályázati kiírásban foglalt feltételeken túl szükséges, hogy a pályázó vállalja - pályázatnyertesség esetére a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg – két havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadék megfizetését a bérbeadó részére.

(2) Önkormányzati lakás költségalapon meghatározott lakbér alapján történő bérbeadás esetén az érvényes pályázás feltétele, hogy a pályázó és a vele együtt költöző személyeknek az egy főre jutó nettó jövedelme el kell, hogy érje az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 1 fő esetén a 280 %-át, egynél több fő esetén a 200 %-át. A jövedelmet legalább a pályázat benyújtását megelőző három hónapra igazolni kell.

(3) Önkormányzati lakás költségalapon meghatározott lakbér alapján történő bérbeadás esetén a pályázati felhívás tartalma alapján a bérleti szerződést határozott időre, de legfeljebb 5 évre, vagy feltétel bekövetkezéséig lehet megkötni. A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.

(4) A megkötött lakásbérleti szerződés időtartama a bérlő kérelmére további legfeljebb 5 év időtartamra meghosszabbítható, ha a bérlőnek lakbér, illetőleg külön szolgáltatási díj és továbbszámlázott közüzemi tartozása. A kérelmet a szerződés lejárta előtt legalább 90 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(5) Ha a költségelven alapján bérbeadásra pályáztatott lakásra több pályázó van, a lakás annak adható bérbe, aki a felhívásra adott kiegészítő nyilatkozatában a lakásbérleti díj megfizetését előre egy összegben a leghosszabb időre vállalja és az óvadékot a szerződés megkötésével egy időben megfizeti.

5. Piaci alapú lakbéren történő bérbeadására vonatkozó szabályok

17. § (1) Amennyiben a megüresedett lakást az Képviselő-testület határozata szerint piaci alapon kell bérbe adni, úgy a lakás bérbevételére az lesz jogosult, aki a költségalapi lakbért meghaladó mértékű, legmagasabb lakbér megfizetésére tesz ajánlatot.

(2) Amennyiben több azonos ajánlat érkezik, a bérlőt versenytárgyalás útján kell kiválasztani. A versenytárgyalást az önkormányzat vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet szabályai szerint kell lebonyolítani.

(3) A piaci alapú lakbéren történő bérbeadás esetén is meg kell felelnie a bérlőnek a költségalapi lakbéren történő bérbeadásnál meghatározott minimum jövedelmi feltételeknek.

(4) A piaci alapú lakbéren történő bérbeadásra irányuló ajánlat benyújtására és tartalmi követelményeire vonatkozó előírásokat a Képviselő-testület egyedi határozatban állapítja meg.

6. Önkormányzati lakások bérbeadása bérlőkijelölési jog alapján és bérleti jogviszony folytatása jogcímén

18. § Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata a tulajdonában lévő lakásokra más szervnek bérlőkijelölési jogot nem biztosít.

19. § (1) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit az Ltv. 21. § alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) Az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a lakásban visszamaradt eltartó a lakásbérleti jogot az Ltv. 32.§ (1) bekezdése szerint akkor folytathatja, ha a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult és az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

(3) Ha az elhunyt bérlő örökösének személye a halálesetet követő 120 napon belül nem kerül megállapításra, vagy az örökös nem adja át a lakást kiürítve, az önkormányzat a hagyatékátadó végzésben megjelölt örökös költségére a korábbi bérleti díjnak megfelelő összegű lakáshasználati díjat számol fel.

7. Önkormányzati lakások bérbeadása lakáscsere jogcímén, elhelyezési kötelezettség jogcímén és krízishelyzet alapján

20. § (1) Önkormányzati lakás bérleti joga az Ltv. 29. §-ban meghatározott szabályok szerint cserélhető el másik önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogára vagy magántulajdonú lakás bejegyzett tulajdonjogára.

(2) A hozzájárulást a bérbeadó megtagadhatja, ha a lakásba beköltöző személyek nem felelnek meg az e rendeletben meghatározott valamennyi feltételnek.

21. § (1) Törvényben előírt, vagy az önkormányzati rendelet alapján vállalt elhelyezési és bérbeadási kötelezettség jogcím alapján bérbe lehet adni a lakást:

- a) megsemmisült lakás, vagy hatóság által életveszély miatt elrendelt kiürítés miatt,
- b) szociális intézményből kiköltöző személy részére, bírósági vagy hatósági határozatban megállapított elhelyezési kötelezettség teljesítésére.

(2) Határozatlan időre szóló bérleti szerződés önkormányzat általi rendes felmondása esetén bérbeadó köteles a bérlő részére beköltözhető és megfelelő, Pétfürdőn található cserelakást felajánlani bérleti jogviszony létesítésére.

