

**Aszód Város Képviselő-testületének 19/2013. (IX. 6.) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletének és elidegenítésének szabályairól, a lakbérek, bérleti díjak mértékének
megállapításáról**

Aszód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3)-(4) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, és 84. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

Általános rendelkezések

1. A rendelet célja

1. §

A rendelet célja, hogy megállapítsa az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiségek) bérbeadásáról szóló törvényben (a továbbiakban: Lakástörvény) nem szabályozott bérbeadásának, elidegenítésének részletes feltételeit és eljárási rendjét, biztosítva ezzel a lakásokkal és a helyiségekkel való eredményes gazdálkodást.

2. A rendelet hatálya

2. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Aszód Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő lakásokra – ideértve a szükséglakásokat is – (továbbiakban: lakás) valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség), azok bérletére és elidegenítésére kell alkalmazni.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat e rendelet 1. számú, a helyiségeket a 2. számú melléklete tartalmazza.

3. A tulajdonosi jogok gyakorlása

3. §

(1) A Lakástörvényben foglalt bérbeadói jogosítványokat és kötelezettségeket a tulajdonos, és a bérbeadó e rendeletben foglaltak szerint megosztva gyakorolják és teljesítik.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások esetében a tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület (továbbiakban: tulajdonos) gyakorolja.

(3) A Képviselő-testület, mint tulajdonos a Polgármesterre a következő hatásköröket ruházza át:

- a) a lakásbérleti, bérleti szerződés megkötését,
- b) a lakásba történő befogadás engedélyezését,
- c) a lakásbérlet megszüntetése, közös megegyezéssel történő megszüntetésénél a megállapodás megkötését,
- d) lakáscsere esetén történő hozzájárulást,
- e) lakásbérleti jog folytatásának elbírálását,
- f) albérletbeadáshoz történő hozzájárulást,
- g) pályázati eljáráson kívül helyiség bérbeadását.

(4) A Képviselő-testület az Ügyrendi Bizottságra (továbbiakban: Bizottság) ruhazza át a pályáztatási eljárás lefolytatását.

(5) A tulajdonosi bérbeadói jogokat átruházott hatáskörben gyakorlók tevékenységükről a Képviselő-testületnek kötelesek a döntést követő képviselő-testületi ülésen beszámolni.

4. §

(1) A képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlásával és a bérbeadói kötelezettségek teljesítésével Aszód Város Polgármesteri Hivatalát (a továbbiakban: bérbeadó) bízta meg.

(2) A bérbeadó feladatai:

a) nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő bérbeadás útján hasznosítható lakásokról, helyiségekről, bérlőkről, lakbérekről, bérletekről, hátralékokról,

b) ellátja azokat a feladatokat, amelyek a lakáskezelési, üzemeltetési, felújítási, hibaelhárítási tevékenységgel kapcsolatosak,

c) előkészíti a lakásbérleti, helyiségbérleti szerződéseket,

d) végzi a lakások, helyiségek rendeltetésszerű használatával, átadásával, visszavételével kapcsolatos feladatokat,

e) beszedi a lakbéreket, a külön szolgáltatási díjakat, bérleti díjakat, végzi a behajtásukkal kapcsolatos feladatokat,

f) rendszeres információt nyújt a polgármesternek, képviselő-testületnek, bizottságoknak az üzemeltetésében lévő lakások és helyiségek bérbeadói jogainak gyakorlásáról, a kötelezettségek teljesítéséről,

g) javaslatot tesz a lakbérek, bérleti díjak e rendeletben szabályozott mértékének módosítására.

5. Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezés

5. §

A tulajdonos, továbbá a tulajdonos nevében eljáró bérbeadó – a jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbe adói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

II. FEJEZET

A lakások bérbeadása

6. A bérbeadás jellege

6. §

(1) Az önkormányzati lakásokat

a) lakáspályázat elnyerése jogcímén

aa) szociális helyzet alapján

ab) piaci bérbeadás alapján

ac) lakás-előtakarékosság vállalásával

b) szolgálati jelleggel

c) lakáscsere jogcímén

d) bérleti jogviszony folytatása jogcímén

e) jogviszony helyreállítása jogcímén lehet bérbe adni.

(2) E rendelet 1.b) számú mellékletben felsorolt lakások hasznosítása piaci alapon és szolgálati jelleggel történő bérbeadás útján történhet. Az 1.a) számú mellékletben felsorolt lakások – a tulajdonos döntésének megfelelően – szociális helyzet alapján, valamint piaci alapon egyaránt bérbe adhatók.

7. A lakásbérlet létrejöttének közös feltételei

7. §

(1) Az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján vagy nem szociális jelleggel történő bérbeadására pályázatot kell kiírni.

(2) Az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó pályázatokat az Ügyrendi Bizottság írja ki a 3. illetve 5. számú melléklet szerinti tartalomnak megfelelően.

(3) A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni Aszód Város Önkormányzatának honlapján és ki kell függeszteni a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján.

(4) A pályázatokat a meghirdetéstől számított 15 napon belül a rendelet 4. illetve 5. számú melléklete szerinti nyomtatványon kell benyújtani a Polgármesteri Hivatalban.

(5) Házastársak, élettársak lakás bérbeadására kiírt pályázatra jelentkezési lapot, illetve kérelmet kizárólag együttesen nyújthatnak be.

(6) Több lakás egyidejű pályáztatása esetén egy pályázó több lakásra is nyújthat be külön-külön jelentkezési lapot.

(7) A nyertes pályázó bérleti szerződést egy lakás bérletére köthet.

(8) A pályázatra benyújtott jelentkezési lapon, illetve a kérelemben szereplő adatok valódiságát a Polgármesteri Hivatal jogosult ellenőrizni.

(9) Az ellenőrzés – az adatvédelemre irányadó szabályok betartása mellett - a munkáltató, és az igazolásokat kiállító szervek megkeresésével, helyszíni adategyeztetéssel, a helyi és központi nyilvántartásokból történő adatkéréssel, illetve a pályázó (kérelmező) meghallgatásával történhet.

8. §

(1) A jogosultsági feltételek igazolása az alábbiak szerint történik:

a) A jövedelmi viszonyokat a pályázó, illetve kérelmező a lakás bérleti jogának megpályázását, illetve kérelme előterjesztésének időpontját megelőző tizenkét havi jövedelemre vonatkozó nyilatkozattal és

aa) munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelmet munkáltatói igazolással,

ab) egyéni vállalkozásból eredő jövedelmet, vagy társas vállalkozásból származó tagi és osztalék jövedelmet az adóhatóság által kiállított igazolással,

ac) cmunkanélküli ellátást a megállapító határozattal és a postai kifizető bizonylattal, ha nem részesül ellátásban, a Munkaügyi Központ erről szóló igazolásával, vagy megszüntető határozattal,

ad) amennyiben a kérelmet, pályázatot az együtt költöző kiskorú gyermek szülei nem együttesen terjesztik elő, csatolni kell a szülő(k) halotti anyakönyvi kivonatát, vagy a gyermekelhelyezésről szóló bírósági végzést, ítéletet, gyámhatósági határozatot, illetve azok másolatát, ezek hiányában a gyermek-elhelyezési per folyamatban létének igazolását továbbá a gyermeket illető tartási igény érvényesítésére vonatkozó dokumentumokat.

ae) egyéb jövedelmet a folyósító által kiállított igazolással, kifizetési bizonylattal.

b) Az ingatlanvagyon meglétét az ingatlan hiteles tulajdoni lapjának 1 hónapnál nem régebbi másolatával, vagy egyszerűsített határozat-szemle bemutatásával kell igazolni.

c) A hozzátartozói minőség igazolására

ca) házasság, bejegyzett élettársi kapcsolat esetén anyakönyvi kivonatot,

cb) elvált családi állapot, illetőleg bejegyzett élettársi kapcsolat megszűnése esetén a jogerős bírósági ítéletet, végzést, anyakönyvi kivonatot,

cc) élettársi kapcsolat esetén közjegyző előtt tett nyilatkozat másolatát, vagy hatósági bizonyítványt kell csatolni.

d) Lakás-előtakarékosság vállalása esetén a pályázathoz csatolni kell a pénzügyi intézet által kibocsátott hitelbírálati döntésről szóló igazolást.(2) Az (1) bekezdésben meghatározott adatok a pályázat, kérelem elbírálására szolgálnak. Nem hozhatók nyilvánosságra a pályázó, kérelmező jövedelmi, vagyoni viszonyait, családi állapotát érintő, az egészségi állapotra vonatkozó, valamint személyes adatai. Személyazonosító adatok nélkül statisztikai adatszolgáltatás teljesíthető.

9. §

(1) A jelentkezési lapokat – zárt borítékban - a Polgármesteri Hivatal pályázatban megjelölt illetékes szervezeti egységéhez kell benyújtani, amelyek beérkezési határideje a pályázati kiírás kifüggesztése hónapjának utolsó napja.

(2) A zárt borítékban beérkezett pályázatokat a polgármester a vagyongazdálkodásért felelős bizottság és az ügyrendért felelős bizottság elnöke bontja fel a benyújtásra rendelkezésre álló határidő leteltét követő 2 munkanapon belül.

(3) Hiánypótlásra a pályázat benyújtásának határidejét követő 10 napon belül van lehetőség.

(4) A Polgármesteri Hivatal illetékes szervezeti egysége – ellentmondás észlelése esetén, illetve szükség szerint – ellenőrzi a közölt adatok valóságát, és környezettanulmányt készíthet.

(5) A pályázatok elbírálásának folyamatában a Bizottság bármely pályázat valóságtartalmának ellenőrzésére utasítást adhat, illetőleg bármely pályázónál végeztethet környezettanulmányt. Érvénytelen a pályázó ajánlata, ha:

- a) azt a beérkezésre meghatározott határidő után nyújtották be,
- b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
- c) felhívás ellenére hiányos: adatokat nem közöl, a pályázó nem csatolta az előírt mellékleteket, vagy a pályázat nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat, aláírásokat,
- d) a közölt adatok nem felelnek meg a valóságnak.

10. §

(1) A beérkezett ajánlatok érvénytelenségéről és az üres lakások pályázati úton való bérbeadásáról a tulajdonos lehetőség szerint legkésőbb a jelentkezési lapok beérkezésének határidejétől számított 45 napon belül dönt.

(2) A tulajdonos több érvényes pályázat esetén a bérlőt, vagy bérlőket kiválasztó döntése során 1. és 2. helyezettet hirdet.

(3) Ha a meghirdetett lakásra érvényes pályázati ajánlat nem érkezik, vagy az érvényes pályázatok közül a tulajdonos nem választ bérlőt, a soron következő pályázati felhívás alkalmával kell a lakást ismételten meghirdetni.

