

Pannonhalma Város Önkormányzat
...../2010. (II.....).rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek
bérletéről, valamint elidegenítésükről

Pannonhalma Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ /1/ bekezdésében kapott felhatalmazás, valamint a lakások és a helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban : Ltv.) felhatalmazása alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére az alábbi rendeletet alkotja:

I.
FEJEZET

Általános rendelkezések

1.§

A rendelet hatálya kiterjed a Pannonhalma Város Önkormányzata (továbbiakban:Önkormányzat) tulajdonában lévő lakásokra, továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

2.§

(1) A rendelet szabályai szerint lakást bérbe adni a Pannonhalma Város közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező

a.) magyar állampolgárnak

b.) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007.évi I. törvény szerinti EGT állampolgárnak,

c.) a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007.évi II. törvény, valamint a menedékjogról szóló 2007.évi LXXX. törvény szerint az országban hat hónapnál hosszabb ideig jogszerűen tartózkodó személynek lehet.

(2) Az (1) bekezdés (a-c) pontja alá tartozó, lakóhellyel és tartózkodási hellyel nem rendelkező személynek csak abban az esetben lehet lakást bérbe adni, amennyiben:

a.) munkáltatója pannonhalmi telephelyén munkaviszonnyal vagy rendszeres munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonnyal rendelkezik, vagy

b.) életvitelszerűen legalább 2 éve a városban élő hajléktalan.

(3) Az (1) bekezdés c.) pontjában meghatározott bérlő részére, illetve a Magyarország területén önálló lakásként használható lakóingatlan, önkormányzati vagy állami tulajdonú bérlakással rendelkező bérlő részére csak piaci alapon lehet lakást bérbe adni.

II. FEJEZET

A lakásbérlet létrejötte

3.§

- (1) Az Önkormányzat a tulajdonában lévő lakásokat
 - a.) szociális helyzet alapján szociális bérlakásként
 - b.) szociális rászorultságtól függetlenül piaci alapon
 - c.) törvényből vagy más jogviszonyból eredő kötelezettsége érdekében (szolgálati lakás) adja bérbe.
- (2) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (3) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát, okát (ilyen lehet: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása) köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei

4.§

- (1) Szociális bérlakás olyan személynek adható bérbe:
 - a.) aki nem rendelkezik önkormányzati lakás bérleti és bérlőtársi jogával, valamint tulajdonában vagy haszonélvezetében lakóingatlan vagy építési telek vagy hétvégi ház nincs.
 - b.) aki, valamint a vele együtt lakó és költöző házastársa, élettársa, gyermeke 500.000 forintot meghaladó ingó vagyonnal, vagyoni értékű joggal, vagy értékpapírral nem rendelkezik.
 - c.) ahol az együtt költözők egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló személy esetében háromszorosát nem haladja meg.
- (2) A lakásigénylő az (1) bekezdés fennállása esetén sem jogosult szociális helyzet alapján történő bérbeadásra, ha
 - a.) a bérbeadást megelőző 10 éven belül pénzbeli térítés ellenében mondott le önkormányzati lakásról, vagy
 - b.) korábbi lakás vagy nem lakás célú helyiség használatával összefüggő hátralékát nem fizette meg,
- (3) Szociális bérlakást csak határozott időre (maximum 5 év) lehet bérbe adni. A bérleti idő lejártát megelőzően a feltételeket ismételten vizsgálni kell. Ha a szociális bérlakásra való jogosultság továbbra is fennáll, ismételten 5 évre bérbe adható. Ha a feltételek már nem állnak fenn, úgy az új bérleti szerződést a nem szociális bérlakásra vonatkozó szabályok szerint kell megkötöni.

