

Abony Város Önkormányzat
Képviselő-testülete
2740. Abony, Kossuth tér 1.

2/9/2007.

Tárgy: jkv-i kivonat

Készült: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2007. március 08-i rendkívüli üléséről.

Napirend: Önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló rendelet-tervezet megtárgyalása

70/2007. (III. 08.) sz. Képviselő-testületi határozat

Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Ötv-ben biztosított jogkörében eljárva, figyelembe véve a lakástörvényben, valamint Abony Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 7/2001.(IV.3.) rendeletének 22. § (4) bekezdésében foglaltakat, a határozat mellékletét képező, az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló rendelet-tervezetet az alábbi módosításokkal kiegészítve hirdetmény útján 30 napra az Önkormányzat hirdetőtábláján közzéteszi, mely határidővel az érdekképviselők véleményük közlésére jogosultak:

- A 47. §. (3) bekezdés pontosítása
- VI. fejezet 2. cím: Albérllet a rendeletből kerüljön törlésre
- VIII. fejezet 4. cím Használati díj 68. § (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a használatért a jogcím nélküli használat kezdetétől számított **két hónapig** a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni:
(2) Az **második hónap** elteltével a jogcím nélküli lakáshasználó emelt összegű használati díjat köteles fizetni, melynek mértéke a lakás lakbérének kétszerese.
- IX. fejezet 69.§ (2) Ha a bérlő határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződéssel rendelkezik és azt közös megegyezéssel kívánja megszüntetni oly módon, hogy másik önkormányzati bérlakásra nem tart igényt, a bérbeadótól a havi lakbér **tízszeres** összegének megfelelő pénzbeli térítésre jogosult, amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetéséről szóló megállapodásban kikötött határidőre a lakást rendeltetésszerű állapotban a Hivatal részére átadja
- III. rész II. fejezet 88. § (2) Ha a tartozás összege:
a 200.000 Ft-ot nem haladja meg, legfeljebb 6,
200.001-500.000 Ft, legfeljebb 12,
500.001 Ft feletti, legfeljebb 36 hónapra lehet részletfizetést engedélyezni.

Határidő: kifüggesztés lejártát követő első képviselő-testületi ülés, 2007. április 30.

Felelős: Romhányiné dr. Balogh Edit polgármester

A határozat végrehajtásában közreműködik: Dr. Németh Mónika jegyző

K.m.f.

Romhányiné dr. Balogh Edit s.k.
polgármester

Dr. Németh Mónika s.k.
jegyző

Kivonat hitelélül:

Abony, 2007. március 09.

Farkasné Fazekas Mária
j.kv.

Abony Város Önkormányzat
/2007. (...) sz. rendelete
az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint
elidegenítéséről

Abony Város önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXXV. törvény 16. § (1) bekezdése, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a helyi viszonyok rendezésére Abony Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő lakások bérletére, valamint elidegenítésére a következő rendeletet alkotja:

I. Rész

BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet

A rendelet hatálya

1.§ (1) A rendelet hatálya kiterjed Abony Város Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) kizárólagos tulajdonában lévő lakásokra.

(2) Nem kell alkalmazni e rendelet szabályait az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő lakás bérletére, illetőleg elidegenítésére.

(3) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (továbbiakban: Ptk.), továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: lakástv.) rendelkezései az irányadók.

II. Fejezet

A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek

2.§ (1) Abony Város Képviselő-testületét (továbbiakban: képviselő-testület) megilleti és terheli az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő lakások (továbbiakban: lakás) tekintetében a tulajdonosi jogok és kötelezettségek összessége.

(2) A tulajdonosi jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése a képviselő-testület illetve e rendelet felhatalmazása alapján Abony Város Képviselő-testülete, a Szociális és Egészségügyi Bizottság (továbbiakban: Bizottság), valamint Abony Város Polgármestere (továbbiakban: polgármester) hatáskörébe tartozik.

(3) Ha e rendelet nem jelöli meg a tulajdonosi jogokat gyakorló és kötelezettségeket teljesítő szervezetet (személyt), a jogok és kötelezettségek a polgármestert illetik, illetve terhelik.

(4) A tulajdonosi jogok gyakorlásához szükséges előkészítő feladatokat e rendeletben meghatározott módon Abony Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (továbbiakban: Hivatal) látja el.

II. Rész

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

I. Fejezet

Lakás bérbeadásának általános feltételei

3.§ Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásnak bérlője az e rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő természetes személy lehet.

4.§ (1) Lakás bérletére - szolgálati lakás, önkormányzati érdekből történő bérbeadását kivéve - az az abonyi bejelentett lakóhellyel rendelkező, vagy életvitelszerűen Abonyban tartózkodó nagykorú személy jogosult, aki

- a) az Európai Gazdasági Térségről szóló szerződésben részes állam állampolgára vagy
- b) állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándorolt, vagy
- c) a magyar hatóságok által menekültként elismert személy.

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

5.§ Kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő lakás csak méltányolható mértékű lakásigény fennállása esetén adható bérbe.

6.§ (1) Ha e rendelet másként nem rendelkezik, nem lehet lakás bérlője az a személy, akire a lakás bérleti jogának megpályázása időpontjában az alábbi kizáró tényezők valamelyike fennáll:

- a) az ország területén lakás tulajdonával, illetve önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakás résztulajdonával rendelkezik,
- b) az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 50 - szorosát meghaladó értékű építési telek, vagy egyéb ingatlan tulajdonjogával rendelkezik,
- c) az ország területén önálló állami vagy önkormányzati lakás bérletével rendelkezik,
- d) az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 20 - szorosát meghaladó értékű ingó vagyon tulajdonjogával rendelkezik

e) pályázatában, kérelmében lakáskörülményeire, szociális, vagyoni és jövedelmi viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amely számára jogosulatlanul kedvezőbb elbírálást tesz lehetővé,
f) jogcím nélküli lakáshasználó.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kizáró tényezőket az együttköltöző személyek vonatkozásában is vizsgálni és alkalmazni kell.

(3) Az (1) bekezdés a) pontja alól kivételt képez az 1/1 arányban haszonélvezeti joggal terhelt örökölt és a haszonélvező által lakott lakás, illetve önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakásrész.

(4) Az (1) bekezdés c) pontja alól kivételt képez az a személy, aki az e rendeletben meghatározottak szerint lakás ismételt bérbeadására, cseréjére jogosult.

(5) Az (1) bekezdés d) pontja alól kivételt képez az az ingatlan amely a kérelmező megélhetését szolgáló vállalkozás működéséhez szükséges

(6) Az (1) bekezdés f) pontja alól kivételt képez a jogcím nélküli lakáshasználó, ha a 94.§ (3).§ alapján jogosult elhelyezésre, illetve rá nézve - e rendelet szabályozása szerint - a bérleti jogviszony helyreállításának feltételei fennállnak.

II. Fejezet

Lakás bérletére irányuló kezdeményezés

7.§ (1) Önkormányzati lakás bérleti jogával kapcsolatos kezdeményezés történhet pályázati úton, vagy kérelem alapján az e rendeletben meghatározott esetekben.

(2) A kérelmet, illetve a pályázatra a jelentkezési lapot a 8.§ (2) bekezdésében meghatározott tartalommal a Hivatalba lehet benyújtani.

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

(4) Több lakás egyidejű pályáztatása esetén egy pályázó több lakásra is nyújthat be külön-külön jelentkezési lapot úgy, hogy a megpályázott lakások sorrendjét mindegyik jelentkezési lapon feltünteti. A pályázaton - a megjelölt sorrend figyelembevételével - a pályázó egy lakás bérletét nyerheti el, a többi lakás vonatkozásában a pályázata elutasításra kerül.