11. §

(1) Az önkormányzati bérlakással összefüggő lakbér, a külön szolgáltatásokért fizetendő díjak, valamint a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek biztosítására a leendő bérlő – kivéve a szociális rászorultság alapján megállapított bérleti díjat fizető bérlőket - a szerződés megkötésekor óvadékot köteles fizetni.

(2) Az óvadékot a leendő bérlő a bérbeadó által meghatározott számlára fizeti meg. Az óvadék mértéke a szerződés megkötésekor irányadó kéthavi lakbérnek megfelelő összeg.

(3) Amennyiben a Bérbeadónak a Bérelővel szemben a bérleti jogviszonnal összefüggésben (bérleti díj, lakás rendbetétele, kártérítés stb.) követelése áll fenn, úgy Bérbeadó jogosult a Bérelővel szemben fennálló követelését az óvadék összegéből közvetlenül kiegyenlíteni.

(4) A Bérbeadó jogosult továbbá az óvadékból közvetlenül a közüzemi szolgáltató vagy a társasház felé kiegyenlíteni a Bérlőt terhelő, de általa megfizetni elmulasztott közüzemi díjakat és közös költséget.

(5) Amennyiben a Bérbeadó az óvadék összegéből a meghatározott jogcímenek felhasználni kényszerül, úgy a Bérelő a Bérbeadó felszólítására 15 napon belül köteles az óvadékot az eredeti meghatározott összegig feltölteni. A feltöltési kötelezettség elmulasztása esetén a Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

(6) A fel nem használt óvadék összege a Bérelő részére visszafizetésre kerül a bérleti jogviszony megszűnésekor.

(7) Amennyiben a nem rendeltetésszerű használatból eredően a bérelő kárt okozott és az óvadék összege ezt nem fedezi, a bérelő köteles a károkat megtéríteni.

12. §

(1) Lakás bérletére az a nagykorú személy jogosult, aki

a) magyar állampolgár

b) az Európai Gazdasági Térségről szóló szerződésben részes állam állampolgára, és saját jogán a Magyarországon való állandó tartózkodás jogával rendelkezik, amelyet érvényes állandó tartózkodási kártyával igazol

c) érvényes személyazonosító igazolvánnyal rendelkező letelepedett.

(2) Házastársak és élettársak esetében elegendő az (1) bekezdésben meghatározott feltétellel a felek egyikének rendelkeznie.

13. §

Ha e rendelet másként nem rendelkezik, nem lehet lakás bérelője az a személy, akire a pályázata benyújtásának, illetve kérelme előterjesztése időpontjában az alábbi kizáró tényezők valamelyike fennáll:

a) pályázatában, kérelmében lakáskörülményeire, szociális, vagyoni és jövedelmi viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amely számára jogosulatlanul kedvezőbb elbírálást tenne lehetővé, 5 éven belül,

b) korábbi, önkormányzati lakásra fennálló bérleti jogviszonya 5 éven belül azért került felmondásra a bérbeadó részéről, mert a bérlakásra való jogosultsága szempontjából lényeges, valótlan adatokat szolgáltatott,

c) öt éven belül önkényes lakásfoglalással került önkormányzati bérlakásba, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségbe, abban az esetben is, ha használati díj fizetési kötelezettségének eleget tett,

d) akinek önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződése a bérbeadó díj-hátralék miatti felmondása folytán megszűnt, a hátralék teljes összegének megfizetéséig,

e) akinek önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződését a bérbeadó a bérlőkre vonatkozó előírások súlyos megsértése miatt, így különösen a lakás rongálása, karbantartási, felújítási kötelezettségek elmulasztása, a lakás rendeltetésellenes használata miatt – öt éven belül - felmondta, akkor is, ha a bérbeadót ért kárt megtérítette; amennyiben a kárt nem térítette meg, öt éven túl is érvényesül a kizárás,

f) lakásbérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében – kérelmének, illetve pályázatának benyújtását megelőző 15 éven belül - lemondott, kivéve, ha kérelmét bérelő kijelölési jog alapján terjesztette elő, vagy vállalja, hogy a kapott pénzbeli térítést egy összegben, kamatokkal növelt mértékben az önkormányzat részére visszafizeti

g) aki lakásbérleti jogát illetőleg bérlakását – kérelmének, illetve pályázatának benyújtását megelőző 10 éven belül - lakástulajdonra cserélte,

h) aki az általa korábban bérelt önkormányzati tulajdonú bérlakását, annak megvásárlását követően – kérelmének, illetve pályázatának benyújtását megelőző 10 éven belül - elidegenítette.

14. §

(1) Bérlakás bérbeadásának feltétele, hogy a lakásigénylő önkormányzati lakás bérletére kérelmet nyújtson be, majd a nyilvántartásba vett kérelem alapján sikeresen pályázzon önkormányzati lakás bérletére, Mind a kérelem, mind a pályázat pozitív elbírálásának feltétele, hogy az általános bérbeadási feltételeknek megfeleljen. A kérelem benyújtása folyamatos.

(2) A kérelemnek az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek történő megfelelését a tulajdonos a Polgármesteri Hivatal bevonásával megvizsgálja, és a kérelem benyújtását követő 30 napon belül dönt annak befogadásáról, és a lakásigénylőnek a lakásigénylők nyilvántartásába történő felvételéről, vagy a nyilvántartásba történő felvétel elutasításáról.

(3) A befogadott kérelem, a nyilvántartásba történő felvétel napjától számított 1 évig érvényes.

(4) A nyilvántartásban szereplő lakásigénylő kérelmének meghosszabbítását legkorábban a nyilvántartásba vett kérelme érvényességének lejáratát megelőzően 90 nappal kezdeményezheti.

(5) A kérelmező a változás bekövetkeztétől számított 15 napon belül köteles a Polgármesteri Hivatalnak bejelenteni a körülményeiben történt változást. Ha menthető ok nélkül a bejelentést elmulasztja, illetve valótlan adatot szolgáltat, számára bérbeadási feltételek megléte esetén sem adható lakás bérbe 2 évig.

(6) A meghosszabbítás iránti kérelemre, és annak elbírálására az (1) bekezdés szerinti kérelemre vonatkozó szabályok az irányadók. Ha a lakásigénylő hosszabbítási kérelmét a nyilvántartásba vett kérelme érvényességének lejáratát megelőzően legalább 30 nappal hiánymentesen előterjesztette, úgy a Bizottság pozitív döntése esetén kérelme akkor is folyamatosnak tekintendő, ha a bizottsági döntés az érvényesség lejáratát követő időpontban született meg.

A méltányolható lakásigény mértéke

15. §

A Tulajdonos a lakás bérbeadása során a bérbeadásra kijelölt lakás méretére, valamint az igénylő és a vele együttköltöző személyek számára tekintettel, az alábbiakra is figyelemmel dönt a bérlő személyéről:

1-2 személy esetén – egy lakószoba

3 személy esetén – másfél lakószoba

4 személy esetén – kettő lakószoba

5 személy esetén – kettő és fél lakószoba

6 személy esetén – három lakószoba

Minden további személy esetén a lakásigény mértéke fél lakószobával nő. A szobaszám megállapítása esetén két fél lakószoba egy lakószobának számít.

8. Lakások szociális célú bérbeadásra vonatkozó rendelkezések Szociális célú bérbeadás

16. §

(1) Önkormányzati lakás bérletére jogosult az a nagykorú személy, aki

a) kérelmének, vagy pályázatának előterjesztését megelőző 5 évben legalább 3 évi aszódi bejelentett lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel és tényleges helyben lakással, vagy kérelmének, vagy pályázatának előterjesztését megelőző 7 évben legalább 5 év aszódi munkaviszonnyal rendelkezik, kivéve, ha e rendelet másként rendelkezik,

b) nem rendelkezik lakástulajdonnal, vagy lakás használatára feljogosító vagyoni értékű joggal,

c) rendelkezik a b) pontban meghatározott tulajdonnal, illetve vagyoni értékű joggal, de ezen jogát tőle független okok miatt, vagy nem a saját, a használatot korlátozó döntése miatt - hitelt érdemlő módon igazoltan - gyakorolni nem tudja

(2) A (1) bekezdés b) - c) pontjában szereplő tényezőket az együttköltöző személyek vonatkozásában is vizsgálni kell.

17. §

(1) Szociális helyzet alapján azok nyújthatnak be pályázatot, akik a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek megfelelnek.

(2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén maximum 5 évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel. A bérleti szerződés lejártának időpontja – a bérbeadás kezdő hónapjától függetlenül – minden esetben az adott hónap utolsó napja.

(3) Ha a határozott idejű bérleti szerződés lejártának időpontjában a bérlőnek és a vele együtt lakóknak az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének másfélszeresét, egyedülálló esetében a kétszeresét és tulajdonában, hasznélvezetében az ország területén nincs másik beköltözhető lakása, akkor kérelmére

a) amennyiben a lakásra nincs tartozása – többször – legfeljebb három évre hosszabbítható meg a bérleti szerződés,

b) amennyiben a lakásra tartozás áll fenn, legfeljebb egy évre hosszabbítható meg a bérleti szerződés.

(4) Ha a határozott idejű bérleti szerződés lejártának időpontjában a bérlő nem felel meg a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek, ugyanakkor a lakásra tartozása nincs és vállalja a lakásra költségelven meghatározott lakbér megfizetését, akkor kérelmére az önkormányzati lakásra három évre bérleti szerződés köthető.

(5) Amennyiben a bérlő a (4) bekezdésében foglalt feltételek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt minden elhelyezési kötelezettség nélkül köteles 30 napon belül elhagyni.

(6) A bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelmet legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnését megelőző 3 hónappal kell benyújtani. A kérelemhez csatolni kell mindazokat a nyilatkozatokat és igazolásokat, melyek a kérelem elbírálásához szükségesek.

(7) A bérleti szerződés meghosszabbításáról a tulajdonos – legalább 2 hónappal a bérleti jogviszony megszűnése előtt – dönt.

(8) A tulajdonos döntését követő 30 napon belül a jegyző megküldi az értesítést a bérlőnek.

(9) Azok a bérlők, akiknek bérleti jogviszonya megszűnik további elhelyezésre nem tarthatnak igényt, és kötelesek a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(10) Bérbeadó köteles a bérleti jogviszony megszűnése előtt legalább 6 hónappal a bérlőt írásban tájékoztatni a bérleti jogviszony lejártának időpontjáról, valamint a bérleti jogviszony meghosszabbításának lehetőségéről.

A szociális rászorultság elbírálása szabályai

18. §

(1) A szociális bérbeadás céljával meghirdetett pályázatok sorrendjének és eredményének megállapításának szempontjait az 5. számú melléklet tartalmazza.