- (4) A képviselő-testület évente határozza meg azoknak a lakásoknak a körét, amelyek csak szociális bérlakásként hasznosíthatók.
- (5) A szociális bérlakások bérbeadása pályázat útján történik.
- (6) Az (5) bekezdésben meghatározott pályázatok kiírása a Szociális Bizottság hatáskörébe tartozik. A pályázatot a bérlakás megüresedésétől számított 60 napon belül kell kiírni.
- (7) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
- a.) a pályázati jogosultság feltételeit
 - b.) a bérbeadásra meghirdetett lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát, műszaki jellemzőjét
 - c.) a bérleti jogviszony időtartamát
 - d.) a bérleményre meghatározott lakbér összegét
 - e.) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét
 - f.) a pályázat elbírálásának rendjét és határidejét
 - g.) az eredmény ismertetésének módját és határidejét
- (8) A pályázatot a szociális bérlakás igénylésére rendszeresített jelentkezési űrlapon kell benyújtani
- (9) A jelentkezési űrlap tartalmazza:
- a.) a pályázó(k) állampolgárságát, személyazonosító adatait, lakó-, illetve tartózkodási helyét;
 - b.) a pályázat időpontjában fennálló lakhatásának jogcímét;
 - c.) a pályázóval együtt lakó és együtt költöző személyek személyazonosító adatait, hozzátartozói minőségét;
 - d.) az együtt költözők jövedelemigazolását;
 - e.) a pályázó(k) e rendeletben meghatározott szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetére vonatkozó adatait.

5.§

- (1) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás során az elismerhető lakásigény felső határai a következők:
- 1 személy esetén 1 lakószoba,
 - 3 személyig 2 vagy 1+2 fél lakószoba,
 - 5 személyig 2+ fél lakószoba,
 - nagyobb létszám esetén 2+2 fél, vagy 3 lakószoba.
- (2) Két vagy több személy esetén, és ha a lakásban jogszerűen lakó igazolt egészségi állapota alapján

indokolt, az (1)bekezdés szerinti érték legfeljebb fél szobával növelhető.

(3) Amennyiben a bérleti jogviszony tartama alatt a lakás nagysága a bérlő és a vele jogszerűen együtt lakók személyében történt változások alapján az elismerhető lakásigény felső határát tartósan legalább két lakószobával (ideértve a felsőszobát is) meghaladja, a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra a bérlő a változást követő év végéig jogosult.

A pályázatok elbírálásának rendje

6.§

(1) A pályázatok elbírálásáról az Önkormányzat Szociális Bizottsága dönt a pályázati idő lejártától számított 30 napon belül.

(2) A pályázat nyertesével a bérleti szerződést a polgármester köti meg.

(3) Szociális bérlakást csak határozott időre (maximum 5 évre) lehet bérbe adni. A bérleti idő lejártát megelőzően a feltételeket ismételten vizsgálni kell. Ha a szociális bérlakásra való jogosultság továbbra is fennáll, ismételten 5 évre bérbe adható. Ha a feltételek már nem állnak fenn, úgy az új bérleti szerződést a nem szociális bérlakásra vonatkozó szabályok szerint kell megkötni.

Piaci alapon történő bérbeadás feltételeiben

7.§

(1) Piaci alapon történő bérbeadásra kijelölt lakás bérbevételére jogosult a bérlő, ha az egy fogyasztási egységre jutó havi nettó jövedelme meghaladja az öregségi nyugdíjminimum háromszorosát, vagy más hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a piaci lakbér megfizetésére képes.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott jövedelemmel nem rendelkező bérlő a piaci alapon bérbe adható lakás bérbe vételére abban az esetben is jogosult, ha a jegyző előtt tanúk jelenlétében a bérleti díj megfizetéséért kezességet vállaló személy írásban nyilatkozik erről.

8.§

(1) Piaci alapú bérlakást csak határozott időre legfeljebb 10 évre lehet bérbe adni.

(2) A piaci alapon bérbe adott lakás bérlője nem kérheti a lakás szociális helyzet alapján bérbe adott lakássá történő minősítését.

(3) Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony ideje alatt tartós (6 hónapot elérő idejű) és jelentős mértékű jövedelemváltozás miatt szociális helyzet alapján történő bérbeadásra válik jogosulttá -igényt nyújthat be kisebb alapterületű, alacsonyabb komfortfokozatú vagy egyéb adottságai alapján alacsonyabb lakbérű lakásra.

(4) A piaci alapon bérbe adott lakások lakbérének mértékét e rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.

(5) Az Önkormányzat Képviselő-testülete a tárgyévet megelőző év november 30-ig állapítja meg a lakberek mértékét.

Szolgálati lakások

9.§

(1) Szolgálati lakást az Önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatai teljesítése érdekében maximum 5 évre adja bérbe olyan igénylő részére, akinek az elhelyezése az Önkormányzat érdeke.