8.§ (1) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:

a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét,

b) a bérbeadás jogcímét,

c) a bérbeadás feltételeit,

d) a bérbeadásra meghirdetett üres bérlakások címét, komfortfokozatát, alapterületét, szobaszámát, műszaki jellemzőjét,

e) a lakás megtekintésének idejét,

f) a bérleti jogviszony időtartamát,

g) a lakbér összegét,

h) a pályázati ajánlat (jelentkezési lap) benyújtásának módját és határidejét,

i) a pályázatok elbírálásának és az eredmény ismertetésének határidejét és módját,

j) e rendelet 7.§-ának (4) bekezdésében meghatározott felhívást.

(2) A pályázatra benyújtott jelentkezési lapnak tartalmaznia kell:

a) a megpályázott lakás címét,

b) a pályázó alapvető személyi adatait (nevét, leánykori nevét, születési helyét, idejét, anyja nevét, családi állapotát), állampolgárságát, lakó-, illetve tartózkodási helyét,

c) a pályázóval együttlakó és együtt költöző személyek alapvető személyi adatait (nevét, leánykori nevét, születési helyét, idejét, anyja nevét, családi állapotát), hozzátartozói minőségét,

d) a pályázó és a vele együttköltöző személyek e rendeletben meghatározott vagyon- és jövedelemnyilatkozatát, a vagyoni, jövedelmi, szociális helyzetéről, családi állapotáról szóló igazolásokat, valamint a pályázó - a pályázat benyújtásának időpontjában fennálló - lakhatásának jogcímét, a lakott lakás adatait,

e) a bérbeadás jogcímétől függően az e rendeletben meghatározott nyilatkozatokat, egyéb dokumentumokat,

f) több lakás egyidejű pályázása esetén a megpályázott lakások sorrendjének megjelölését,

g) a bérbeadás feltételeinek elfogadását,

h) nyilatkozatot a pályázó esetleges korábbi lakás bérbevitelére irányuló kérelméről.

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

a) A jövedelmi viszonyokat a pályázó a lakás bérleti jogának megpályázása, illetve kérelmezése időpontját megelőző 3 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 APEH által kiállított igazolással,

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

- ad) gyermektartásdíjat a gyermekelhelyezésről szóló bírósági végzéssel, ítélettel, vagy a kérelmező nyilatkozatával,
 ae) egyéb jövedelmet (pl. családi pótlék, GYES, szociális támogatások, stb.) a folyósító által kiállított igazolással.
 b) Az ingatlanvagyon
 ba) építési telek- és egyéb ingatlan tulajdoni fél évnél nem régebbi adó és érték bizonyítvánnyal, lakástulajdon esetén a lakás hiteles tulajdoni lapjának másolat, vagy egyszerűsített határozat-szemle bemutatásával,
 bb) ingó vagyont nyilatkozattal.
 c) A hozzátartozói minőséget
 ca) elvált családi állapot esetén a jogerős bírósági ítélettel, végzéssel,
 cb) élettársi kapcsolat esetén hatósági bizonyítvánnyal igazolja.
 (2) Az (1) bekezdésben meghatározott adatok a pályázat, kérelem elbírálására szolgálnak. Nem hozhatók nyilvánosságra a pályázó, kérelmező jövedelmi, vagyoni viszonyát, családi állapotát érintő, az egészségi állapotra vonatkozó, valamint egyéb személyes adatai. Személyazonosító adatok nélkül statisztikai adatszolgáltatás teljesíthető.
10.§ (1) A pályázatra benyújtott jelentkezési lapon, illetve a kérelemben szereplő adatok valódiságát a Hivatal jogosult ellenőrizni.
 (2) Az ellenőrzés a munkáltató, és az igazolásokat kiállító szervek megkeresésével, helyszíni adategyeztetéssel, illetve a pályázó (kérelmező) meghallgatásával történhet.

III. Fejezet

Lakás bérlőjének kiválasztása

- 11.§** (1) Ha e rendelet másként nem rendelkezik, az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő üres lakások bérlőjének kiválasztása pályázati úton történik.
 (2) A polgármester minden év január, április, július, október hónapjában, a hónap 10. napjáig közzéteszi a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláin, valamint a Városháza Internetes honlapján az üres lakások bérbeadására irányuló pályázati kiírást, vagy tájékoztatást arról, hogy az adott hónapban bérbe adható lakás nincs.
 (3) Indokolt esetben a polgármester a (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően, soron kívül is kiírhat pályázatot.
 (4) A jelentkezési lapok benyújtásának határideje a pályázati kiírás kifüggesztése hónapjának utolsó napja. Hiánypótlásra is kizárólag ezen időpontig van lehetőség, melyet szintén a Hivatalba kell benyújtani.
12.§ (1) Üres lakások pályázati úton való bérbeadásáról a polgármester legkésőbb a jelentkezési lapok benyújtásának határidejét követő 30 napon belül dönt.
 (2) A polgármester döntéséről a Hivatal értesíti a bérlőnek jelölt személyt azzal, hogy a döntést tartalmazó értesítés kézhezvételét követő 8 munkanapon belül keresse fel a bérleti szerződés megkötése céljából.
 (3) Nem szociális bérlakás bérbeadásánál a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a pályázatában vállalt egyösszegű befizetését teljesítését igazolja.
 (4) A polgármester a bérlőjelöltnek nem sorolt pályázók pályázatát elutasítja. Az elutasításról a Hivatal a pályázókat írásban értesíti.
 (5) A szerződés megkötésekor a Hivatal átadja a bérlő számára a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban lévő lakást.
 (6) A bérlőnek a birtokba vételt követő 10 munkanapon belül a bérbe adott lakásra vonatkozóan lakóhelyet kell létesítenie és a lakásban a bérleti jogviszony fennállása alatt éltetvitszerűen kell laknia.
 (7) Ha a szerződés megkötése nem valósul meg, a polgármester haladéktalanul új pályázatot hirdet az üresen maradt lakásra.

IV. Fejezet

A bérbeadás jogcímei

- 13.§** A lakások bérbeadása az alábbi jogcímek szerint történik:
 a) *Szociális helyzet alapján*
 aa) szociális bérlakásban,
 b) *Nem szociális helyzet alapján*
 bb) nem szociális bérlakásban,
 bc) szolgálati lakásban,
 be) önkormányzati érdekből,
 c) *Bérbeadói hozzájárulás alapján*
 ca) bérlő által lakott lakás egy részének nem lakás céljára történő bérbeadása,
 cb) csereszerződés alapján,
 d) *Jogsabály rendelkezése szerint*
 da) törvényben előírt kötelezettség alapján,
 db) bérleti jogviszony folytatása keretében,
 dc) jogcím nélküli lakáshasználónak jelen rendelet alapján.

1. Cím

a) Bérbeadás szociális helyzet alapján

aa) Szociális bérlakásban

14.§ Szociális bérlakás bérletére az a személy jogosult, akinek a lakás bérleti jogának megpályázása időpontjában - a lakásba együttköltözni kívánó személyekből álló - családjában az 1 főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló esetén két és félszeresét nem haladja meg, és az általános bérbeadási feltételeknek megfelel.

15.§ Üres szociális bérlakást pályázati úton, határozott időre, 5 évre kell bérbe adni.

16.§ (1) Szociális bérlakás bérlője a bérleti jogviszony megszűnését megelőző kilencvenedik és hatvanadik nap között írásban kérelmezheti a lakás ismételt bérbeadását. Erről a jogosultságáról a Hivatal a bérleti szerződés megszűnését megelőző kilencvenedik napig értesíti a bérlőt. Ha a határidő elmulasztásának alapos oka van, legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnését megelőző harmincadik napig a bérlő a mulasztás igazolásával együttesen nyújthatja be kérelmét a Hivatalhoz. A polgármester az igazolást a kérelemmel együtt bírálja el.