(2) Az Ügyrendi Bizottság a kérelem benyújtását követő 30 napon belül a rendelet 6. számú melléklete szerint megállapított pontrendszer és elbírálási szempontok alapján – szükség szerint környezetanulmány lefolytatásával – elbírálja a pályázatokat. Ezt követően megállapítja a pályázat sorrendjét. Ezt követően a Képviselő-testület állapítja meg a pályázat eredményét.

(3) Az érvényes pályázati ajánlatok elbírálása során a Bizottságnak mérlegelnie kell, hogy a megpályázott lakás bérleti díjának rendszeres megfizetése a pályázó esetében mennyiben látszik biztosítottnak.

(4) Nem tekinthető biztosítottnak a bérleti díj megfizetése, ha az együtt költözők igazolt havi átlag nettó összjövedelmének 40 %-a a megpályázott lakás havi bérleti díját nem éri el.

(5) A pályázat sorrendjéről és eredményéről szóló tájékoztatót a döntést követő három munkanapon belül a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára 8 napra ki kell függeszteni. Ezen idő alatt a sorrenddel kapcsolatban írásban észrevétel tehető. Amennyiben észrevétel nem érkezik az (1) bekezdésben meghatározott első helyen lévő pályázóval kell bérleti szerződést kötni.

(6) Amennyiben a Képviselő-testület döntésével kapcsolatosan észrevétel érkezik és a Képviselő-testület a megalapozottságot megállapítja, akkor a sorrendben a következő pályázóval kell bérleti szerződést kötni.

(7) A bérlő kiválasztását követően a jegyző megküldi az arról szóló értesítést a pályázónak, egyben tájékoztatja a bérbevételel kapcsolatos további teendőkről, és ezzel egyidejűleg értesíti a sikertelen pályázatot tevőket.

19. §

(1) A rendelet 1.a) számú mellékletében felsorolt lakások szociális alapon történő bérletére azok pályázhatnak:

a) akiknek a családjában – a vele együtt költöző családtagokat számítva – egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 65 %-át eléri, de nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum két és félszeres összegét, vagyonyilatkozata alapján 1.000.000.- Ft értéket meg nem haladó vagyontárggyal, ingatlanvagyonnal rendelkezik. Az ingatlanvagyonnal rendelkezés esetén kizáró feltétel lakástulajdonnal, vagy lakás használatára feljogosító vagyoni értékű joggal rendelkezés.

b) egyedül élő esetében a havi jövedelem az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 65 %-át eléri, de annak 350 %-át nem haladja meg,

c) az (1) bekezdés a) pontjának alkalmazása vonatkozásában figyelmen kívül kell hagyni a mozgáskorlátozottságra tekintettel tartott gépjárművet, valamint a foglalkozás gyakorlásához indokolt és szükséges vagyontárgyat.

(2) A pályázatot az 5. számú melléklet szerinti tartalommal kell kiírni.

(3) A lakásbérleti szerződés a határozott idő lejártával, a Képviselő-testület döntése alapján a 17. § (3) rendelkezései alkalmazásával meghosszabbítható.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott lakások szociális rászorultság elbírálására vonatkozóan a 16.§ rendelkezéseit kell alkalmazni.

(5) A pályázat kiírásától az önkormányzat mindenkor hatályos vagyongazdálkodásról szóló rendeletében megjelölt önkormányzati érdekből a Képviselő-testület egyedi mérlegelés alapján eltekinthet.

(6) A rendkívüli szociális helyzetbe került Aszódon lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkező igénylő – amennyiben lakhatását másképp megoldani nem tudja és megfelel az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek – elhelyezése iránt kérelemmel fordulhat a polgármesterhez. Rendkívüli szociális krízishelyzet különösen, ha a kérelmező lakása - az önkormányzati

bérlakásokat kivéve - elemi csapás, vagy más ok miatt lakhatásra alkalmatlanná vált és a kérelmező - önhibáján kívül - lakáshelyzetét más módon megoldani nem tudja.

(7) A kérelemről és a lakásbérleti szerződés megkötéséről – 3 tagú bíráló munkacsoport javaslata alapján – a polgármester dönt. A lakásbérleti szerződés a rendkívüli szociális krízishelyzet fennállásáig, de legfeljebb 6 hónapos időtartamra köthető meg.

(8) A munkacsoport tagjait a polgármester kéri fel a Képviselő-testület és a Polgármesteri Hivatal munkatársai közül.

(9) A lakásbérleti szerződés időtartamát a polgármester határozza meg.

(10) Az (6) bekezdésben meghatározott esetben csak szociális jelleggel adható bérbe a lakás, figyelemmel az igénylő fizetőképességére.

(11) A bérlőkijelölés csak cím szerint pontosan megjelölt lakásra történhet.

(12) A bérleti szerződés rendkívüli szociális krízishelyzet fennállása esetén a polgármester egyedi döntése alapján legfeljebb 3 esetben alkalmanként 6 hónapos időtartamra meghosszabbítható.

20. §

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

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

(3) A bérlő a jogosultság feltételeit érintő változásokat is – jövedelmi, vagyoni helyzet - annak bekövetkeztétől számított 15 napon belül köteles írásban a bérbeadó felé bejelenteni. Ezen feltételt a lakásbérleti szerződésnek is tartalmaznia kell. Ha menthető ok nélkül a bejelentést elmulasztja, illetve valótlan adatot szolgáltat, a Tulajdonos az igazolt tény tudomására jutásától számított 15 napon belül jogosult a bérleti szerződést felmondani.

(4) A Bérbeadó hivatalból a szociális jellegű bérleti szerződések tekintetében a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmérték szerinti fizetési kötelezettséget, a jogosultság fennállását, naptári évente legalább egy alkalommal felülvizsgálja, első alkalommal 2014. évben – június 30. napjáig.

(5) A bérlő a felülvizsgálat elvégzése érdekében – felhívásra – köteles jövedelmi és vagyoni viszonyaira vonatkozó – e rendelet 5. mellékletei szerinti formanyomtatványon – adatokat szolgáltatni és igazolásokat csatolni, kivéve, ha a hivatalnál 6 hónapnál nem régebbi jövedelem- és vagyonyilatkozata rendelkezésre áll.

(6) A szociális jellegű bérleti szerződések tekintetében a jogosultság feltételeinek módosulása illetve megszűnése esetén a Bérbeadó a lakbér mértékét e rendelet szabályai szerint módosítja.

9. Lakások piaci alapon történő bérbeadásra vonatkozó külön rendelkezések **Lakás piaci alapon történő bérbeadása**

21. §

(1) Lakás piaci alapon történő bérbeadására – e rendeletben meghatározott kivételektől eltekintve – a tulajdonos döntése alapján, pályázati eljárás keretében van lehetőség.

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

A pályázat kiírása, tartalmi elemei

22.§

- (1) A pályázat kiírásáról a tulajdonos döntése alapján Bérbeadó gondoskodik.
- (2) A pályázati hirdetményt a Hivatal hirdetőtábláján 15 napra kifüggesztve közszemlére kell tenni. A hirdetményről a lakosságot a helyi sajtó médiafelületei útján is tájékoztatni kell. A pályázat kiírásáról a pályázati hirdetmény megküldésével az illetékes társasház közös képviselőjét is értesíteni kell.
- (3) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
 - a) a lakás pontos címét, alapterületét, komfortfokozatát, felszereltségét, állapotát,
 - b) a bérleti szerződés időtartamát,
 - c) a pályázni jogosultak körét,
 - d) a fizetendő lakbér mértékét,
 - e) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és időpontját,
 - f) a pályázat elbírálásának helyét és időpontját.

A pályázati ajánlat benyújtása, tartalmi elemei

23.§

- (1) A pályázati ajánlatot az Önkormányzat címére, személyesen vagy postai úton kell írásban benyújtani.
- (2) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét és címét, valamint a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja és személyes adatai kezeléséhez hozzájárul.
- (3) A pályázat elbírálásán csak az a pályázó vehet részt, aki pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.

A lakásbérleti szerződés megkötése

24.§

- (1) A Tulajdonos a lakásbérleti szerződést – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – azzal a pályázóval köti meg, aki a pályázati feltételeknek megfelelt.
- (2) Amennyiben ugyanazon lakásra kiírt pályázatra azonos feltételek mellett több érvényes ajánlat érkezik, úgy a tulajdonos a bérbeadó bevonásával licitárgyalást tart. A licitárgyalás során a Tulajdonos e rendelet bekezdésében meghatározott lakbérmértéktől jogosult eltérni.

Óvadék

25.§

- (1) A lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérlő a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni.
- (2) Az óvadék megfizetésére e rendelet 11. § rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (3) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén Bérbeadó a bérlő által befizetett óvadékot lakbérhátralék, közüzemi díjtartozás, továbbá a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel.
- (4) A (3) bekezdésben meghatározott költségek hiányában a bérbeadó a lakás visszaadását követő 30 napon belül köteles a bérlőnek az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni.

10. Lakások lakás-előtakarékosság vállalásával történő bérbeadása A bérlő által vállalt lakás-előtakarékosság speciális feltételei

26. §

- (1) A bérlő által vállalt lakás-előtakarékosságot a bérbeadó lakbérkedvezmény nyújtásával támogathatja abban az esetben, ha a bérlő - vagy a bérlőtársak közösen - pályázatában, vagy a

vele kötött lakásbérleti szerződés fennállása alatt kötelezettséget vállal arra, hogy legalább egy, a központi költségvetés által még támogatott legmagasabb összegű lakás-takarékpénztári szerződést köt, és a vállalt összeget a teljes megtakarítási időszakban pontosan megfizeti, és a lakás havi bérleti díja és a vállalt havi megtakarítás együttes összege – a lakbérkedvezményt is figyelembe véve - az együtt költözők igazolt havi átlag nettó összjövedelmének 45 %-át nem haladja meg.

(2) A bérlő által vállalt lakás-előtakarékossággal csak olyan 40 év alatti fiatalok nyerhetnek elhelyezést, akiknek nincs önálló ingatlanulajdonuk, házastársi vagy élettársi kapcsolatban élnek, kereső tevékenységet folytatnak, vagy valamely felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói.

(3) E kötelezettségvállalás befogadásáról a Képviselő-testület dönt.

(4) A lakbérkedvezmény mértéke a lakás bérleti díjának 15 %-a.

(5) A kedvezmény nyújtásának időtartama alatt a bérlő köteles negyedévente pénzügyi igazolással, vagy a befizetést igazoló egyéb bizonylattal igazolni a bérbeadó felé a megtakarítási szerződés teljesítését. Amennyiben a bérlő, lakás-előtakarékossági szerződés megtakarítási időszakban a megtakarítási, vagy lakbérfizetési kötelezettségével 2 hónapot meghaladó késedelembe esik, úgy a kedvezményre való jogosultságát elveszti, és a részére addig nyújtott lakbérkedvezmény összegét, kamatokkal együtt egy összegben vissza kell fizetnie. A visszafizetésre a Képviselő-testület részletfizetést biztosíthat.