(3) Bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, amennyiben bérlőnek Pétfürdőn megfelelő és beköltözhető lakása van.

(4) Annak részére, aki a szociális intézménybe utalásakor nem térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogáról az önkormányzat javára, az intézményből történő elbocsátása esetén legalább egy szobás, félkomfortos lakást kell biztosítani, amennyiben van ilyen üres lakás.

22. § (1) A polgármester azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet bekövetkezése esetén, kivételesen, az eset összes körülményeinek figyelembevételével, egyedi mérlegelés

alapján – pályázaton kívül - dönthet önkormányzati lakás bérbeadásáról átmeneti elhelyezés céljából az üresen álló bérlakás állomány terhére. Ezen esetben a lakást a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra irányadó lakbér alkalmazásával lehet bérbe adni.

(2) A polgármester az (1) bekezdés szerinti intézkedéséről a Képviselő-testületet a soron következő ülésén tájékoztatja.

(3) A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.

(4) A krízishelyzet alapján megkötött szerződés lejárta előtt minimum 30 nappal kérelmezheti bérlő a szerződés meghosszabbítását, az erre irányuló kérelmet a polgármesternek kell benyújtani.

8. A bérlőtársi szerződés és hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

23. § (1) A bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez hozzá kell járulnia a bérbeadónak.

(2) A bérlő és a vele jogszerűen együtt lakó gyermeke (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), illetve jogszerűen befogadott gyermekétől a befogadás ideje alatt született unokája, valamint szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője) írásban kérhetik a bérbeadótól a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez való hozzájárulást. A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a bérlőtárs önálló jövedelemmel rendelkezzen, a bérlővel életvitelszerűen és jogszerűen legalább 3 éve együtt lakjon, valamint a gyermek, illetve unoka bérlőtárs nagykorú legyen.

(3) Nem adható meg a hozzájárulás a (2) bekezdés szerinti esetben, ha a gyermek, illetőleg az unoka, valamint a szülő másik beköltözhető lakás tulajdonjogával, haszonélvezeti-, használati- vagy bérleti jogával rendelkezik.

24. § (1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül más személyt a lakásba nem fogadhat be, kivéve a Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeket.

(2) Bérbeadó a bérlő kérelmére írásban hozzájárulhat a bérlő egyéb hozzátartozójának lakásba történő befogadásához a lakás nagyságától függően, mérlegelést követően.

(3) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani. A kérelemhez csatolni kell a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 8 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja;

(4) A bérleti jogviszony bármilyen okból való megszűnését vagy a bérbeadói hozzájárulás határozott idejének leteltét – ide nem értve a hozzájárulás meghosszabbításának esetét – követően 8 napon belül a hozzájárulás alapján befogadott személy köteles a lakást elhagyni. A befogadott személy kiköltözéséről a bérlőnek kell gondoskodnia.

(5) A bérbeadói hozzájárulás a kedvezményezettet nem jogosítja fel a bérleti jogviszony folytatására vagy másik lakásban való elhelyezés igénylésére.

9. Az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, jellegéről, a megfizetés módjáról, és a különszolgáltatási díjakról

25. § (1) Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértékét a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(2) A bérbeadónak a költségelv alapon meghatározott lakbérű bérlakások esetében legalább olyan mértékű lakbéréket kell megállapítania, amelyek fedezik az adott bérlakás üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával és felújításával, a lakásberendezések szükséges pótlásával, cseréjével, valamint az épülettel, az épület központi berendezéseivel kapcsolatos költségeket.

(3) Az önkormányzati lakás bérlője köteles megtéríteni az e rendeletbe foglaltak alapján az általa bérelt önkormányzati lakásra meghatározott lakbért, valamint a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben – vagy más megállapodásban – meghatározott külön szolgáltatás díját és – amennyiben a szolgáltatókkal nem a bérlő köt közvetlenül szerződést – a továbbszámlázott rezsiköltségeket.

(4) Az önkormányzati lakás bérlője a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért – különösen, ha a szolgáltatást és közüzemi szolgáltatást a bérbeadó harmadik személytől veszi igénybe vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja – azt a díjat köteles megtéríteni, amennyiben az adott szolgáltatás nyújtása a bérbeadónak az önkormányzati lakás vonatkozásában került. Ha a bérbeadó a szolgáltatást harmadik személy közreműködésével nyújtja, megállapodhat a szolgáltatást nyújtó harmadik személlyel, hogy a szolgáltatást nyújtó a szolgáltatásért esedékes díjat közvetlenül az önkormányzati lakás bérlőjétől beszedheti.