(2) Szociális bérlakás ismételt bérbeadására az a bérlő jogosult, akinek a lakás ismételt bérbe adására irányuló kérelem benyújtása időpontjában - a lakásban jogszerűen tartózkodó személyekből álló - családjában az 1 főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát nem haladja meg, az általános bérbeadási feltételeknek megfelel és a kérelem benyújtásának időpontjáig bérlői kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett.

(3) A bérlő az ismételt bérbeadásra irányuló kérelméhez köteles csatolni:

nyilatkozatát, mely szerint önerőből lakhatását nem képes megoldani, valamint

azokat az e rendeletben meghatározott nyilatkozatokat, igazolásokat, melyek alátámasztják, hogy az önkormányzat e rendelete szerint a bérlő a kérelem benyújtásának időpontjában szociális bérlakás bérbeadására jogosult,

a közüzemi szolgáltató által kiállított igazolásokat arról, hogy a kérelem benyújtásának időpontjáig a bérlői kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett.

(4) Amennyiben a bérlő a kérelem benyújtásának időpontjában a (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelel, és a kérelem késedelmes benyújtása esetén a kérelemhez csatolt igazolásból megállapítható, hogy a késedelem a bérlőnek nem róható fel, a polgármester a lakást a kérelmező részére ismételten bérbe adja 5 évre. Az ismételt bérbe adásra vonatkozó szerződést a bérlő a polgármester döntésének kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül köti meg.

17.§ Amennyiben ismételt bérbeadásra nincs lehetőség, a bérlő a lakást a határozott idő lejártakor köteles üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Hivatal rendelkezésére bocsátani.

2. Cím

b) Bérbeadás nem szociális helyzet alapján

bb) Nem szociális bérlakásban

18.§ Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás nem szociális célra történő hasznosításra történő kijelöléséről a képviselő-testület dönt.

19.§ (1) Nem szociális bérlakás bérletére bármely személy jogosult, ha a bérbeadás e rendeletben foglalt általános feltételeinek megfelel.

(2) Nem szociális bérlakást pályázati úton, határozott időre, 5 évre kell bérbe adni.

(3) A lakás ismételt bérbeadására nincs lehetőség.

20.§ (1) A nem szociális bérlakás bérletére kiírt pályázat esetén a pályázati kiírásnak a 8.§ (1) bekezdésében meghatározottakon túl tartalmaznia kell

a lakás havi lakbérét és azt hogy a pályázónak minimum 3 hónapra eső lakbér egyösszegű megfizetését kell vállalnia,

azt a felhívást, hogy a pályázatot az nyeri, aki a lakás havi lakbérének egyösszegű megfizetésére a legmagasabb ajánlatot teszi,

figyelmeztetést, mely szerint a nyertes pályázó az 5 éves határozott idő eltelté után a lakást ismételten nem kaphatja bérbe,

felhívást arra, hogy a pályázó tegyen nyilatkozatot jövedelmi, ingatlan-vagyoni viszonyairól, családi állapotáról.

(2) A nem szociális bérlakás bérletére kiírt pályázat esetén a jelentkezési lapnak a 8.§ (2) bekezdésében meghatározottakon túl tartalmaznia kell a lakás lakbérének egyösszegű megfizetésére vonatkozó összegszerű ajánlatot.

21.§ A pályázatokat a polgármester bírálja el. A polgármester azt a pályázót nyilvánítja a pályázat nyertesének, aki a legtöbb hónapra vállalja a lakbér egyösszegű megfizetését. Azonos tartalmú ajánlat esetén a polgármester sorsolással dönti el, hogy mely pályázó a nyertes.

22.§ A nyertes pályázó által befizetett összeg Abony költségvetésében lakbérbevétel soron kerül elszámolásra.

23.§ A bérlő a lakást a határozott idő lejártakor köteles rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Hivatal rendelkezésére bocsátani.

bc) Szolgálati lakásban

24.§ A szolgálati lakások az önkormányzat fenntartásában működő intézmények vagyongazdálkodásában vannak.

25.§ Szolgálati lakás bérbeadása nem pályázati úton történik, azt a vagyongazdálkodó intézmény vezetőjénél kell kérelmezni.

26.§ (1) Szolgálati lakás bérlője az a nagykorú személy lehet, aki a vagyongazdálkodó intézménynél munkaviszonyban, vagy egyéb munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll, Abony városában lakás tulajdonával, illetve önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakás résztulajdonával valamint beépíthető lakótelek, üdülő tulajdonával nem rendelkezik, és lakáshoz juttatását az intézmény vezetője indokoltnak tartja.

(2) Szolgálati lakás bérbeadása esetén e rendelet 6.§-ban foglalt kizáró tényezőket nem kell alkalmazni.

27.§ (1) A szolgálati lakás bérbeadására irányuló kérelemről e rendelet szabályozása és az intézmény belső szabályzatai alapján az intézményvezető dönt.

(2) A szolgálati lakás bérlőjének és az intézmény vezetőjének a szolgálati lakásra bérleti szerződést kell kötni, melyben meg kell határozni a bérbeadás időtartamát, a felek jogait és kötelezettségeit, a lakásbérlet megszűnését, valamint a fizetendő lakbér mértékét.

be) Önkormányzati érdekből

28.§ Önkormányzati érdekből az a személy (család) lehet önkormányzati lakás bérlője, aki nevelési, oktatási, kulturális, egészségügyi, sport-, szociális, gazdasági, társadalmi, közszolgálati, tudományos, továbbá művészeti tevékenységével Abony város szolgálatában kiemelkedő munkát végez, tevékenysége a város feladatellátásához, fejlődéséhez, szükséges.

29.§ Önkormányzati érdekből történő bérbeadás esetén e rendelet 6.§-ban foglalt kizáró tényezőket nem kell alkalmazni.

30.§ (1) Önkormányzati érdekből történő bérbeadásra bérlő kiválasztása nem pályázati úton történik, hanem kérelemre. A polgármester annak a bizottságnak a véleményével ellátva amelyiknek az adott terület az SZMSZ szerint a feladatkörébe tartozik terjeszti a kérelmet a képviselő-testület elé. A bérbeadásról a képviselő-testület dönt. A szerződést az önkormányzat nevében a polgármester köti meg.

(2) Önkormányzati érdekből lakás annak adható bérbe, akinek lakás bérbeadására irányuló kérelmét munkahelyi vezetője, felügyeleti szerve, egyesülete, önkormányzati képviselő esetében a polgármester támogatja.

(3) Ha a bérlőnek az önkormányzati érdek megalapozó jogviszonya, vagy tevékenysége megszűnik, a bérlő ezen tényt a Hivatalnál a megszűnést követő 8 munkanapon belül köteles bejelenteni.

31.§ Ha a kérelmet a képviselő-testület zárt ülésen tárgyalja, a pozitív döntésről szóló határozatot a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláin ki kell függeszteni.

32.§ (1) Önkormányzati érdekből bérbe adott lakás bérlője a bérleti jogviszony megszűnését megelőző kilencvenedik és hatvanadik nap között írásban kérelmezheti a lakás ismételt bérbeadását. Erről a jogosultságáról a Hivatal a bérleti szerződés megszűnését megelőző kilencvenedik napig értesíti a bérlőt. Ha a határidő elmulasztásának alapos oka van, legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnését megelőző harmincadik napig a bérlő a mulasztás igazolásával együttesen nyújthatja be kérelmét a Hivatalhoz. A képviselő-testület az igazolást a kérelemmel együtt bírálja el.

(2) A bérlő az ismételt bérbeadásra irányuló kérelméhez köteles csatolni azokat az e rendeletben meghatározott nyilatkozatokat, igazolásokat, melyek alátámasztják, hogy az önkormányzat hatályos rendelete szerint a bérlő a kérelem benyújtásának időpontjában önkormányzati érdekből lakás bérbeadására jogosult, a közüzemi szolgáltató által kiállított igazolásokat arról, hogy a kérelem benyújtásának időpontjáig a bérlő kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett.