(6) Abban az esetben, ha a keresőtevékenység 90 napnál hosszabb időre, vagy a hallgatói jogviszony megszűnik, 6 hónapon belül a lakást el kell hagyni a bérlőknek. Ugyancsak el kell hagyni a lakást a vállalt lakáscélú lakás-előtakarékossági nem megfelelő teljesítése esetén.

(7) A bérlő által vállalt lakás-előtakarékossággal a bérleti idő egy család esetében maximum 5 év lehet, 5 év után a bérleményt el kell hagyni, a bérleti szerződés nem hosszabbítható meg.

(8) Amennyiben több ajánlat érkezik, mint a bérbe adható bérlemények száma, akkor a pályázóknak az előírt lakáscélú megtakarítás havi összegére kell licitálni 1.000,-Ft/hó licitmértékkel. A bérleti szerződést azokkal kell megkötni, akik a legnagyobb összegű havi megtakarítást vállalták.

11. Egyéb bérbeadásra vonatkozó külön rendelkezések Lakásbérbeadás szolgálati jelleggel

27.§

(1) Az Önkormányzattal, az Önkormányzat költségvetési szervével, valamint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társasággal közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, munkaviszonyban avagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló természetes személlyel a kérelmére - a szolgálati jogviszony időtartamára lakásbérleti jogviszony létesíthető.

(2) Az Önkormányzat költségvetési szervének épületében lévő, a költségvetési szerv rendelkezése alatt álló, szolgálati lakásnak minősülő lakás tekintetében a költségvetési szervvel munkaviszonyban álló természetes személlyel kérelmére, a munkáltató ajánlásával - szolgálati jelleggel - lakásbérleti jogviszony létesíthető.

(3) A szolgálati jellegű lakásbérleti jogviszony megszűnik, ha a bérbeadás alapjául szolgáló foglalkoztatási viszony vagy a gazdálkodó szervezet közérdekű tevékenysége megszűnik.

(4) A szolgálati jelleggel bérbe adható lakások számát és a lakbér mértékét az Önkormányzat normatív határozatban állapítja meg.

Bérbeadás lakáscsere jogcímén

28. §

(1) Önkormányzati lakásra kötött csereszerződéshez akkor adható hozzájárulás, ha a benyújtott csereszerződésben az önkormányzati bérlakás leendő bérlője vállalja a jelenlegi bérlővel kötött bérleti szerződésben foglaltak teljesítését. A csere jóváhagyása után az új bérlővel a régi bérleti szerződésben foglaltak szerinti szerződés is köthető.

(2) A csereszerződést a polgármesterhez kell benyújtani, melyhez csatolni kell a bérleti szerződést lakástulajdon cseréje esetén a tulajdoni lapot és a tulajdon cseréjére vonatkozó szerződést.

(3) A polgármester a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha

a) az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig szól és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,

b) bérlőkijelölésre és bérlőkiválasztására jogosult, illetőleg az eltartó e cseréhez nem járult hozzá,

c) a felek szándéka ténylegesen nem lakáscserére, hanem a lakásbérleti jog jogellenes átruházására irányul,

d) a cserélő feleknek a csere tárgyát képező lakásokra tartozása van, kivéve, ha a cserélő felek a tartozás átvállalásban írásban megállapodtak, és hitelt érdemlő módon igazolják, hogy azt a csereszerződés megkötésekor letétbe helyezték.

(4) A lakáscsere végrehajtásakor a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

(5) Az önkormányzat kezdeményezheti üresen álló bérlakás és használatban lévő bérlakás bérleti jogainak a cseréjét. A csere jóváhagyása után a bérlővel a régi bérleti szerződésben foglaltak szerint új bérleti szerződés köthető.

Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén

29.§.

A bérbeadó az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén – a polgármester hozzájárulásával- az eredeti szerződést módosíthatja, ha van olyan személy, aki az Ltv. 32.§ a alapján jogosult a lakásbérleti szerződés folytatására.

30. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérbeadó az örökös(eit) fel-szólítja, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 60 napon belül szállítsa el, de nem hívhatja fel, hogy a lakást hozza rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba.

(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó - az örökös költségére és veszélyére - raktárban, vagy arra alkalmas más helyiségben helyezheti el. Ennek során a felelős őrzésről szóló szabályok szerint kell eljárni.

(3) Amíg az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból nem szállítja el, a lakással kapcsolatos olyan üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérlőt terhelnék, az örököst terhelik, valamint a lakásra megállapítható lakbér összegével egyenlő mértékű használati díjat köteles fizetni.

Önkormányzati lakások bérbeadása jogviszony helyreállítása jogcímén

31.§

(1) Azzal a volt bérlővel, jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a lakásra fizetendő lakbért, lakáshasználati díjat megfizette, és

a) a vele együtt lakók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíjminimum mindenkori legkisebb összegének másfélszeresét, egyedülálló esetében a kétszeresét, és

b) neki és a vele együtt lakóknak az ország területén lakástulajdona, haszonélvezeti joga nincs,

c) a lakásra egyéb (közszolgáltatási díj, adó) tartozása nincs,

bérleti szerződés köthető a volt bérlő korábbi bérleti szerződésében meghatározott időtartam lejártáig, legfeljebb azonban egy évre a Képviselő-testület döntése alapján. Az így megkötött szerződések évente meghosszabbíthatók az Ügyrendi Bizottság döntése alapján, amennyiben a bérlő a szociális jogosultság feltételeinek megfelel, a lakás fenntartásával kapcsolatban hátraléka (közszolgáltatási díj, lakbér és külön szolgáltatási díj tartozása) nincs és a szerződésben vállalt bérlői kötelezettségének eleget tett.

(2) Az (1) pontban foglalt rendelkezések nem alkalmazhatóak:

a) szakember elhelyezés céljából bérbe adott lakások esetében,

b) piaci elven bérbe adott lakások esetében.

(3) Amennyiben Bérbeadó az ellenőrzés során a Ltv. 24. § (1) bekezdésének b)-d) pontjaiban foglaltakat tapasztalja, jogosult a bérleti szerződést felmondani.

12. A lakásbérleti szerződés megkötése, tartalma

32. §

(1) A bérbeadó írásbeli értesítésének kézhezvételét követő 8 napon belül a kijelölt bérlő köteles bérleti szerződést kötni.

(2) Ha a kijelölt bérlő mulasztása miatt a bérleti szerződés nem jön létre, a tulajdonos szerződéskötési kötelezettsége megszűnik. A bérbeadó erről a kijelölt bérlőt értesíti.

(3) Ha a bérlő a szerződésben megjelölt időpontban a lakást nem veszi birtokba, az a bérleti szerződéstől való elállásnak minősül. Ebben az esetben a lakásra más személlyel köthető szerződés..

(4) A bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek saját költségén közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése, amelyre a bérleti szerződésben utalni kell.

33. §

(1) A bérleti szerződésnek legalább az alábbiakat tartalmaznia kell:

a) a bérlet jogviszony időtartamát,

b) a lakás azonosító adatait – címe, helyiségek felsorolása, alapterülete, komfortfokozata,

c) a lakás helyiségeinek felszereltségét, berendezéseit,

d) a bérlő vagy bérlőtársak személyazonosító adatait,

e) a bérlővel együtt költöző személyek számát, személyazonosító adatait,

f) ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét a bérlő vállalja, akkor az elvégzendő munkákat és azok költségeinek a bérleti díjba történő beszámítási módját,

g) a lakbér összegét és esedékességének időpontját

h) a birtokbaadás időpontját,

i) amely jogviszonyra értelmezhető, az óvadéokra vonatkozó rendelkezéseket,

j) azt a tájékoztatást, hogy a bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésbe foglalt kötelezettségek teljesítését szükség szerint, de évente legalább egyszer – a bérlő szükségtelen háborgatása nélkül ellenőrzi;

k) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat – ideértve a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét – a Bérbeadóval történt előzetes egyeztetés után, saját költségén, megtérítési igény nélkül köteles elvégezni;

l) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas tiszta állapotban köteles visszaadni, függetlenül attól, hogy a bérleti jogviszony keletkezésekor azt miként vette át;

m) a bérbeadás azon feltételét, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása esetén a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni, a távollét bejelentésére és annak következményeire vonatkozóan a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni;

n) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket,

o) a bérlő bérleti szerződésében felmondási okként kell kikötni a lakbér nemfizetés és a rezsiköltség fizetési kötelezettségének nem teljesítését,

p) mindazon kikötéseket, amit jogszabály a közokirat végrehajthatóvá nyilvánításához előír.

A lakás átadás-átvétele

34. §

(1) A lakás átadás-átvételekor a Bérbeadó e rendelet 7. melléklete szerinti jegyzőkönyvet valamint 8. melléklete szerinti leltárt vesz fel, amelyek tartalmazzák a lakás, a lakásberendezések, az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat, azok pótlásának határidejét valamint a pótlásra kötelezett személy megnevezését.

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

13. Felek jogai és kötelezettségei

35. §

(1) A lakásbérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül a bérlő köteles a bérleményre vonatkozó közüzemi szerződéseket, hulladékkezelési közszolgáltatási szerződést, illetőleg az különszolgáltatásokra vonatkozó szerződéseket megkötni..

(2) Külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

a) a társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú bérlakások esetében a vízellátás és csatornahasználat, valamint a hulladékkezelési közszolgáltatás biztosítása,

b) a társasházi lakások elfogadott, a lakások rendeltetésszerű használatával

36. §

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak arra vonatkozóan, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő berendezésekkel.

(2) Ilyen irányú megállapodás esetén a szerződés megkötésekor tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés és a befejezés időpontját és a mindkét fél által elfogadott

költségvetés szerinti bekerülési összeget. A beszámítás során a bekerülési költség csak számlával igazolt módon számolható el.

(3) A bérlő ráfordításai választása szerint a lakbérfizetési kötelezettség meghatározott ideig történő szüneteltetésével vagy meghatározott hányaddal való mérséklésével térülhet meg.

37. §

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő saját költségére a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(2) Ha az elvégzett munkák által a lakás komfortfokozata növekszik és a bérlő vállalja a lakás új besorolásának megfelelő lakbér megfizetését a bérbeadó a komfortosítással járó (nem luxus) költségeket – előzetes megállapodás alapján - átvállalhatja.

(3) Ha a bérlő az épületenergetikai tanúsítványba foglalt szakértői javaslatok teljes, vagy - legalább két energetikai fokozattal történő javulást eredményező - részleges megvalósítását vállalja, úgy ennek indokolt költségeit a tulajdonos – előzetes megállapodás alapján - átvállalhatja.