(2) A bérlő kijelölésére az Önkormányzat Ügyrendi Bizottságának véleményezését követően a Képviselő-testület jogosult.

(3)

a.) Az önkormányzati szolgálati lakások lakáscélú bérlése esetén a lakbér mértékének megállapítása e rendelet 1.számú melléklete szerint történik.

b.) A szolgálati lakást természetes személy és nem természetes személy nem lakás céljára csak kivételesen veheti bérbe. Az önkormányzati szolgálati lakások nem lakás célú bérlése esetén a lakbér mértékének megállapítása e rendelet 2. számú melléklete szerint történik.

(4) A szolgálati lakások és a szociális bérlakások bérleti díja -ezen rendelet 9.§ (3) bekezdés b.) pontjában szabályzott esetet kivéve- azonos mértékű.

Az óvadék

10.§

(1) A nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadékat kell kikötni, melynek tárgya kizárólag pénz lehet.

(2) Az óvadék arra szolgál, hogy a szerződésben foglalt kötelezettségek nem teljesítése esetén (pl.: rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel, bérleti díjhátralék, közüzemi díjhátralék, a berendezés pótlása stb.) a bérbeadó abból kielégítést nyerjen.

(3) Az óvadékkal a bérleti szerződés megszűnésekor el kell számolni és a fel nem használt összeget a volt bérlőnek kamatmentesen vissza kell adni.

(4) Az óvadék mértékének megállapítása e rendelet 5.számú melléklete szerint történik..

Nem lakás céljára szolgáló hasznosítás

11.§

1) Önkormányzati bérlakást nem lakás céljára csak kivételesen, és csak abban az esetben lehet hasznosítani, ha:

- a lakás nincs szociális hasznosításra kijelölve,

- a lakás nem lakás céljára való hasznosítása, az ott folytatott tevékenységet figyelembe véve a környezetét nem zavarja,

- a lakás átalakítására nem kerül sor, illetve átalakítás esetén a bérlő a visszaállításhoz szükséges fedezetet az önkormányzatnál letétbe helyezi.

(2) A szerződésben ki kell kötni az azonnali felmondás jogát arra az esetre, ha a tevékenység a környezetet zavarja, s annak megszüntetésére felszólítás ellenére sem került sor.

(3) A bérlő cserehelyiségre nem tarthat igényt.

(4) Lakás nem lakás célú bérbeadása esetén csak határozott időre köthető szerződés, amelynek időtartama nem haladhatja meg az öt évet.

(5) Lakás nem lakás célú hasznosításának feltétele az üzleti célú bérlet esetére megállapított óvadék ötszörös összegének letétbe helyezése.

A bérbeadás egyéb formái

12.§

(1) Annak a bérlőnek, aki az önkormányzati bérlakására lakbér és közüzemi díjhátralékot halmozott fel - a felmondás helyett- alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű vagy egyéb okból alacsonyabb lakbérű, költségű bérlakás ajánlható fel, ha a bérbeadó által felajánlott adósságrendezési eljárásban együttműködik.

(2) A bérleti szerződés megkötésének illetve meghosszabbításának feltétele a hátraléknak az erről

írásban kötött megállapodás szerinti megfizetése.

13.§

- (1) A lakásigénylési névjegyzéken nem szereplő, szociális helyzet alapján bérbeadásra jogosult számára lakás soron kívül abban az esetben adható bérbe, ha a lakhatása a korábbi lakásában az életét, testi épségét közvetlenül veszélyezteti, illetve természeti csapás vagy egyéb katasztrófa-helyzet miatt szűnt meg.
- (2) Különösen indokolt a bérbeadás, ha más módon (szociális- vagy gyermekvédelmi intézményi elhelyezéssel) a lakhatás átmenetileg sem oldható meg és a fennálló, igazolt körülmények alapján
 - a.) a kiskorú gyermek családban történő nevelése vagy
 - b.) a súlyosan beteg családtag ápolása, gondozása tartósan veszélyeztetett.