(3) Amennyiben a bérlő a kérelem benyújtásának időpontjában az 28.§-ban meghatározott feltételeknek megfelel, a kérelem benyújtásának időpontjáig bérlői kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett és a kérelem késedelmes benyújtása esetén a kérelemhez csatolt igazolásból megállapítható, hogy a kérelem a bérlőnek nem róható fel, a képviselő-testület a lakást a kérelmező részére egy alkalommal legfeljebb 5 év határozott időre ismételten bérbe adhatja. Az ismételt bérbeadásra vonatkozó szerződést a bérlő a képviselő-testületi határozat kézhezvételét követő 8 munkanapon belül a polgármesterrel köti meg.

33.§ A bérlő a lakásba házasátársa, gyermeke (az örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermeke), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint szülője (örökbefogadó, mostoha-, és nevelőszülője) kivételével más személyt nem fogadhat be.

34.§ Önkormányzati érdekből bérbe adott lakást albérletbe adni nem lehet, a lakás 36.§ szerinti, nem lakás célú hasznosítása kizárt és a lakásra bérlőtársi szerződést kötni nem lehet.

35.§ A bérlő a lakást a bérleti szerződés megszűnésekor köteles üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Hivatal rendelkezésére bocsátani.

3. Cím

c) Bérbeadás bérbeadó hozzájárulás alapján

ca) Bérlő által lakott lakás egy részének nem lakás céljára történő bérbeadása

36.§ (1) Bérlő által lakott lakás egy része csak a polgármester előzetes hozzájárulásával használható nem lakás céljára. A nem lakás céljára való használatot a bérlő kérelmezi a Hivatalnál. A kérelemben meg kell jelölni a használat célját, idejét (mely nem lehet hosszabb, mint a bérleti szerződés időtartama) és a más célú használat indokait.

(2) A polgármester a kérelem beérkezésétől számított 30 napon belül hozzájárul a lakás egy részének más célú használatához, ha

a lakás egyszobásnál nagyobb szobaszámú, továbbá

a bérlő, bérlőtárs saját jogán vállalkozói tevékenységet végez, melyhez legfeljebb egy szobát, vagy szobánál nem nagyobb más helyiséget használ fel, és

a tevékenység gyakorlása - többlakásos épület esetén - nem zavarja a lakók nyugalma valamint

a nem lakás célú használat nem jár a lakás építési-engedély köteles átalakításával.

(3) A polgármester hozzájárulásának megfelelően a bérleti szerződést 30 napon belül módosítani kell.

(4) A nem lakás célú használat megszüntetésekor a bérlő saját költségén köteles gondoskodni az eredeti állapot visszaállításáról.

cb) Csereszerződés alapján

37.§ (1) Kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérlője a polgármester előzetes hozzájárulásával bérleti jogát kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő lakás önálló bérletére, vagy határozatlan időre szóló bérleti jogát nem önkormányzati tulajdonban lévő lakás tulajdonjogára cserélheti.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak nem alkalmazhatók önkormányzati érdekből bére adott és szolgálati lakás esetén.

(3) A cserelakásnak meg kell felelni a lakástv. 2. számú melléklete 1. pontjában foglaltaknak, és a csere mindkét fél részéről csak lakáscélú használatra irányulhat.

(4) A csereszerződés érvényességéhez szükséges önkormányzati hozzájárulást meg kell tagadni, ha a felek szándéka ténylegesen nem a lakás bérleti jogának cseréjére, hanem a lakásbérleti jogviszony jogellenes átruházására irányul,

38.§ (1) A csereszerződést mindazon személyeknek alá kell írni, akik a cserét megelőzően bármelyik cserével érintett lakásban bérlők, bérlőtársak voltak.

(2) A kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő lakásra kötbendő bérleti szerződést mindazon személyeknek alá kell írni, akik a cserét követően bérlők, bérlőtársak lesznek.

39.§ (1) Kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő lakások cseréje esetén a cserepartnernek a két lakás közötti értékkülönbözethet az önkormányzat általi megtérítésére nem jogosultak.

40.§ (1) A 37-39.§-ban fogalt feltételek teljesülése esetén a polgármester a csereszerződéshez hozzájárul, amennyiben a kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérleti jogát csereszerződés útján megszerezni kívánó személy a bérleti szerződéses feltételeket írásban vállalja és bérbeadásra vonatkozó jogosultsági feltételeknek megfelel.

(2) A hozzájárulás megadásától számított 30 napon belül a csereszerződésben meghatározott időponttal a kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő lakás korábbi bérlőjével a bérleti szerződést meg kell szüntetni, a cserepartnerrel pedig bérleti szerződést kell kötni.

(3) Csereszerződés alapján történő bérbeadásnál a bérleti szerződésben meghatározott megszűnési feltétel (időpont) megegyezik a korábbi bérlővel kötött szerződésben meghatározottakkal.

41.§ (1) Ha a bérlő kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérleti jogát két, vagy több lakás bérleti, vagy tulajdonjogára cseréli, a csereszerződésben fel kell tüntetni, hogy melyik lakásnak ki lesz a bérlője, tulajdonosa.

(2) Csereszerződéssel kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő lakásban nem válhat bérlőtárssá az, aki a cserével érintett lakásban nem volt bérlő, bérlőtárs, vagy tulajdonos.

42.§ (1) Bérlőtársi jogviszony esetében a többi bérlőtárs hozzájárulásával a bérlőtárs elcserélheti bérlőtársi jogát.

(2) Bérlőtársi jog bérlőtársi jogra, vagy nem önkormányzati tulajdonban lévő lakás tulajdonjogára cserélhető, egyebekben a cserére az e rendeletben meghatározott, önálló bérleti jog cseréjére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

4. Cím

d) Bérbeadás jogszabály rendelkezése szerint

da) Törvényben előírt kötelezettség alapján

43.§ (1) Ha a szociális intézményből elbocsátott személy szociális intézménybe való beutalásakor lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, az intézményből való elbocsátása után másik lakás bérbeadását kérheti a Hivatalnál benyújtott kérelmében.

(2) A polgármester határozatlan időre biztosítja a szociális intézményből elbocsátott személy részére méltányolható mértékű lakásigénynek megfelelő és ugyanolyan komfortfokozatú lakás bérletét, mint amilyenről az intézménybe utaláskor lemondott, ha nincs tartásra köteles és képes hozzátartozója és a kapott pénzbeli térítést egy összegben visszafizeti, vagy igazolja, hogy bérleti jogviszony megszüntetéséért járó térítést maradéktalanul az intézményi ellátásra használta fel.

(3) A (2) bekezdés alapján a lakásbérleti szerződést az önkormányzat nevében a polgármester köti meg.

db) Bérleti jogviszony folytatása keretében

44.§ (1) A bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy e jogosultság elismerését és a bérleti szerződés megkötését a bérlő halálától számított 30 napon belül kérheti a polgármestertől. A kérelmet a Hivatalnál kell benyújtani.

(2) Ha a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy a bérleti szerződés megkötését az (1) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem kérelmezi, jogosultságát elveszti, és a lakásban jogcím nélküli használóként marad.

Bérleti jogviszony folytatása befogadás alapján

45.§ (1) Lakásbérlet jogviszony folytatására jogosult az a személy, akit e rendelet alapján a bérlő a polgármester hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, ha a bérlő a lakásba befogadta, és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) Ha az (1) bekezdésben említettek közül több személy is jogosult a lakásbérleti jog folytatására, eltérő megállapodásuk hiányában a lakásbérleti jogot a következő sorrend szerint folytatják:

a bérlő házastársa,

a bérlő gyermeke (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermeke)

a bérlő befogadott gyermekétől született unokája,

a bérlő szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelő szülője).