(4) Amennyiben a tanúsítvány javaslatot nem fogalmaz meg (lakás épületenergetikai besorolása legalább „c” fokozatú) és a bérlő által elvégezni vállalt felújítás az energetikai besorolásban való javulást eredményez, a bérbeadó, megállapodás alapján felújítás költségét részlegesen - a fokozatban történő előrelépés függvényében - energetikai fokozatonként legfeljebb a lakás egy éves lakbérének összegéig terjedő mértékben vállalhatja át.

38. §

(1) Amennyiben a tulajdonos a 36. § és a 37. §-ban meghatározott munkákhoz hozzájárult, a bérleti jogviszony megszűnése esetén bérlő igényt tarthat a megállapodásban foglalt értéknövelő és még meg nem térült beruházásai megtérítésére a bérlet megszűnésétől számított 30 napon belül egy összegben.

(2) A bérleti szerződés megkötésére kijelölt szerv a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben jogosult a bérlővel történő megállapodás tartalmának meghatározására.

39. §

(1) A bérbeadó a bérleti díj ellenében köteles gondoskodni:

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

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – nem a bérbeadót terhelő – minden üzemeltetési és egyéb kötelezettség teljesítéséről a lakásbérleti szerződésben kell rendelkezni. A társasházi közösség és az üzemeltető szervezet közötti jogviszonyt külön megállapodás szabályozza.

(3) A bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat – ideértve a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét – a Bérlő saját költségén, megtérítési igény nélkül köteles elvégezni.

A befogadás szabályai, hozzájárulás tartási szerződéshez

40. §

(1) A bérlő a lakásba a Ltv-ben foglaltakon túl kizárólag élettársát és annak együttműködő kiskorú gyermekét fogadhatja be.

(2) A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést kizárólag a tulajdonos írásbeli hozzájárulásával köthet

(3) A bérlő önkormányzati bérlakásba gazdasági társaság székhelyét csak a Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával jelentheti be.

A lakás ellenőrzése

41. §

(1) A Bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a bérlő szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítését a bérlő szükségtelen háborítása nélkül havonta, de szükség esetén bármikor jogosult ellenőrizni.

(2) Az ellenőrzésről a Bérbeadó a helyszínen e rendelet 9. melléklete szerinti jegyzőkönyvet valamint 8. melléklete szerinti leltárt vesz fel. Az ellenőrzés során feltárt hiányosságok megszüntetésére a bérlőt megfelelő határidő tűzésével felhívja, a határidő leteltét követően a felhívásban szereplő hiányosságok megszüntetésének végrehajtását ellenőrzi.

Fizetendő lakbér, díjak

14. A lakbér

42. §

(1) A bérlő a lakbért a bérleti szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában másként nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 20. napjáig köteles megfizetni.

(2) A lakbér az alábbi szolgáltatások ellenértékét tartalmazza:

- a) a lakás, a lakáshoz tartozó helyiségek, és a közös helyiségek és területek használata,
- b) a tulajdonost terhelő kötelezettségek teljesítése, felújítási alap képzése, közös költség,
- c) a bérleti szerződések keletkezésével, szüneteltetésével, megszűnésével összefüggő bérbeadói feladatok ellátása, az ingatlanok, a lakások nyilvántartása, a szervezési és adminisztratív feladatok ellátása,
- d) a lakberek közlése és beszedése.

(3)¹ A lakbér havi mértéke:

A lakbér havi mértéke:

a) Az önkormányzati lakások lakbérének mértéke szociális helyzet alapján:

aa) Összkomfortos önkormányzati lakás esetén 490/Ft/m²/hó

ab) Komfortos önkormányzati lakás esetén 355/Ft/m²/hó

ac) Félkomfortos önkormányzati lakás esetén 340/Ft/m²/hó

ad) Komfort nélküli önkormányzati lakás esetén 80/Ft/m²/hó

b) ² Szociális szükséglakás esetén 17/Ft/m²/hó

c) ³ Piaci alapon megállapított bérleti díj 1000/Ft/m²/hó

(4)⁴ A lakbér teljes összegét - a kerekítés szabályai szerint - forintra kerekítve kell megállapítani.

(5)⁵ A lakbér mértékét a képviselő-testület minden év december 31-ig felülvizsgálja, és az üzemeltetési, karbantartási költségek figyelembevételével jogosult azt módosítani. A bérleti díj emelését a bére adónak a közzétételt követően írásban közölni kell a bérlővel.

1 Megállapította a 21/2018. (XI. 16.) 1. §. Hatályos: 2019. január 1-től.

2 Megállapította a 21/2018. (XI. 16.) 1. §. Hatályos: 2019. január 1-től

3 Megállapította 22/2019 (XI.21.) rendelet 1. §. Hatályos: 2020. január 1-től.

4 Megállapította a 25/2015. (XI. 20.) rendelet 1. §. Hatályos: 2015. XI. 20-tól.

5 Megállapította a 8/2019. (IV. 26) 1. §. Hatályos: 2019. április 27-től.

(6) ⁶ A Képviselő-testület mérlegelés alapján az önkormányzat érdekkörében felmerült és méltányolható okból egyedi esetben a (3) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott lakások lakbérének mértékétől eltérhet. Azon bérlők esetében akik a kihirdetett vészhelyzet ideje alatt veszítik el a munkahelyüket, vagy fizetés nélküli szabadságra kényszerülnek, illetve fel kell függeszteniük vagy meg kell szüntetniük a vállalkozásukat a (3) bekezdés c) pontjában meghatározott lakások lakbérének mértékétől a Polgármester átruházott hatáskörben írásos kérelemre legfeljebb 6 hónap időtartamra, legfeljebb 50 %os mértékű csökkentéssel eltérhet⁷

(7)⁸ A méltányossági döntés meghozatala előtt különösen az alábbi szempontokat kell mérlegelni:

a) az érintett és a vele egy háztartásban élő, vagy együtt költözni kívánó személy szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetét, a háztartás egy főre jutó havi jövedelmének összegét,

b) az érintett és a vele együtt lakó személyek korát, egészségi állapotát, fogyatékosságát, egyéb személyi körülményeit,

c) az érintett lakásban az egy ott lakó személyre jutó lakásterület nagyságát,

d) az Önkormányzat rendelkezésére álló lakások számát és minőségét, az Önkormányzat jogszabály által kötelezően előírt és egyéb lakásgazdálkodási feladatainak megoldását, megoldhatóságát,

e) ⁹ a (6) bekezdésben meghatározott esetben a munkahely elvesztését, a fizetés nélküli szabadságot a vállalkozás szünetelését vagy megszűnését a kérelmező hiteles dokumentummal igazolni köteles.

A külön szolgáltatások díja

43. §

A bérlő köteles megtéríteni a Bérbeadó által nyújtott és a bérleti szerződésben meghatározott külön szolgáltatás díját.

15. A lakáshasználati díj

44. §

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

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

(3) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg, két hónap elteltével a lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbér négyszeres összegére emelkedik.

(4) Az a jogcím nélküli lakáshasználó, aki volt bérlőként lakik a lakásban, a Bérbeadónál egy alkalommal kamatmentes fizetési könnyítés (részletfizetés, fizetési halasztás), valamint kamatmérséklés és kamatengedés iránti kérelmet nyújthat be. A kérelmet a hátralék összegéről kiállított igazolással együtt kell benyújtani a Hivatalhoz.

(5) A kérelemről a Bérbeadó a Bizottság javaslata figyelembevételével, különösen a fizetési nehézség kialakulásának okai, és körülményei alapján dönt. A fizetési könnyítés elsősorban abban az esetben engedélyezhető, ha a kérelmező fizetéslakási nehézsége átmeneti jellegű, azaz a Bérbeadó megítélése szerint a hátralék későbbi megfizetése a fizetési könnyítés biztosítása révén valószínűsíthető, továbbá a hátralék kialakulása a kérelmezőnek nem róható fel, vagy

6 Megállapította a 8/2019. (IV. 26) 1. §. Hatályos: 2019. április 27-től.

7 A második mondatot beiktatta a 9/2020. (V.04.) rendelet 1. §. Hatályos 2020. május 5-től.

8 Megállapította a 8/2019. (IV. 26) 1. §. Hatályos: 2019. április 27-től.

9 Beiktatta a 9/2020. (V.04.) rendelet 1. §. Hatályos 2020. május 5-től.

annak elkerülése érdekében az adott helyzetben elvárható módon járt el. A tőketartozás fizetési könnyítés esetén sem mérsékelhető.

(6) A volt bérlő a fizetési könnyítésre irányuló megállapodás létrejötte esetén, annak megkötésétől a hátralék megfizetéséig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni. A volt bérlőt ez a kedvezmény addig illeti meg, ameddig kötelezettségét a megállapodás szerint teljesíti. A Bérbeadó a megállapodás ideje alatt az (1) bekezdésben szabályozott intézkedések megtételét szünetelteti.

(7) Amennyiben a volt bérlő a megállapodásban foglaltakat nem teljesíti, a továbbiakban a (2)-(3) bekezdésekben foglalt mértékű lakáshasználati díjat köteles fizetni, egyúttal Bérbeadó az (1) bekezdés szerint jár el.

(8) Amennyiben a volt bérlő a megállapodásban foglalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, a Bérbeadó az eredeti bérleti szerződésből a jogcím nélküli lakáshasználat idejét bele nem számítva még fennmaradó időtartamra a volt bérlővel új bérleti szerződést köt.

16. Fizetési könnyítés iránti kérelem lakbérhátralék esetén

45. §

Lakbérhátralék esetén a bérlő fizetési könnyítés (részletfizetés, fizetési halasztás), valamint kamatmérséklés és kamatelengedés iránti kérelmet nyújthat be. Ilyen tárgyú kérelem esetén a rendelet 44.§ (4), (5) bekezdéseinek rendelkezéseit értelemszerűen alkalmazni kell.

17. A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése

46. §

A felek a lakásra kötött, határozatlan idejű bérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a Tulajdonos a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető.

(2) A határozatlan idejű bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésének Ltv-ben meghatározott módjáról, másik lakás bérbeadásáról, másik lakás bérbeadása helyett, vagy másik lakás bérbeadása mellett fizetendő pénzbeli térítésről, valamint annak összegéről a Tulajdonos a Bizottság javaslata figyelembevételével dönt. A Tulajdonos a pénzbeli térítés mértékét az általa felkért, független ingatlanforgalmi értékbecslő lakásra vonatkozó szakvéleménye figyelembevételével állapítja meg.

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

(4) A pénzbeli térítés kizárólag akkor fizethető ki, ha a bérlő a lakást az Bérbeadó részére e rendelet 51.§ (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően adja át, valamint lakbérhátralékkal nem rendelkezik.