(5) A bérbeadó a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások bérleti díját évente egy alkalommal – legkésőbb minden év május 31. napjáig – felülvizsgálhatja.

(6) A bérbeadó a nem szociális helyzet alapján bérbeadott lakások bérleti díját minden év május 31. napjáig felülvizsgálja az adott lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota, a településen belüli fekvése, forgalmi értéke, továbbá az előző évi költségelemzési adatai alapján.

10. Másik lakás bérbeadása, a pénzbeli térítés a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén és az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek használati díja

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

(2) Ha a határozott időre szóló, illetőleg meghatározott feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén másik lakás bérbeadására kerül sor, a bérbe adott másik lakásra nézve is csak határozott idejű lakásbérleti szerződés köthető az adott bérbeadási jogcímre meghatározott időtartam figyelembevételével.

(3) A határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel, cserelakás biztosítása nélkül történő megszüntetése esetén a pénzbeli térítés mértéke az önkormányzati lakás beköltözhető forgalmi értékének maximum 50%-a.

27. § (1) Jogcím nélküli lakáshasználó az, aki a lakását a bérbeadó hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

(2) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3. hónapig a lakásra megállapított mindenkori lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadónak.

(3) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított:

- a) 3. hónaptól a 6. hónapig a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg kétszerese;
- b) 7. hónaptól a 12. hónapig a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg háromszorosa;
- c) 13. hónaptól a 24. hónapig a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg ötszöröse;
- d) 25. hónaptól a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg nyolcszorosa.

(4) A (3) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatóak, ha a jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezéséről a Ltv. alapján az önkormányzatnak kell gondoskodnia.

(5) Az (1)-(4) bekezdések rendelkezései nem alkalmazhatóak arra a jogcím nélküli lakáshasználóra, aki a lakásba önkényesen költözött be. Ebben az esetben a lakás kiürítése iránt kell intézkedni.

11. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások értékesítésének szabályai

28. § Az önkormányzati lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület határozatban dönt.

29. § (1) A lakások az elővásárlási joggal rendelkezők részére a vételárnak egyösszegben történő megfizetése vagy részletfizetés ellenében idegeníthetők el.

(2) A vételár megállapításánál a szakértő által megállapított forgalmi értékből le kell vonni a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét.

(3) Az értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi értéket lakottság címén 25%-kal csökkenteni kell.

(4) Az elővásárlási jog jogosultja kérheti a vételárnak részletekben történő megfizetését. A vevő azonban a szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át köteles egyösszegben megfizetni. A vételárhátralékot a vevő 15 év alatt fizetheti meg, havi egyenlő részletekben.

(5) Ha az elővásárlási jog jogosultja az adás-vételi szerződés megkötésekor az első vételár részlet és a vételár közötti különbözetet (vételárhátralék) egyösszegben fizeti meg, akkor az önkormányzat a vételárhátraléokra 10 % kedvezményt biztosít.

(6) Részletfizetés esetén, ha a jogosult vevő a fennálló vételárhátralék megfizetését 15 évi időtartamnál rövidebb idő alatt teljesíti, 5 éven belüli befizetés esetén 5 % kedvezmény engedmény illeti meg.

(7) Részletfizetés esetén a vevő a Polgári Törvénykönyvben foglalt kamat mértékének megfelelő kamatot köteles fizetni.

(8) Az elővásárlási jog jogosultját kérelmére kamatmentesség illeti meg, ha a családjában az egy főre jutó nettó havi átlagjövedelem az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 200 %-át nem haladja meg. A kamatmentességre való jogosultságot a polgármester évenként felülvizsgálja.

(9) A határidőben be nem fizetett törlesztő részletek után a vevő a Polgári Törvénykönyv. szerint a pénztartozás késedelmes megfizetése esetében megállapítható késedelmi kamatot köteles megfizetni

(10) A vételár hátralék megtérítése alól felmentés nem adható.

(11) A vételár hátralék erejéig a lakásingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot kell bejegyeztetni.

(12) A lakásingatlant a tartozás fennállásának idejére a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli, az ingatlan-nyilvántartásba e tilalmat is be kell jegyezni.

(13) Abban az esetben, ha a vevőnek az elidegenített lakásingatlanon karbantartási, felújítási, beruházási munkák elvégzése céljából hitelt kell igénybe vennie, a polgármester hozzájárulhat az újabb jelzálogjog bejegyzéséhez.