(3) A lakásbérleti jogot a sorrendben azonos helyen álló személyek - eltérő megállapodásuk hiányában - bérlőtársként folytathatják.

Bérleti jogviszony folytatása tartási szerződés alapján

46.§ (1) A bérlő a határozatlan időre bérbbe adott lakásra a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést köthet.

(2) A lakásbérleti jog folytatására kötött tartási szerződés érvényességéhez a polgármester írásbeli hozzájárulása szükséges, melyet a bérlőnek a Hivatalnál írásban kell kérelmeznie.

(3) A tartási szerződéshez a polgármester nem járul hozzá, ha

a tartásra vállalkozó személy cselekvőképtelen, vagy korlátozottan cselekvőképes és törvényes képviselője a tartási szerződés megkötéséhez nem járul hozzá,

a tartásra vállalkozó személy cselekvőképes, de önálló jövedelemmel nem rendelkezik,

a tartásra vállalkozó személy vagy házastársa az önkormányzat területén másik beköltözhető lakás tulajdonjogával rendelkezik,

a tartásra vállalkozó személy egészségi állapota miatt a tartás teljesítésére nem képes,

a bérlő az életkora, egészségi állapota alapján nem szorul tartásra,

a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó más személy a bérlőt eltartja,

a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, illetve érvényes tartási szerződés alapján más személy gondoskodik.

(4) Az eltartó a bérlő halála esetén a lakásbérleti jogot folytathatja, ha

a polgármester a tartási szerződéshez hozzájárult,

az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, és

a polgármester hozzájárulásától a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

(5) A bérleti jog folytatására befogadás alapján jogosultak és az eltartó eltérő megállapodásának hiányában a bérlő halála esetén a lakásbérleti jogot az eltartó folytatja.

dc) Jogcím nélküli lakáshasználónak jelen rendelet alapján

Bérleti jogviszony helyreállítása

47.§ (1) A bérleti jogviszony helyreállítható azzal a jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a lakásnak korábban bérlője volt és bérleti szerződése lakbérhátralék felhalmozása vagy a lakás közüzemi díjának meg nem fizetése miatt került felmondásra.

(2) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó lakbértartozását és használati díjtartozását a bérleti szerződés megszűnését követően kiegyenlíti, a kiegyenlítésre vonatkozóan a polgármester legfeljebb 24 havi részletfizetést engedélyezhet.

a közüzemi díjtartozását a bérleti szerződés megszűnését követően kiegyenlíti, vagy a közüzemi szolgáltatóval a fennálló tartozás megfizetésére megállapodást köt,

a lakást folyamatosan, életvitelszerűen lakja,

a részére bérbbe adott lakásra vonatkozó e rendelet szerinti feltételeknek továbbra is megfelel, és

a bérleti szerződéses feltételeket vállalja,

a tartozásának kiegyenlítését követő 30 napon belül a Hivatalhoz kérelmet kell benyújtania a bérleti jogviszony helyreállítása érdekében.

(3) A (2) bekezdésében fennálló feltételek megléte esetén a polgármester a jogcím nélküli lakáshasználónak az általa használt lakást a vele korábban határozott időre kötött bérleti szerződésben megjelölt időpontig, határozatlan idejű bérleti szerződés esetén legfeljebb 5 éves határozott időre újból bérbe adja. Az erre vonatkozó szerződést a lakásüzemeltető köti meg a jogcím nélküli lakáshasználóval.

(4) Jogcím nélküli lakáshasználó bérleti jogviszonyának helyreállítása legfeljebb kétszer történhet meg.

(5) Nem állítható helyre a bérleti jogviszony azzal a jogcím nélküli lakáshasználóval, akinek volt bérleményében jogellenesen befogadott személyek laknak.

V. Fejezet

A bérlőtársi szerződés

48.§ A bérlő és házastársa közös kérelmére - a házastársnak a lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül - a házastársakkal bérlőtársi szerződést kell kötni.

49.§ (1) A bérlő és élettársa közös kérelmére - az élettársak bérlakásba való együttes beköltözésekor - az élettársakkal bérlőtársi szerződést kell kötni.

(2) A bérlő és élettársa közös kérelmére a polgármester bérlőtársakkal bérlőtársi szerződést köt, ha az élettárs jogszerű befogadása a lakásba a kérelem benyújtása előtt legalább egy évvel megtörtént.

50.§ A bérlő és vele együttlakó (örökbefogadó, mostoha- és nevelő) szülője közös kérelmére a polgármester a kérelmezőkkel megköti a bérlőtársi szerződést, ha a kérelmezők együttlakását egészségi állapotuk indokolta teszi.

51.§ A bérlő és vele együttlakó (örökbefogadott, mostoha- és nevelt) gyermeke, továbbá a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája közös kérelmére polgármester a kérelmezőkkel bérlőtársi szerződést köt, ha a gyermek, illetőleg az unoka:

- a 16. életévét betöltötte és

- jogszerű befogadásuk a lakásba a kérelem benyújtása előtt legalább két évvel megtörtént.

52.§ A leendő bérlőtársnak a szerződéskötés előtt írásban nyilatkoznia kell arról, hogy a bérleti szerződésben meghatározott feltételeket vállalja, és az ország területén másik, beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával, továbbá önálló állami vagy önkormányzati lakás bérletével nem rendelkezik. Ha e nyilatkozatot nem teszi meg, illetve a nyilatkozatban valótlan állít, a bérlőtársi szerződés megkötése kizárt.

VI. Fejezet

Lakáshasználatra vonatkozó bérbeadói hozzájárulás

1. Cím

Befogadás

53.§ (1) A bérlő a lakásba az e rendeletben meghatározott kivételektől eltekintve a polgármester hozzájárulása nélkül befogadhatja házastársát, gyermekét (az örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermekét), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét (örökbefogadó, mostoha-, és nevelőszülőjét).

(2) A bérlő a lakásba - ha e rendelet másként nem rendelkezik - az (1) bekezdésben meghatározottakon kívül a polgármester hozzájárulásával befogadhatja még

a vele együttlakó gyermekének házastársát,

unokáját,

testvérét,

eltartóját, ha a tartás a bérleti jog folytatására irányul,

azt a személyt, akivel élettársi kapcsolatot kíván létesíteni.

(3) A befogadáshoz a polgármester csak abban az esetben járulhat hozzá, ha a (2) bekezdésben meghatározott személy

Abony városában lakás tulajdonával, illetve önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakás résztulajdonával nem rendelkezik, továbbá

munkavállalása, tanulmányai, vagy egészségi állapota a befogadást indokolta teszi és

a lakásban lakó személyek mindegyikére - az új beköltözővel együtt - legalább 8 m, lakószoba-terület jut.

(4) A befogadást a bérlő és a befogadni kívánt személy együttesen írásban kérelmezik. A kérelmet a Hivatalnál kell benyújtani.

(5) Bérlőtársi jogviszony esetében a bérbeadói hozzájárulás előtt a befogadást kérőnek be kell szerezni a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulását.

(6) Az (2) bekezdés élettársi viszonyra vonatkozó rendelkezéseinek esetén a hozzájárulás megadását követő 90 napon belül a kérelmezőnek hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni élettársi kapcsolatát a Hivatalnál, ennek elmulasztása esetén a hozzájárulás érvényét veszti.

(7) A befogadáshoz a polgármester az alábbi időtartamra járul hozzá:

határozatlan időre szóló bérleti jogviszony esetén legfeljebb 10 évre, határozott időre, illetve feltétel bekövetkezéséig kötött bérleti szerződés esetében, a bérlet idejére, illetve a feltétel bekövetkezéséig, tartási szerződés esetén a tartás idejére.