18. A határozatlan időre szóló bérleti szerződés tulajdonos részéről történő felmondása

47. §

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

(2) A bérleti szerződés felmondása esetén a Tulajdonos – a (6)-(7) bekezdésben foglaltak kivételével – köteles cserelakást felajánlani bérleti jogviszony létesítésére.

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

(4) A Tulajdonos és a bérlő megállapodhat, hogy a Tulajdonos a bérleti szerződés (2) bekezdésben szabályozott felmondása esetén cserelakás felajánlása helyett a bérlő részére pénzbeli térítést fizet. A cserelakás felajánlása helyett pénzbeli térítés fizetéséről, annak mértékéről és fizetési feltételeiről a Tulajdonos a Bizottság javaslata figyelembevételével dönt. A Tulajdonos a pénzbeli térítés mértékét az általa felkért, független ingatlanforgalmi értékbecslő szakvéleménye figyelembevételével állapítja meg.

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

(6) Cserelakást nem ajánlható fel, amennyiben a bérlő Aszód közigazgatási területén megfelelő és beköltözhető lakás megfelelő mértékű tulajdoni hányadával vagy a Bérbeadó tulajdonában lévő lakás határozatlan idejű bérleti jogával rendelkezik.

(7) Bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, ha a bérlő Aszód közigazgatási területén megfelelő lakás haszonélvezeti joggal rendelkezik.

(8) A (6) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatók arra a bérlőre, aki a (6) bekezdés szerinti lakás tulajdonjogát öröklés útján, haszonélvezeti joggal terheltlen szerezte, és a haszonélvező a lakást használja.

19. Tulajdonos elhelyezési kötelezettsége a szerződés megszűnését követően

48. §

A Bérbeadó a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnését követően a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére nem vállal kötelezettséget, így a Ltv. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével a lakásban visszamaradó személy másik lakásra nem tarthat igényt.

20. Bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei

49. §

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

21. Megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlő részére történő bérbeadásának feltétele

50. §

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

(2) Amennyiben a lakásban maradó társbérlő az (1) bekezdés szerinti lakbér megfizetését nem vállalja, a Tulajdonos a társbérlő lakásbérleti szerződését – cserelakás felajánlása mellett – felmondhatja. Amennyiben a lakásban maradó társbérlőnek a bérelt lakással azonos településen megfelelő és beköltözhető lakása van, a Tulajdonos cserelakást nem biztosít

22. A lakás visszaadása

51. §

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

(2) A lakás visszaadásakor a Bérbeadó e rendelet 10. melléklete szerinti jegyzőkönyvet valamint 8. melléklete szerinti leltárt vesz fel, amelyek tartalmazzák a lakás, a lakásberendezések, az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat, azok pótlásának határidejét, valamint a pótlásra kötelezett személy megnevezését.

III. Fejezet

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének szabályai

23. A helyiség bérbeadása

52.§

(1) Az Önkormányzat a helyiségek kezelésével kapcsolatos feladatait a Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Bérbeadó) útján látja el.

(2) A helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntést, valamint a bérbeadói hozzájárulást – pályázat esetén a Képviselő-testület – pályázati eljáráson kívül a Polgármester hozza meg.

(3) Az Önkormányzat nevében a Bérbeadó köti meg a helyiségbérleti szerződést, és a Polgármester írja alá.

(4) A helyiség ingyenes használatba adásáról a Képviselő-testület dönt.

(5) A helyiség használatával, illetve hasznosításával kapcsolatos döntést az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek számának és minőségének a figyelembevételével kell meghozni.

(6) A helyiségek bérleti díját az önkormányzat évente normatív határozatban határozza meg.

53. §

(1) A helyiség meghatározott tevékenység folytatására, elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, kulturális és irodai, továbbá az ezekhez kapcsolódó raktározási, valamint gépjármű-tárolási célra – 12. -13. § alkalmazásával - adható bérbe.

(2) A nem lakáscélú helyiségek maximum 5 évre adhatók bérbe.

(3) Bérbevételi ajánlat nyújtható be a Polgármesteri Hivatalhoz

a) a pályázat útján meghirdetett helyiségre,

b) az eredménytelenül pályáztatott helyiségre,

c) pályázat hiányában az üres helyiségre, valamint

d) da bérlő részéről a határozott idejű bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség ismételt bérbevétele céljából.

(5) A (2) bekezdés d) pontjában meghatározott bérbevételi ajánlat a határozott idejű bérleti szerződés megszűnését megelőző hatvanadik napig nyújtható be.

54. §

Bérleti jogviszony létesíthető

a) a helyiség bérbeadására kiírt pályázat nyertesével, illetve a nyertes kiesése esetén sorrendben a legelőnyösebb érvényes bérbevételi ajánlatot benyújtó pályázóval,

b) pályázaton kívül az érvényes bérbevételi ajánlatot benyújtó személlyel vagy

c) a cserehelyiségre jogosult, valamint azzal a személlyel, akivel az Önkormányzat másik helyiség biztosításában állapodik meg.

55. §

A Polgármesteri Hivatal az üres helyiség címére, alapterületére, hasznosítási lehetőségére, a javasolt bérleti díjára, a további használat kapcsán elvégezni szükséges karbantartási, felújítási munkálatokra és ezek várható költségére vonatkozó adatokról a helyiség megüresedésének tudomására jutásától számított tizenöt napon belül, továbbá negyedévente tájékoztatja a Polgármestert.

24. A helyiségbérleti pályázat

56. §

(1) A helyiséget – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – pályázat útján kell bére adni. A pályázati eljárást a Polgármesteri Hivatal folytatja le. A pályáztatás a helyiség bérleti díjára vonatkozó licitálással történik.

(2) A helyiségre nem kell pályázatot hirdetni, ha

a) a bérlő a határozott idejű bérleti szerződés megszűnését megelőző hatvanadik napig a helyiségre bérbevételi ajánlatot nyújt be,

b) a bérbevételére cserehelyiség biztosítása érdekében kerül sor,

c) arra a szomszédos helyiség indokolt bővítése céljából nyújtottak be bérbevételi ajánlatot

d) a helyiségre egy éven belül meghirdetett pályázat eredménytelen volt,

e) a helyiségre megállapodás vagy jogszabály alapján bérlőkijelölési vagy bérlő kiválasztási jog áll fenn,

f) az önkormányzat fenntartásában, működtetésében lévő intézmény helyiségét kívánják bére venni,

azt a Tulajdonos bérbevételi ajánlat alapján önkormányzati érdekből bére adja.

57. §

(1) A pályázati felhívást az Önkormányzat honlapján, valamint a helyi lapban a pályázat benyújtására megállapított határidő lejártát megelőzően legalább tizenöt nappal közzé kell tenni.

(2) A pályázatot a pályázó részére rendelkezésre bocsátott formanyomtatványon 11. melléklet szerint zárt borítékban kell benyújtani. Érvénytelen az a pályázat, amelyet nem a formanyomtatványon nyújtottak be.

(3) A (2) bekezdés szerinti formanyomtatvány az Önkormányzat honlapjáról letölthető vagy beszerezhető a Polgármesteri Hivatalban.

58.§

(1) A pályázati felhívás tartalmazza

a) a helyiség címét, alapterületét, műszaki jellemzőit,

b) a helyiségben végezhető tevékenység megjelölését,

c) a bérlet időtartamát,

d) a helyiség éves bérleti díjának legkisebb összegét, valamint az óvadékot,

e) a Polgármesteri Hivatal pénztárában letétbe helyezendő, illetve átutalandó pályázati biztosíték összegét,

f) a pályázati feltételeket,

g) a helyiség megtekintésének időpontját,

h) a pályázati tárgyalás helyét, időpontját és szabályait,

i) a tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot a licitálás során,

j) a tájékoztatást arról, hogy a helyiség átadásával, karbantartásával, illetve felújításával kapcsolatos, a bérlő által végzett építési munkák költségének viseléséről, illetve megosztásáról az Önkormányzat és a bérlő megállapodhat, valamint

k) az ügyintéző elérhetőségét.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell

a) a pályázó nevét, lakcímét (székhelyét), elérhetőségét és a tevékenységének megjelölését,

b) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy az általa folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedéllyel rendelkezik, vagy az engedély megszerzéséhez szükséges feltételeknek megfelel, valamint

c) az állami adóhatóság és az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatóság igazolását arról, hogy a pályázónak adó-, valamint adók módjára behajtandó köztartozása nincs, feltéve, hogy a pályázó a helyiséget üzletszerű gazdasági tevékenység folytatása céljából veszi bérbe.

(3) A pályázó a pályázatban nyilatkozik arról, hogy hozzájárul a természetes személyazonosító adatainak és a lakcímének a kezeléséhez.

59. §

(1) A pályázati tárgyaláson az a pályázó vehet részt, aki a pályázatot az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta, és igazolja, hogy a pályázati biztosíték összegét a tárgyalást megelőzően megfizette.

(2) A pályázati biztosíték a pályázati felhívásban meghatározott legkisebb éves bérleti díj két hónapra számított összege.

(3) A pályázati biztosítékot

a) a nem nyertes pályázónak a pályázat eredményének megállapítását követő három munkanapon belül vissza kell fizetni,

b) a nyertes pályázó esetében az általa fizetendő óvadékba be kell számítani.

(4) Ha a nyertes pályázó neki felróható okból eláll a bérleti szerződés megkötésétől, a pályázati biztosíték nem jár vissza.

(5) A pályázatot az az érvényesen pályázó személy nyeri meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére vállal kötelezettséget. A pályázat eredményét a Polgármesteri Hivatal licitálást vezető meghatalmazott köztisztviselője állapítja meg. Az ajánlati kötöttség időtartama hatvan nap.

(6) A pályázat eredményéről a Polgármesteri Hivatal a tárgyalást követő három munkanapon belül értesíti a nyertes pályázót.

(7) A Bérbeadó a bérleti szerződést a (2) bekezdés szerinti értesítés közlésétől számított harminc napon belül köti meg a pályázat nyertesével az általa a pályázatban vagy a licitálás során vállalt összegű bérleti díjjal.

(8) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt bejelenti, hogy a helyiséget nem kívánja használatba venni, illetve ha a (3) bekezdésben meghatározott határidőn belül a szerződést nem köti meg, a vagyongazdálkodó a bérleti szerződést a pályázaton részt vett, következő legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére ajánlatot tevő pályázóval köti meg.

25. A helyiségbérleti szerződés megkötése

60.§

(1) A helyiségbérleti szerződést a Bérbeadó a pályázat eredményéről szóló értesítés alapján, az abban meghatározott tartalommal köti meg.

(2) A bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek saját költségén közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése, amelyre a bérleti szerződésben utalni kell.

(3) A bérlő köteles a helyiségbérleti szerződés megkötését megelőzően a Bérbeadó részére a bérleti szerződéssel összefüggő követelések biztosítása érdekében két havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot fizetni.