III. FEJEZET

A felek jogai és kötelezettségei

14.§

- (1) A bérbeadó szavatol azért, hogy a lakás az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas.
- (2) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és lakás berendezéseinek karbantartásával felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó, megállapodás hiányában a karbantartással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.
- (3) A (2) bekezdésben említett munkák elvégzése szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetében a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani.
- (4) A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy:
 - a bérlő a bért előre a tárgy hó 15.- éig köteles megfizetni,
 - a bérlő köteles a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatával kapcsolatos szolgáltatások díját - így különösen a központi fűtés, áramszolgáltatás, víz- és csatornahasználat díját a szolgáltató felé maradéktalanul és folyamatosan megfizetni. A szolgáltatói díjhátralék felszólítás ellenére történő ki nem fizetése a bérleti jogviszonynál felmondási ok..
 - a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő köteles a leltári tárgyakat hiánytalanul használatra alkalmas állapotban, a lakást, a nem lakás céljára szolgáló helyiséget pedig rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- (5) A polgármester felhatalmazást kap arra, hogy a rendeletben foglaltakon túl a megállapodások részleteit a konkrét ügy ismeretében határozza meg.

15.§

- (1) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi, a bérlő pedig köteles az ellenőrzést tűrni. Erről a bérleti szerződésben rendelkezni kell.
- (2) Soron kívül kell ellenőrzést végezni, ha a bérbeadó tudomására jutott körülmények alapján a lakás állagmegóvása, illetve a bérlő vagy lakók magatartása ezt indokolja.
- (3) Legalább 6 havi rendszerességgel kell a lakást ellenőrizni, ha a (2) bekezdésben foglaltak ismételtelen előfordulnak.

A befogadás szabályai

16.§

- (1) Önkormányzati lakásba a bérlő a törvényben meghatározottakon túl csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be más személyt.
- (2) A befogadás hozzájárulását a befogadandó beköltözése előtt a bérbeadótól írásban kell kérni.
- (3) A kérelemben meg kell jelölni a befogadás okát, a befogadandó és a befogadó esetleges rokoni kapcsolatát, a befogadandó eddigi lakásának címét, az ott lakás minőségét, a lakás komfortfokozatát, méretét, szobaszámát és az ott lakók számát.
- (4) A kérelemben nyilatkozni kell arról, hogy a feleknek tudomásuk van arról, hogy a bérlő halála esetén a befogadott a lakásbérleti jogviszony folytatására a törvényben meghatározott személyeken túl nem jogosult. A bérlő halála esetén 180 napon, a bérlő bérleti jogviszonyának egyéb okból történő megszűnését követően pedig legkésőbb 30 napon belül a lakást el kell hagynia és elhelyezési igényt nem támaszthat.
- (5) Vissza kell vonni a hozzájárulást, ha olyan feltétel következik be, amely fennállta esetén a hozzájárulást meg kellett volna tagadni.

A társbérletre vonatkozó szabályok

17.§

Az Önkormányzat önkormányzati bérlakások esetén a társbérlet létesítéséhez nem járul hozzá.

Albérlet

18.§

Az Önkormányzat önkormányzati bérlakások esetén a bérlő által történő további albérletbe adáshoz nem járul hozzá.

IV. FEJEZET

Lakásbérlet megszűnése

19.§

- (1) A lakásbérleti jogviszony megszűnik a lakásbérleti szerződésben meghatározott időpontban, vagy feltétel bekövetkezésének napján, ha a bérlő és a bérbeadó a szerződés meghosszabbításáról nem dönt.
- (2) A szerződésben meghatározott idő lejárta előtt is megszűnik a lakásbérleti jogviszony
 - a.) a bérlő halálával,
 - b.) a 2.§ (1) bekezdés (a-b) pontjaiban meghatározott bérlői jogosultság megszűnésével,
 - c.) a felek közös megegyezésével,
 - d.) lakáscsere esetén,
 - e.) a lakás elhagyásával, kivéve ha a bérlő a 3.§ (3) bekezdésben foglalt kötelezettségének eleget tett,
 - f.) a lakásbérleti jogviszony felmondásával.
- (3) Amennyiben a lakásbérlet felmondása a Ltv. 24.§ (2) bekezdés c.) pontja alapján kerül sor, és a

felmondásra okot adó magatartás a lakásban lakó személyek nem mindegyikének róható fel, a felmondási alapot nem szolgáltató bérlő részére cserelakás felajánlható.