(8) A bérbeadói hozzájárulás nélkül jogszerűen befogadott személy a bérleti jogviszony fennállásáig, a bérbeadói hozzájárulással befogadott személy a bérleti jogviszony fennállásáig, legfeljebb az (7) bekezdésben meghatározott időtartamig jogosult a lakásban lakni, a továbbiakban jogcím nélküli használatnak minősül és elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

2. Cím **Albérlet**

54.§ (1) A bérlő egy lakoszobánál nagyobb szobaszámú bérelt lakása egy részét - kizárólag lakáscélú használatra - a polgármester írásbeli hozzájárulásával albérletbe adhatja. Az albérletbe adásra vonatkozó írásbeli kérelmet a Hivatalnál kell benyújtani.

(2) Az albérletbe adáshoz a polgármester akkor járul hozzá, ha az albérlő részére a bérlő külön szobát biztosít, és a bérlő és albérlő személyek száma együttesen nem haladja meg a 6 főt.

(3) Bérlőtársi jogviszony esetén az albérletbe adáshoz valamennyi bérlőtárs hozzájárulása is szükséges.

(4) A bérlő a polgármester írásbeli hozzájárulásának kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles a Hivatalnál benyújtott kérelméhez csatolni az albérleti szerződés egy példányát, ennek hiányában a bérbeadói hozzájárulás érvényét veszti.

55.§ Az albérleti szerződés felbontásától számított 8 napon belül a bérlő a Hivatalnál köteles bejelenteni a felbontás tényét.

56.§ A lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő a bérlő lakásbérleti szerződésének megszűnése után elhelyezésre nem tarthat igényt.

VII. Fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

57.§ (1) A Hivatal köteles a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérlőnek átadni.

A birtokba adáskor a helyszínen leltárt kell készíteni, melyben fel kell tüntetni a lakás, illetőleg a lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő az átvételt - észrevételeinek írásbeli rögzítésével - a lakás átadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(2) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

58.§ (1) A lakásbérleti szerződésben kiköthető, hogy ha a bérlő a lakást korszerűsíti, vagy egyéb szempontból a lakás jobb használatát eredményező átalakítást végez, az nem járhat a lakás komfortfokozatának, illetve a szobaszámának megváltozásával.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben meg kell jelölni az elvégzendő munkát, befejezésének határidejét, várható költségét, azt, hogy az teljes mértékben a bérlőt terheli és annak bérbeadó általi megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnése után nem jogosult.

(3) A korszerűsítési, átalakítási munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyeket a bérlő köteles beszerezni, a nem szakszerű munkavégzéssel okozott kárért teljes mértékben felel.

59.§ (1) A bérbeadó köteles gondoskodni a kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő épület karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről, a lakásban lévő fogyasztásmérő, illetőleg biztosítóábról kezdődő elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek a felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.

(2) A bérbeadó köteles a kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek, és közös területek tisztántartásáról.

(3) A Hivatal szükség szerint, de évente legalább 1 alkalommal ellenőrzi a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését, melyről jegyzőkönyv készül.

60.§ (1) A bérlő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni a lakás tisztán tartásáról, belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek és felszereléseinek karbantartásáról, felújításáról, cseréjéről kivéve, ha arra a falban, vagy a földemben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási munkákkal, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor.

(2) A bérlő a szerződésben vállalt és e rendeletben felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

61.§ A bérleti szerződésben kiköthető, hogy a lakás visszaadásakor a bérlőt terhelő helyreállítási munkákat a bérlő költségére a bérbeadó lakásüzemeltető végzi el.

62.§ (1) Ha a lakástv. 18.§-ában szabályozott szüneteltetésre bérbeadói kezdeményezés miatt kerül sor, a bérlő elhelyezéséről az építés, bővítés stb. teljes időtartamára a bérbeadó gondoskodik.

(2) Az (1) bekezdés szerinti elhelyezés során felmerülő, költözéssel kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

VIII. Fejezet

Lakbér, használati díj, a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettség

1. Cím

Lakbérfizetési kötelezettség

63.§ (1) Lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás használatáért a bérlő lakbért köteles fizetni. A bérlőt a lakbérfizetési kötelezettség a szerződés megkötésének napjától terheli.

(2) A bérlő az e rendeletben megállapított és a lakásüzemeltető által közölt lakbért köteles havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig megfizetni.

2. Cím

A lakbér mértéke

64.§ Aszociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a havi lakbér mértékét e rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.

65.§ Nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a 64.§ szerinti lakbéreket kell alkalmazni.

3. Cím

Közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettség

66.§ A bérlő a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének a szolgáltatóval kötött külön megállapodás szerint köteles eleget tenni.

67.§ Közüzemi szolgáltatással kapcsolatos díjfizetési kötelezettség az energiaszolgáltatás (villamosenergia-, gázoszolgáltatás), vízellátás, csatornahasználat igénybevételével kapcsolatban terheli a bérlőt.

4. Cím

Használati díj

68.§ (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a használatért a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

(2) A hatodik hónap elteltével a jogcím nélküli lakáshasználó emelt összegű használati díjat köteles fizetni, melynek mértéke a lakás lakbérének kétszerese.

(3) A használati díjat a jogcím nélküli lakáshasználó előre, egy összegben, minden hónap 15. napjáig köteles a lakásüzemeltetőnek megfizetni.

(4) A fizetési kötelezettségről, esedékességének időpontjáról, valamint a fizetendő összeg mértékéről a Hivatal a jogcím nélküli használat kezdetét követő 15 napon belül írásban értesíti a lakáshasználót.

IX. FEJEZET

A lakásbérlet megszűnése

69.§ (1) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel - írásban - bármikor megszüntetheti.

(2) Ha a bérlő határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződéssel rendelkezik és azt közös megegyezéssel kívánja megszüntetni oly módon, hogy másik önkormányzati bérlakásra nem tart igényt, a bérbeadótól a havi lakbér tizenkétszeres összegének megfelelő pénzbeli térítésre jogosult, amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetéséről szóló megállapodásban kikötött határidőre a lakást rendeltésszerű használatra alkalmas állapotban a Hivatal részére átadja.

(3) A lakásbérleti szerződést a bérlő és bérbeadó közös megegyezéssel oly módon is megszüntetheti hogy a bérbeadó pénzbeli térítés nélkül a bérlőnek másik lakást ad bérbé.

70.§ A bérleti jogviszony közös megszüntetésekor a korábbi bérlő pénzbeli térítésre nem tarthat igényt, ha a megszüntetésre azért került sor, mert az általa lakott korábbi önkormányzati lakást a bérlő megvásárolta.

71.§ A bérleti jogviszony közös megszüntetése esetén a bérlő köteles a lakás használati díját és költségeit mindaddig fizetni, amíg a lakást a Hivatal rendeltésszerű használatra alkalmas állapotban át nem adja.

72.§ (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy, az örökös köteles

a lakást a bérlő halálát követő 30 napon belül kiüríteni és a Hivatal részére átadni,

a lakás leadásáig e rendeletben szabályozottak szerint használati díjat fizetni.

(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó az örökös költségére és veszélyére raktárban helyezi el és gondoskodik őrzéséről.

(3) Ha az elhalt bérlőnek lakbértartozása vagy az elhalt jogcím nélküli lakáshasználónak használati díjtartozása van, a polgármester hagyatéki teherként igényét köteles bejelenteni.

73.§ Ha a bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követően az e rendeletben meghatározott határidőig a lakást nem bocsátja üresen, tisztán, rendeltésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére, a bérbeadó a lakás kiürítése iránt peres eljárást kezdeményez.

III. Rész

A LAKÁS ELIDEGENÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI

I. Fejezet

Üres lakások értékesítése

74.§ (1) Az üres lakás elidegenítéséről és az elidegenítés módjáról a képviselő-testület dönt.

(2) Elidegenítésre kijelölt üres lakás pályázati vagy licit eljárás útján értékesíthető.