(4) Az óvadék megfizetésére e rendelet 11. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

61. §.

A helyiségre bérleti szerződést a bérbeadó csak olyan személlyel köthet, aki vállalja a díj értékállóságának biztosítását oly módon, hogy albérleti díjat a tulajdonos a szerződés időtartama alatt minden évben a jegybanki alapkamat mértékének megfelelő százalékban növelheti, e szerződéskötési feltétel elfogadásáról a bérlőnek előzetesen írásos nyilatkozatot kell tennie.

26. A helyiségbérleti szerződés tartalma

62. §

- (1) A helyiségbérleti szerződésben meg kell határozni
 - a) a helyiség használatának célját és feltételeit,
 - b) a bérlő jogutódlás bejelentésére vonatkozó kötelezettségét, valamint
 - c) a bérlőnek a nevében, lakcímében, székhelyében, telephelyében, képviselőjében, adóazonosítójában vagy adószámában, illetve bankszámlaszámában bekövetkezett változás bejelentésére vonatkozó kötelezettségét,
 - d) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket,
 - e) a bérlő bérleti szerződésében felmondási okként kell kikötni a bérleti díj és a rezsiköltség fizetési kötelezettségének nem teljesítését,
 - f) mindazon kikötéseket, amit jogszabály a közokirat végrehajthatóvá nyilvánításához előír.
- (2) A helyiségbérleti szerződésben meg kell határozni, hogy a bérlő köteles gondoskodni
 - a) a helyiségnek az abban folytatni kívánt tevékenység-gyakorlásához szükséges módon történő kialakításáról, felszereléséről, illetve berendezéséről,
 - b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védő-, illetve elötető, ernyős szerkezet, valamint biztonsági berendezés karbantartásáról,
 - c) a helyiségben folytatott tevékenységgel összefüggésben felmerülő felújításról, pótlásról, illetve cseréről,
 - d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben, valamint
 - e) a helyiség, valamint a hozzá tartozó közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, továbbá a tevékenységével összefüggő hulladék elszállításáról.

63.§

- (1) A nem lakáscélú helyiségek szerződésének meghosszabbítására vonatkozó igényét bérlő köteles írásban, a szerződés lejáratától legalább 30 nappal benyújtani bérbeadóhoz.
- (2) A szerződés meghosszabbításának feltétele, hogy bérlőnek az önkormányzat felé, valamint a helyiségben igénybevetett közművek szolgáltatója (továbbiakban: Szolgáltatók) felé helyiségbér vagy egyéb (pl. szolgáltatási díj, alapdíj, stb.) díjtartozása nem lehet. A Szolgáltatók által kiállított, 30 napnál nem régebbi nemleges tartozásról szóló igazolásokat bérlő köteles a szerződéshosszabbítási kérelmével egyidejűleg bérbeadóhoz benyújtani.

27. A helyiség átadása és visszaadása

64.§

(1) A Bérbeadó a helyiséget a használatra jogosító szerződésben meghatározott állapotban, felszereltséggel és időpontban leltár alapján adja át a bérlőnek. Az átadásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell az ingatlan, a berendezései és felszerelései állapotát, a közüzemi mérők állását, valamint szükség esetén a felek egyéb nyilatkozatait.

(2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor – ha a felek másként nem állapodnak meg – az átadásnak megfelelő állapotban és felszereltséggel köteles a Bérbeadónak visszaadni.

(3) A helyiség visszaadása után az óvadék fennmaradó részét a bérleti szerződéssel összefüggő követelések kielégítését követően a bérlő részére kamat nélkül vissza kell fizetni.

(4) A bérleményben végzett értéknövelő beruházásra a e rendelet 36. és 37.§ rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

65.§

A bérleti jogviszony megszűnését követően a 64. § (2) bekezdésének megfelelően át nem adott, valamint a jogcím nélkül használatba vett helyiség használatáért a volt bérlő és a jogcím nélküli használó használati díjat köteles fizetni, amelynek mértéke a bérleti jogviszony megszűnését, illetve a jogcím nélküli használatba vételt követő

a) hat hónapban

aa) a volt bérlő esetében a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően öt terhelő,

ab) a jogcím nélküli használó esetében a helyiség legutóbbi bérlőjét terhelő - ha ilyen nem volt, a hasonló helyiségért általában fizetendő - bérleti díj kétszerese,

b) hetedik hónaptól az a) pontban meghatározott használati díj kétszerese.

28. A helyiség bérbeadása bérlőtársak részére

66.§

(1) Bérlőtársak részére a helyiség az Önkormányzat hozzájárulásával adható bérbe, ha abban a bérlőtársak megállapodnak, és vállalják a (2) bekezdésben meghatározott feltételek teljesítését.

(2) A helyiség bérlőtársak részére - a bérleti jogviszony létesítése általános feltételeinek való megfelelés esetén - akkor adható bérbe, ha

a) a helyiség a méreténél és műszaki tulajdonságainál fogva alkalmas a közös használatra, fennálló bérleti jogviszony esetén a bérlő nyilatkozik arról, hogy a bérleti szerződést közös megegyezéssel bérlőtársi szerződésre kívánja módosítani, üres helyiség esetén a leendő bérlőtársak nyilatkoznak arról, hogy a helyiség bérletére bérlőtársi szerződést kívánnak kötni, valamint

b) a bérlőtársak vállalják, hogy a bérbeadói hozzájárulás megadását követő harminc napon belül a helyiség hat havi bérleti díjának megfelelő összeget az Önkormányzat részére megfizetnek

29. A helyiségbérleti jog átruházása és cseréje

67.§

(1) A helyiség bérleti jogát a bérlő, illetve a bérlőtárs az Önkormányzat hozzájárulásával átruházhatja vagy elcserélheti.

(2) Az (1) bekezdés szerinti hozzájárulást meg kell adni, ha

a) az átvevő a helyiségbérleti jogviszony létesítése általános feltételeinek megfelel,

b) bérleti jog átruházása esetén az átadó vállalja, hogy a hozzájárulás megadását követően, a szerződés megkötéséig hat havi bérleti díjnak megfelelő összeget az Önkormányzat részére megfizet, illetve

c) bérleti jog cseréje esetén az átadó - az Önkormányzat tulajdonában álló két helyiség cseréje esetén mindkét fél - vállalja, hogy a hozzájárulás megadását követően, a szerződés megkötéséig az általa bérelt helyiség három havi bérleti díjának megfelelő összeget az Önkormányzat részére megfizet,

d) bérleti jog cseréje esetén az átvevő vállalja az óvadék megfizetését és a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalását.

(3) Az (1) bekezdés szerinti hozzájárulás nem adható meg annak az átadónak, illetve átvevőnek, akivel szemben az Önkormányzatnak a helyiségbérlettel összefüggő, az óvadék összegét meghaladó követelése áll fenn.

30. A helyiség albérletbe adása

68. §

A bérlő a helyiség egy részét meghatározott időre vagy valamely feltétel bekövetkeztéig az Önkormányzat hozzájárulásával albérletbe adhatja, ha

- a) a bérlő vállalja, hogy az albérletbe adott helyiségrész után az albérlet fennállásának időtartama alatt a bérleti díj kétszeresét fizeti meg,
- b) az albérlet nyilatkozik arról, hogy az albérleti jogviszony megszűnéskor az albérletben használt helyiségrészt elhelyezési igény érvényesítése nélkül kiüríti, valamint
- c) az albérletbe adott helyiségrész nem haladja meg a helyiség hasznos területének 50%-át.

31. A helyiségbérleti jogviszony megszűnése

69. §

A helyiségbérleti jogviszony megszűnésére e rendeletnek a lakásbérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni azzal, hogy a helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről és a pénzbeli térítésről a vagyongazdálkodásért felelős bizottság dönt.

32. A helyiség ingyenes használatba adása

70. §

(1) A helyiség közérdekű feladatellátás céljából ingyenes használatba adható.

(2) Nem lehet helyiséget ingyenes használatba adni üzletszerű gazdasági tevékenység céljára.

(3) Az ingyenes használatba adás közüzemidíj-fizetési kötelezettség nélkül vagy közüzemi díjfizetési kötelezettség esetén óvadék kikötésével történhet. Az óvadék mértékét a helyiség piaci bérleti díja alapulvételével kell megállapítani.

(4) Az ingyenes használatba adásra a helyiségbérletre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

IV. Fejezet

A lakások és helyiségek elidegenítésének szabályozása

Lakás és helyiség elidegenítése

71.§¹⁰ (1) Lakás és helyiség a tulajdonos döntése alapján, az általa felkért független ingatlanforgalmi értékbecslő által készített szakértői vélemény figyelembevételével idegeníthető el.

(2)¹¹ Az önkormányzati lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság és a Városfejlesztési Bizottság javaslatát figyelembe véve dönt.

(3) Értékesítésre történő kijelölés a bérlő kérelmére vagy az (2) bekezdésben megjelölt bizottságok javaslata alapján történhet.

(4) Az elővásárlási jog jogosultja írásban jelentheti be a polgármesternek vételi kérelmét.

10 Megállapította a 21/2015. (IX. 18.) rendelet 1. §. Hatályos: 2015. IX. 18-tól.

11 A (2)-(6) bekezdéseket beiktatta a 21/2015. (IX. 18.) rendelet 1. §. Hatályos: 2015. IX. 18-tól.

(5) A polgármester megvizsgálja az elővásárlási jogosultságot, és a kérelmet a Képviselő-testület elé terjeszti. Az értékesítés lebonyolítását mindaddig – de legfeljebb hatvan napig – függőben kell tartani, amíg az elővásárlási jog jogosultja egyösszegben be nem fizeti az esetleges fennálló lakbér, illetve közüzemi díjtartozását, valamint esetleges helyi adótartozását.

(6) Pályázat útján lehet értékesíteni azt az ingatlant, amely

a) tekintetében a jogosult az elővásárlási jogával nem élt, vagy

b) az ingatlan üres.

33.A lakások elidegenítésének szabályai

A lakás vételárának meghatározása

72.§

(1) E rendelet 71. § szerinti szakértői véleményben a lakás vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke, különösen

a) az épület településen belüli fekvése,

b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága,

c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő, a lakás alapterülete és komfortfokozata, a lakottság ténye figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és hitelt érdemlően igazolt és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

Elővásárlási joggal érintett lakás elidegenítésére vonatkozó szabályok

73.§

(1) Amennyiben a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár legalább az ingatlan forgalmi értéke 90 %-ával egyezik meg.

(2) Amennyiben a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár az érvényes pályázatok közül a legmagasabb vételi ajánlattal, de legalább az ingatlan forgalmi értéke 90 %-ával egyezik meg.