(4) A lakásbérleti jogviszony megszűnését követően a bérlő köteles a lakás elhagyásakor a lakástartozékokat (tűzhely, bojler, függönytartó, beépített bútor, ...stb.) használatra alkalmas állapotban átadni a bérbeadónak.

20.§

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála következtében szűnik meg, a lakásban visszamaradó élettársal – kérelmére - határozott időtartamú bérleti szerződés köthető, ha a lakásban a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően egy évig életvitelszerűen együtt lakott a bérlővel, és megfelel az adott lakásra vonatkozó, jelen rendeletben szabályozott bérbeadási feltételeknek.

(2) A lakásbérleti jogviszony megszűnése után a lakásban visszamaradó, jogszerűen befogadott személy a bérleti jognak a határozott idő lejártáig való folytatásra jogosult.

(3) A bérleti jogviszonynak a bérlő halála miatt történő megszűnése esetén a bérlő örököse köteles a bérlő tulajdonát képező, a bérlakásban maradt tárgyakat 30 napon belül elszállítani.

(4) Ha a felszólítás ellenére a megadott határidőre a lakást üres állapotban nem adja át, a bérbeadó az örökös költségére, kárára raktárba, vagy arra alkalmas más helyiségbe helyezheti el az ingóságokat.

Személyes adatvédelem

21.§

(1) A bérlakás igénylése iránti kérelem formanyomtatványán, a bérlakáshoz juttatás névjegyzékén a kérelmezők személyes adatait, valamint a bérleti szerződésben és a bérbeadó nyilvántartásaiban szereplő, bérlői személyes adatokat az adatkezelő csak a kérelem feldolgozásához a névjegyzék elkészítéséhez, jóváhagyásához, illetve a bérleti szerződéshez és a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos ügyekben használhatja fel.

(2) Személyes adatainak kezeléséhez a kérelmező(k)nek és a bérlő(k)nek írásban felhatalmazást kell adni az adatkezelőnek. Az adatkezelőnek a személyes adatok kezeléséhez, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII törvény rendelkezéseit kell alkalmazni, illetve betartani.

V.

FEJEZET

A helyiségbérlet szabályai

22.§

(1) A Ltv. alapján a helyiségek bérbeadása pályázat útján történik.

(2) A pályázatot a helyiség megüresedésétől számított 30 napon belül - a jegyző közreműködésével - a polgármester írja ki.

(3) Az (1-2) bekezdésben foglaltak nem vonatkoznak az önkormányzati intézmények helyiségeinek alkalmi jellegű (1 napot meg nem haladó) bérbe adására. Az önkormányzati intézmények helyiségeire vonatkozó helyiségbér mértékének megállapítását e rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

(4) A helyiség bérletére gazdasági tevékenységet végző vagy szolgáltatást nyújtó a.) jogi személy,

b.) jogi személyiség nélküli gazdasági társaság,

c.) egyéni vállalkozó

nyújthatnak be, ha az előírt mértékű óvadékot letétbe helyezi.

(5) Ha a bérbeadásra településfejlesztési vagy más közérdekű cél megvalósítása érdekében kerül sor, a Képviselő-testület a bérlőt – a polgármester javaslatára – pályázat kiírása nélkül is kijelölheti.

(6) A pályázati kiírás kötelező tartalma:

a/ a helyiségek címe és műszaki adatai

b/ a helyiségbérleti díj havi alapösszege, mely a licit tárgya,

c/ a pályázati ajánlat benyújtásának módja és határideje,

d/ a pályázat elbírálásának helye és időpontja,

e/ azoknak a tevékenységeknek a megjelölése, amelyek a helyiségekben folytathatók, vagy azoknak, amelyek folytatása kizárt.

f/ egyéb pályázati feltételek.

(7) Az ajánlat kötelező tartalma:

a/ a pályázó neve, lakcíme

b/ nyilatkozat arról, hogy a pályázati feltételeket a pályázó elfogadja,

c/ ajánlat a bérleti díjra.

(8) A versenytárgyalást a bérbeadó folytatja le, a pályázati tárgyalásról jegyzőkönyv készül.

(9) A bérbeadó a pályázat nyertesével, a legmagasabb összegű bérleti díjat ajánlóval bérleti szerződést köt.