75.§ Üres lakás elidegenítésekor Abony Város Önkormányzata Vagyongazdálkodási pályázati, vagy licitszabályzata szerint kell eljárni.

76.§ Az értékesítésből származó bevételt lakásfelújításra, lakásvásárlásra kell fordítani és Abony város költségvetésében elkülönítetten kell kezelni.

77.§ (1) A társasházzá alakítással és az egyszeri forgalmi értékbecsléssel az adásvételi szerződés elkészítésének, ellenjegyeztetésének a költsége az eladót, minden további forgalmi értékbecslés készítésének költsége a vevőt terheli.

II. Fejezet

Bérlő által lakott lakások értékesítése

78 § A lakástörvény szerint elővásárlásra jogosult bérlő elővásárlás jogát írásban gyakorolhatja határozatlan időre bérbe adott bérlakás esetén.

1. Cím

A lakás eladási ára

79.§ (1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték **90%-a**.

(2) Bérlő/lakáshasználó által lakott lakást Abony Város Önkormányzata elővásárlási jog gyakorlására nem jogosult harmadik személy részére nem értékesíti.

2. Cím

Az eladási ár megfizetésének feltételei

80. § (1) A 79 § (1) bekezdése szerinti eladási árból a fennmaradó hátralékra részletfizetési kedvezmény illeti meg az elővásárlási jog jogosultját.

(2) A részletfizetés időtartama 15. év. Ha az elővásárlási jog jogosultjának családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a kérelem benyújtásakor kevesebb, mint az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 50 %-a és ingatlanvagyonnal nem rendelkezik kérelmére 20 éves részletfizetés illeti meg.

(3) Részletfizetés esetén az első részlet összege – melye a szerződés aláírásakor esedékes - vételár 20%-a. Ha az elővásárlási jog jogosultjának családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a kérelem benyújtásakor kevesebb, mint az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 50 %-a és ingatlanvagyonnal nem rendelkezik a vétel ár 15%-a az első részlet összege.

(4) Az (3) bekezdés szerinti első részlet befizetése után a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani úgy, hogy a teljes vételár a (2) bekezdés szerinti idő alatt megfizetésre kerüljön.

81. § Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg és a szerződés megkötésekor az eladási árat egy összegben megfizeti, őt a teljes árból **30%** árengedmény illeti meg. Ha az elővásárlási jog jogosultjának családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a az adásvételi szerződés megkötését megelőző 3 hónapban kevesebb, mint az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 50 %-a és ingatlanvagyonnal nem rendelkezik őt a teljes vételárból **35 %** árengedmény illeti meg.

(2) A hátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő teljes kiegyenlítése esetén a fennmaradó összeg tekintetében a vevő **30 %** árengedményre jogosult. Ha az elővásárlási jog jogosultjának családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a határidő előtt történő teljes kiegyenlítés időpontjában kevesebb, mint az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 50 %-a és ingatlanvagyonnal nem rendelkezik őt a teljes vételárból **35%** árengedmény illeti meg.

(3) A teljes visszafizetést el nem érő, egyéb rendkívüli törlesztés esetén a hátralék havi törlesztő részlete nem változik, az elővásárlási jog jogosultját ebben az esetben árengedmény nem illeti meg.

82. § (1) Az adásvételi szerződés megkötésétől fennálló hátralékra a pénztartozás esetén megállapítható Ptk-ban meghatározott kamat felét kell megfizetni.

(2) Ha a vevő a teljes vételár havonta egyenlő mértékben fizetendő törlesztő részlet megfizetésével késedelembe esik, a késedelmes teljesítés után a Ptk-ban meghatározott késedelmi kamatot kell fizetnie.

(3) Ha a vevő az adásvételi szerződésben 15 év helyett a megkötéstől számított 4 éven belül vállalja a teljes hátralék megfizetését, úgy a hátralékra az (1) bekezdés szerinti kamat nem számítható fel.

(4) Ha a vevő a (3) bekezdés szerinti időszak alatt a havonta esedékes törlesztő részlet fizetésével késedelembe esik, a hátralévő időre a fennálló hátralékot a (1) bekezdés szerinti kamattal köteles megfizetni. Az elmaradt havi törlesztő részlet után a (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatot fizeti.

83.§ (1) A hátralék törlesztése felfüggeszthető a vevő (kötelezett) kérelmére, amennyiben a vevő (kötelezett) személyi, családi, vagy anyagi körülményeiben az adásvétel létrejöttét követően bekövetkezett változás ezt indokoltá teszi, e rendkívüli időtartamra, de legfeljebb 6 hónapra.

(2) A felfüggesztés időtartamával a törlesztési idő meghosszabbodik.

84§ (1) A részletfizetéssel történt vétel esetén az adásvételi szerződés aláírásával a tulajdonjog átszáll a vevőre.

(2) Abony Város Önkormányzata javára az adásvételi szerződésben a hátralék mértékéig jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni a tartozás kiegyenlítéséig, melyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott elidegenítési és terhelési tilalom alól kivételt képez, ha a lakásban valamelyik házastárs vagy élettárs visszamarad a tulajdonosok között házassági vagy élettársi vagyontöredék megszüntetésére irányuló egyesség, vagy a vagyontöredék megszüntetéséről szóló jogerős bírói ítélet alapján, a tulajdonjog átruházás okiratba foglalt öröklési és tartási szerződéssel jön létre.

(4) Amennyiben a szerződésben vállalt részletfizetési kötelezettségének a tulajdonos maradéktalanul eleget tesz, a korábban megvásárolt lakás megterhelhető:

a lakás felújítása, korszerűsítése céljából pénzügyintézetektől igénybe vett kölcsön biztosítására, az önkormányzatot követő rangsorban bejegyzett jelzálogjoggal, illetve ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalommal, az önkormányzattal szemben fennálló tartozás (nem köztartozás), jelzálogjoggal, illetve végrehajtási joggal.

85§ Lakás elidegenítése esetén az önkormányzat - a képviselő-testület döntésének megfelelően - az adásvételi szerződésben az eladástól számított 5 évre elővásárlási jogot köthet ki, melyet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jog biztosít.

86§ (1) Az a tulajdonos, aki a vételárból árengedményt, illetve a hátralékból engedményt kapott és az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 éven belül a 84.§ (3) bekezdésében foglaltakat kivéve a lakást részben, vagy egészben adásvétel, csere, ajándékozás címén elidegeníti, a kapott árengedményt, illetve a hátralékra kapott engedményt egy összegben köteles az önkormányzat javára visszafizetni.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat a 84. § (3) bekezdésének a) pontja esetén a házassági vagy élettársi vagyontöredék felbontása után a lakásban visszamaradó személyre is alkalmazni kell.

(3) A lakás adásvétel vagy csere címén történő elidegenítése esetén kérelemre a polgármester az (1)-(2) bekezdés szerinti visszafizetési kötelezettség alól felmentést ad, ha a kérelmező családjában az 1 főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét nem haladja meg és

a) saját méltányolható lakásigénye kielégítése céljából használja fel a cserelakást, vagy

b) méltányolható mértékű lakásigénynek megfelelő lakás vásárlásához, építéséhez használta, illetve használja fel a lakásért kapott vételár teljes összegét.

A kérelmet a Hivatalnál lehet benyújtani, a volt önkormányzati bérlakás tulajdonosváltására vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés időpontjától, illetve amennyiben eddig az időpontig a vételár kiegyenlítése nem történik meg, és ezt a kérelmező teljes bizonyító erejű magánokirattal bizonyítani tudja, a vételár kiegyenlítésétől számított 6 hónapon belül.

A határidőn túl benyújtott kérelem esetén felmentés nem adható.