(3) Amennyiben a lakást nem az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár az érvényes pályázatok közül a legmagasabb vételi ajánlattal, de legalább az ingatlan forgalmi értékével egyezik meg.

(3) Amennyiben a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a Tulajdonos döntése értelmében

a) az elővásárlásra jogosult kérelmére legalább 15 évi, legfeljebb 20 évi részletfizetés biztosítható, a részletfizetés időtartamát években kell meghatározni,

b) az elővásárlásra jogosultnak a szerződés megkötésekor a vételár legalább 15 %-át, legfeljebb 20 %-át kell egy összegben megfizetnie,

c) a vételár egy összegben történő megfizetése esetén az elővásárlásra jogosultat legfeljebb 10 % vételárengedmény, az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a fennálló vételárhátralékból évenként legfeljebb 0,5 % árengedmény illeti meg.

(4) A (3) bekezdés szerinti részletfizetés időtartama alatt a vevő által fizetendő szerződéses kamat mértéke a felszámításkor érvényes jegybanki alapkamat összegével egyezik meg. A Tulajdonos döntése értelmében a részletfizetés időtartamára legfeljebb a jegybanki alapkamat mínusz 1 százalékpont mértékű szerződéses kamatmérték határozható meg.

(5) A Tulajdonos a (3) bekezdés a)-c) pontjában, valamint a (4) bekezdésben meghatározott feltételek meghatározásakor az elővásárlásra jogosult vagyoni és jövedelmi viszonyának figyelembevételével dönt.

(6) A Tulajdonos a részletfizetés időtartamát, valamint a szerződés megkötésekor egy összegben teljesítendő vételárrész mértékét nem határozhatja meg a Ltv. által szabályozott

minimális feltételeknél az elővásárlásra jogosult számára kedvezőbb mértékben, ha az elővásárlásra jogosult

a) ingatlan tulajdonjogával rendelkezik, ide nem értve a haszonélvezettel terhelt ingatlant, illetve

b) az adásvételi szerződés aláírását megelőző öt éven belül lakástulajdonnal, beépíthető építési telek tulajdonjogával, illetve Önkormányzat tulajdonában lévő lakás határozatlan idejű bérleti jogával rendelkezett.

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

(8) Elővásárlási jog esetén az ajánlati kötöttség időtartama 90 nap. Az ajánlatnak tartalmazni kell

a) a lakás általános jellemzőit,

b) a lakás forgalmi értékét, vételárát,

c) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét,

d) a részletfizetés időtartamát és a kamat mértékét,

e) a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit,

f) a vételárengedmény illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét,

g) az ajánlati kötöttség időtartamát.

(9) A jogosult elővásárlási jogát az Önkormányzathoz címzett nyilatkozattal gyakorolhatja.

(10)¹² A vételárhátralék kiegyenlítéséig:

a) azon társasházaknál, melyek felújítási alapot létesítettek, felújítási hitel esetében a terhelési tilalom feloldásához a polgármester hozzájárul,

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

c) egyéb esetben, amikor a kérelmezőnek családi és szociális körülményei indokolják az elidegenítési és terhelési tilalom feloldásának jogát, illetve a ranghely sorrendjének megváltoztatási jogát a Képviselő-testület a polgármesterre ruházza.

Elővásárlási joggal nem érintett lakás elidegenítésére vonatkozó szabályok

74.§

(1) Elővásárlási joggal nem érintett lakás elidegenítése esetén a vételár az érvényes amely a pályázatok közül a legmagasabb vételi ajánlattal, de legalább az ingatlan forgalmi értékével egyezik meg.

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

A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása¹³

74/A. §

12 Megállapította a 21/2015. (IX. 18.) rendelet 2. §. Hatályos: 2015. IX. 18-tól

13 Megállapította a 21/2015. (IX. 18.) rendelet 2. §. Hatályos: 2015. IX. 18-tól

(1) A lakások elidegenítéséből származó bevételek vonatkozásában a Lakástörvény VII. fejezetének rendelkezései az irányadók. A Lakástörvényben meghatározottak szerint csökkentett teljes bevételét a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán helyezi el.

(2) Az önkormányzat az elidegenítésből származó bevételt a Lakástörvény előírásai figyelembe vételével használja fel.

(3) Az önkormányzat az elidegenítésből származó bevételből levonja a Lakástörvény szerint elszámolható költségeit, az így fennmaradó bevételt felhalmozási célra fordítja.

V. Fejezet

A helyiségek elidegenítésének szabályozása

Elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítésére vonatkozó szabályok

75.§

(1) Elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítése esetén a vételár az érvényes pályázatok közül a legmagasabb vételi ajánlattal, de legalább az ingatlan forgalmi értékével egyezik meg.

(2) Az Állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került helyiségre az eredeti bérlőt, bérlőtársat elővásárlási jog illeti meg.

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

(4) Amennyiben helyiség vételára az (3) bekezdésben meghatározott összeget meghaladja, úgy a Tulajdonos döntése értelmében a vevő a vételár 30 %-át a szerződéskötéstől számított 8 napon belül, 70 %-át szerződéskötéstől számított legfeljebb 2 éven belül, egyenlő havi részletekben fizetheti meg a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő szerződéses kamat felszámítása mellett. Részletfizetés biztosítása esetén a vételárhátralék erejéig az Önkormányzat javára az érintett ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését az adásvételi szerződésben kell kikötni.

(5) A vételi ajánlatnak tartalmaznia kell a helyiség ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatait, a helyiség vételárát, a megfizetés módját.

(6) A vételárra vonatkozó ajánlati kötöttség az ajánlat kézhezvételétől számított 90 nap.

Elővásárlási joggal nem érintett helyiség elidegenítésére vonatkozó szabályok

76.§

(1) Az üresen álló vagy megüresedett helyiség nyilvános pályázat útján, szükség esetén vételárra történő licit eljárás keretében értékesíthető. Elővásárlási joggal nem érintett helyiség elidegenítése esetén a vételár az érvényes pályázatok közül a legmagasabb vételi ajánlattal, de legalább az ingatlan forgalmi értékével egyezik meg.

(2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a helyiség ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatait,
- b) a helyiség forgalmi értékét (vételárát),
- c) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját, idejét,
- d) a pályázati eljárásra vonatkozó információszerzés helyét és idejét,
- e) a pályázati biztosíték letételének idejét, módját, visszafizetésének szabályait,
- f) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot - akár indokolás nélkül is - eredménytelennek minősítse,
- g) a pályázat nyertesének - illetve ha az indokolt, az 1 - 3. helyezett - megállapításának és kihirdetésének módját,
- h) egyéb feltételeket.

(3) Az adásvételi szerződést azzal a pályázóval kell megkötni, aki a pályázati feltételeknek megfelelt és a tárgyalás során a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tette.

(4) A vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 8 napon belül egy összegben kell megfizetni. A vételár megfizetésére sem részletfizetés, sem pedig egyéb kedvezmény nem biztosítható

VI. Fejezet

Értelmező rendelkezések

77.§

E rendelet alkalmazásában:

1. jövedelem: A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Sztv.) 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott fogalom,

2. vagyon: A Sztv. 4. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott fogalom,

3. egyedülélő: A Szt. 4. § (1) bekezdés e) pontjában meghatározott fogalom,

4. háztartás: A Sztv. 4. § (1) bekezdés f) pontjában meghatározott fogalom.

5. beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot: a lakás vagy a helyiség olyan állapota, amelyben a berendezések (ideértve a főző-, fűtő-, melegvízellátó, szellőző- és egészségügyi berendezéseket) - az ingatlankezelő által a bérlő, illetve a leendő tulajdonos költségére megbízott szakipari cég által igazoltan - üzemképesek, a nyílászárók megfelelően záródnak, a hideg- és melegburkolat megfelelően karbantartott, nem balesetveszélyes, továbbá a falak és a nyílászárók tiszta, festett, illetve tapétázott, folytonossági hiány nélküli állapotúak;

6. forgalmi érték: az az ellenérték, amelyet független felek összehasonlítható körülmények esetén per-, teher- és igénymentes, azonnal birtokba vehető ingatlan tulajdonjogának adásvétele tekintetében egymás között érvényesítenek vagy érvényesítenének, és amely tartalmazza az ügylet után esetlegesen fizetendő általános forgalmi adó összegét függetlenül attól, hogy annak megfizetésére melyik fél kötelezett;

7. vételár: azon ellenérték, amely az adásvételi szerződésben tényleges fizetési kötelezettségként rögzítésre kerül, és amely tartalmazza az ügylet után esetlegesen fizetendő általános forgalmi adó összegét függetlenül attól, hogy annak megfizetésére melyik fél kötelezett.

VII. Fejezet

Vegyes, záró és átmeneti rendelkezések

A lakásbérleti jogviszonyok felülvizsgálata

78.§

(1) E rendelet rendelkezéseit – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – a hatálybalépése után indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) A Tulajdonos a határozatlan időre bérbe adott lakások esetén a bérleti jogviszony tartalmát felülvizsgálja. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy az e rendeletben szabályozott feltételek nem állnak fenn, a határozatlan idejű lakásbérleti jogviszonyra a továbbiakban e rendelet rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

(3) A meglévő bérleti szerződéseket 2014. június 30-ig felül kell vizsgálni és módosítani, amely tartalmazza, hogy a bérlő milyen jogcímen, milyen időtartamra jogosult a bérlemény használatára. A jogosultság jogcímének meghatározása a képviselő-testület hatásköre. Amennyiben a bérlő a módosított bérleti szerződést nem írja alá, úgy a bérleti jogviszonyt egy év felmondási idő kikötésével fel kell mondani.

(4) Azok a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők, akik e rendelet szerint szociális helyzet alapján nem jogosultak önkormányzati tulajdonú bérlakásra, költségelvé lakbért kötelesek fizetni, melynek mértéke a szociális alapú lakbér kétszerese.

A rendelet időbeli hatálya

79. §

(1) E rendelet 2014. január 1. napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Aszód Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 28/2009.(XII.31.) számú rendelete, valamint az azt módosító 15/2011.(XI.25.); 27/2012.(IX.21.); 38/2012.(XII.14.) számú rendelete hatályát veszti.

(3) A Tulajdonos a Bérbeadó útján 2014. január 31. napjáig felhívja a lakásigénylési nyilvántartásban szereplő személyeket arra, hogy legkésőbb 2014. április 1. napjáig e rendeletnek megfelelő Kérelmet nyújtsanak be. A felhívás eredménytelensége esetén a Bérbeadó az igénylőt törli a lakásigénylési nyilvántartásból.

(4) E rendelet 79.§ (3) bekezdése 2014. április 2. napján hatályát veszti.

Aszód, 2013. szeptember 5.

Sztán István
polgármester

Dr. Bóta Julianna
jegyző