30. § (1) Az elővásárlással nem érintett értékesítésre kijelölt lakásokat — megüresedésük esetén — az Önkormányzat versenytárgyalás útján értékesíti. A versenytárgyalást az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet szabályai szerint kell lebonyolítani.

(2) A lakás irányárát a Képviselő-testület határozza meg a lakásra vonatkozó 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott forgalmi értéket figyelembe véve.

31. § Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit a Ltv. 62 § (3) bekezdésében foglalt célokra használhatja fel.

12. Önkormányzati lakbértámogatás

32. § (1) Az Önkormányzat a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére – amennyiben a (2) bekezdésben meghatározott jövedelmi feltételeknek megfelelnek – lakbértámogatást biztosít.

(2) A lakbértámogatás mértéke a lakbér összegének %-a, ha a bérlő háztartásában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a mindenkori legkisebb öregségi nyugdíj összegének

- a) egyedülálló személy esetében 130 %-át,
- b) kéttagú háztartás esetében 110 %-át,
- c) három és többtagú háztartás esetében 100 %-át.

(3) A lakbértámogatás szempontjából a bérlő háztartásának kell tekinteni az önkormányzati bérlakásban együtt élő, oda együtt beköltöző, valamint a bérbeadó hozzájárulásával vagy az Ltv-ben meghatározott esetekben a bérbeadó hozzájárulása nélkül utóbb befogadott személyek közösségét.

(4) Bérlőtársak esetén az egyetemes fizetési kötelezettségre tekintettel lakbértámogatásban csak az egyik bérlőtárs részesíthető.

(5) Nem részesíthető lakbértámogatásban az a bérlő, aki

- a) a lakásba albérlőt vagy a bérbeadó hozzájárulása nélkül olyan személyt fogadott be, akinek befogadására nem az Ltv. alapján volt jogosult,
- b) nem tartózkodik életvitelszerűen a lakásban kivéve, ha munkavállalás, gyógykezelés, tanulmányok folytatása miatt nem tartózkodik a lakásban,
- c) beköltözhető vagy bérbeadás útján hasznosított másik lakással rendelkezik.

(6) Nem állapítható meg, illetve a már megállapított lakbértámogatást meg kell szüntetni, ha a bérlő a lakbérfizetési kötelezettségét nem teljesíti és ezáltal legalább kéthavi hátraléka keletkezett. A hátralék befizetése után részére a támogatás újra megállapítható.

33. § (1) A lakbértámogatást, amennyiben a bérlő arra jogosult, a polgármester a benyújtás napjától állapítja meg.

(2) A kérelmet a 4. melléklet szerinti űrlapon, a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

(3) A kérelemhez csatolni kell

- a) a kérelmező és a vele közös háztartásban élők jövedelmi és egyéb pénzbeli ellátásának igazolását, amennyiben jövedelemmel nem rendelkezik, annak igazolását, hogy munkába helyezése érdekében az állami foglalkoztatási szervvel együttműködik,
- b) az előző havi lakbérszámlát.

34. § (1) Megszűnik a lakbértámogatásra való jogosultság, ha a bérlő

- a) bérleti jogviszonya megszűnik,
- b) jövedelmi viszonyaiban a 32. § (2) bekezdésében foglalt jövedelemhatárt meghaladóan változás következik be.

(2) A lakbértámogatásban részesülő 15 napon belül köteles bejelenteni a polgármesternek, ha a jogosultság feltételeiben az (1) bekezdés b) pontja szerinti jövedelem változás vagy a háztartásban élők számában változás következik be.

(3) A jogosulatlanul és rosszhiszeműen felvett lakbértámogatást a polgármester felhívására vissza kell fizetni.

35. § A már megállapított lakbértámogatásra való jogosultság fennállását a polgármester minden év június hó 30. napjáig felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

36. § A jövedelem fogalmára és számítására a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

13. Záró rendelkezések

37. § A rendelet évhó ... napján lép hatályba.

1. melléklet – Pályázati űrlap szociális helyzet alapján bérbeadott önkormányzati lakás bérletére

2. melléklet - Pályázati űrlap költségalapon meghatározott lakbérű lakás bérletére

3. melléklet - Önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke

1.2. Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértéke:

	A	B
1	Komfortfokozat	Lakbér mértéke Ft/m ² /hó
2	összkomfortos	
3	komfortos	
4	félkomfortos	
5	komfort nélküli	

1.2. Költségalapon meghatározott lakbér mértéke:

	A	B
1	Komfortfokozat	Lakbér mértéke Ft/m ² /hó
2	összkomfortos	
3	komfortos	

4. melléklet – Kérelem űrlap lakbértámogatás megállapítása iránt