(4) A teljes vételár felhasználásának vizsgálata során hitel, illetve lakásépítési kedvezmény igénybevételével történő építés, vagy vásárlás során a teljes vételár akkor tekinthető felhasználatnak, ha építés esetében a kivitelezés költsége,

lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződésben megjelölt vételár

az értékesített lakás teljes vételára, a hitel, valamint a lakásépítési kedvezmény együttes összegénél nem kevesebb.

Építkezés esetében azokat a számlákat kell figyelembe venni, amelyek igazolhatóan az adásvételi szerződés megkötése után kerültek kiegyenlítésre, míg másik lakás vásárlása esetén a megvásárolt lakásra vonatkozó adásvételi szerződésben szereplő vételárat kell irányadónak tekinteni.

87§ § A 86§-ban meghatározott kérelemhez csatolni kell a 9.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti igazolásokat, a másik lakás vásárlásáról szóló adásvételi szerződést, illetve építés esetén a jogerős építési engedélyt és költségvetést, valamint a vételár kiegyenlítésének időpontjára vonatkozó igazolást, amennyiben a volt

önkormányzati bérlakás tulajdonosváltására vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés időpontjáig a vételár kiegyenlítése nem történik meg.

88.§ (1) Kérelemre a polgármester részletfizetést engedélyez abban az esetben, ha a lakást elidegenítő személy a 86.§ (3) bekezdés szerinti visszafizetési kötelezettség alóli felmentés iránt kérelmet nem nyújtott be, vagy visszafizetési kötelezettség alól felmentést nem kapott. A kérelmet a Hivatalba kell benyújtani. A polgármester a részletfizetésről megállapodást ír alá az adóssal.

(2) Ha a tartozás összege
a 200.000 Ft-ot nem haladja meg, legfeljebb 12,
200.001 - 350.000 Ft, legfeljebb 24,
350.001 - 500.000 Ft, legfeljebb 36,
500.001 - 650.000 Ft, legfeljebb 48,
650.001 Ft feletti, legfeljebb 60
hónapra lehet részletfizetést engedélyezni.

(3) A törlesztő részletek mértékének és a törlesztési idő hosszának megállapítása a (2) bekezdésben meghatározott kereteken belül a kérelemben foglaltak szerint történik. Ha az adós a kérelmében a törlesztő részletek mértékét és a törlesztési idő hosszát egyedileg nem határozza meg, a fizetésre engedélyezett maximális idő függvényében havonta egyenlő részletekben köteles tartozását törleszteni.

III. Fejezet

A lakások elidegenítésével kapcsolatos eljárési szabályok

89. § A lakások eladásával kapcsolatos előkészítő feladatokat a polgármester a polgármesteri hivatal bevonásával végzi.

90. § (1) A képviselő-testület által elidegenítésre kijelölt lakások esetében a Hivatal a kijelöléstől számított 150 napon belül az alábbi intézkedéseket teszi meg:

a.) tájékoztatja az elővásárlási jog jogosultját az önkormányzat értékesítési szándékáról, elővásárlási jogáról, az eladási árról, fizetési feltételekről, közli az ajánlati kötöttség idejét, (ajánlat tartalma)

b.) szükség esetén elkészíteti a társasház alapító okiratot,

c.) gondoskodik az adásvételi szerződés előkészítéséről, az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésről

(3) Az ajánlati kötöttség ideje 90 nap.

(4) A társasházzá alakítással és az egyszeri forgalmi értékbecsléssel járó költségek az eladót, minden további forgalmi értékbecslés készítése a vevőt terheli.

(5) Az adásvételi szerződést a polgármester köti meg.

IV. Rész ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet

Értelmező rendelkezések

91.§ E rendelet alkalmazásában

1. Jövedelem, a család, a közeli hozzátartozó, a háztartás vonatkozásában a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló, többször módosított 1993. évi III. törvény rendelkezése az irányadó.

2. méltányolható mértékű lakásigény:

- egy-két személy esetében: legalább egy és legfeljebb három lakószoba

- három személy esetében: legalább másfél és legfeljebb három és fél lakószoba

- négy személy esetében: legalább kettő és legfeljebb négy lakószoba.

Minden további személy esetében fél szobával nő a lakásigény mértékének felső határa. Három vagy több gyermeket nevelő család esetében a lakásigény mértékének felső határa minden további személy esetében egy szobával nő.

3. Rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot az, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.

4. Jogcím nélküli lakáshasználó az, aki a lakást a bérbeadó hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

5. Önkormányzati érdek különösen:

a város ellátási kötelezettségébe tartozó tevékenységhez kapcsolódó képzettséggel és tudományos, vagy szervező tapasztalattal, vagy huzamosabb szakmai, illetve vezetési gyakorlattal rendelkező személy alkalmazása, vagy kinevezése, vagy feladatkörben tartása,

a városi képviselők megfelelő lakhatás-, munkafeltételének biztosítása,

a városon belüli és a város közszerepléséhez kapcsolódó személy városban tartása, városba hívása,

II. Fejezet

Vegyes rendelkezések

92. Az önkormányzati fenntartású intézmény a működéséhez biztosított lakásokra az e rendeletben foglaltakat köteles alkalmazni.

93.§ (1) A Hivatal kezdeményezi azon adósok (volt jogcím nélküli lakáshasználók) tartozásának év végén, jogszabályban előírt módon történő töröltetését, amelyek behajthatatlanná válnak. A tartozás behajthatatlanná minősítéséről, valamint törléséről a képviselő-testület dönt.

(2) Azon adósok esetében, akiknek tartozása a korábban értékesített lakásokra kapott vételár-kedvezmény visszafizetési kötelezettsége alapján keletkezett, a tartozás behajthatatlanná minősítéséről, valamint törléséről a képviselő-testület dönt.

(3) A behajthatatlan követelések minősítésénél a hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

III. Fejezet

Átmeneti rendelkezések

94.§ (1) A rendelet 66. §-ában meghatározott szerződés megkötésére a bérlőt e rendelet hatálybalépésétől számított 30 napon belül fel kell hívni. A bérlő köteles a felhívás kézhezvételétől számított 30 napon belül a szolgáltatóval szerződést kötni, és a Hivatalban bemutatni.

(2) Azon bérlők esetében, akiknek a határozott időre bérbe adott lakásra vonatkozó bérleti szerződésük e rendelet hatálybalépését követő 90 napon belül szűnik meg, a rendeletben szabályozott ismételt bérbeadásra irányuló kérelmüket a bérleti szerződés lejáratának napjáig nyújthatják be.

(3) E rendelet hatálybalépésétől számított 6 hónapon belül a lakásbérleti szerződéseket felül kell vizsgálni és azon szolgálati lakások esetén, amelyekben rendezetlen használati jogviszonyok állnak fenn rendezni kell. A felülvizsgálat során a szociális alapon való jogosultság megállapításának jövedelmi feltétele az hogy a lakáshasználó családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj összegének ötszörösét ne haladja meg.

IV. Fejezet

Hatálybalépés

95. § E rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

(2) E rendelet 68. §-ban meghatározott használati díjat e rendelet hatályba lépését megelőzően jogcím nélkülivé vált lakáshasználók esetén is alkalmazni kell.

96.§ E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Abony Város Önkormányzat Képviselő- testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és a lakások elidegenítéséről szóló 4/2002. (IV.30.) számú rendeletének 1-25§-ai valamint az 1. sz. melléklet I. részében foglaltak hatályukat veszítik.

Kelt: Abony Város Képviselő-testületének 2007. március 8.i ülésén.

Romhányiné dr. Balogh Edit
polgármester

Dr. Németh Mónika
jegyző

/2007. (.) sz. rendelet 1. számú melléklete
A lakbér mértéke

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbére havonta:

a) összkomfortos	403,-Ft/m ² /hó
b) komfortos	345,-Ft/m ² /hó
c) félkomfortos	159,-Ft/m ² /hó
d) komfort nélküli	106Ft/m ² /hó