(10) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt bejelenti, hogy a helyiséget nem kívánja használatba venni, a bérbeadó a pályázati tárgyaláson részt vett következő legmagasabb összegű ajánlatot tevő pályázó részére adja bérbe.

(11) Eredménytelen pályázati kiírás esetén ismételt pályázatot kell meghirdetni.

A helyiségbérlet szabályai

23.§

(1) A bérbeadó nem köteles a bérlőnek a helyiséget úgy bérbe adni, hogy az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon legyen kialakítva, felszerelve, illetőleg berendezve.

(2) A bérlő köteles gondoskodni a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításokról, pótlásokról, illetőleg ezek cseréjéről.

(3) A bérlő köteles gondoskodni továbbá az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben, az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztán tartásáról, ha az a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé, továbbá a bérlő tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási szemét elszállításáról.

(4) A felek a (2-3) bekezdésben meghatározottakon túl további bérlői kötelezettségek teljesítésében is megállapodhatnak.

A bérleti jog átruházása és elcserélése

24.§

A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához és a bérelt helyiség cseréjéhez nem járul hozzá.

VI. FEJEZET

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítése

A bérlakások elidegenítésének közös szabályai

25.§

(1) A bérlakásokat és helyiségeket

a) a bérlő, illetve a Ltv. szerint vele egy tekintet alá eső személy (a továbbiakban: bérlő) részére törvényen alapuló, vagy

b) külön jogszabályban foglaltak alapján kötött szerződés szerinti jogosult (a továbbiakban: jogosult) részére szerződéses elővásárlási jog gyakorlása útján lehet elidegeníteni.

(2) A tulajdonos köteles a bérlakások forgalmi értékének megállapítása érdekében helyszíni vizsgálatot tartani - amelynek során a jogosultat tájékoztatni kell a vételár alapjául szolgáló forgalmi értéknél figyelembe vett körülményekről -, annak tényéről jegyzőkönyvet felvenni, amit a bérlővel és jogosulttal is alá kell íratni.

(3) A tulajdonos a forgalmi érték megállapításához köteles bejegyzett ingatlanforgalmi szakértő közreműködését igénybe venni.

(4) A tulajdonos vagy az értékesítéssel megbízott köteles legkésőbb az eladási ajánlat megküldésekor részletes tájékoztatást adni a vevőnek az épület műszaki állapotáról, illetve az értékesítés lényeges körülményeiről.

(5) Ha az eladó lakáshoz telek is tartozik, annak nagysága nem haladhatja meg az OTÉK-ban meghatározott, továbbá a városrendezési terv szerint érvényes övezeti besorolásnak megfelelő minimális teleknagyságot. A teleknagyság meghatározása során a Pannonhalma Város Polgármesteri Hivatal Építéshatósági és Műszaki Csoport Vezetőjének nyilatkozata szükséges.

(6) Ha az értékesítendő ingatlan megosztása lehetséges, az önkormányzati tulajdonban visszamaradó beépítetlen telekrészt le kell választani, és önálló ingatlanként kell kezelni.

(7) Pannonhalma Város Polgármesteri Hivatal Építéshatósági és Műszaki Csoport Vezetőjének nyilatkozatától függően az önkormányzat jogosult akként határozni, hogy a szükséges teleknagyságot meghaladó terület adásvétel tárgyát képezhesse a vásárolni szándékozó jogosult javára. Ez esetben a minimális telekhányadot meghaladó a telekrész vételára a teljes forgalmi érték.

(8) Az elidegenítés előkészítésével és lebonyolításával kapcsolatban felmerült tényleges költségeket - a szerződéskötés költségének kivételével - a tulajdonos viseli, azonban amennyiben a bérlő, illetve a jogosult a forgalmi értéket, illetve ennek alapján a vételárat vitatja, az e körben felmerülő költségek a vitató felet terhelik.

26.§

(1) A bérlőnek törvényen alapuló elővásárlási jog gyakorlása esetén a szabályszerű felajánlás kézhezvételét követően, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jog gyakorlása során az elővásárlási jog alapításáig lehetősége nyílik közokiratban megjelölni azon egyenes ági hozzátartozóját, akinek javára le kíván mondani az elővásárlási jog gyakorlásáról. Ebben az esetben

a lakást a közokiratban megjelölt egyenes ági hozzátartozó javára kell elidegeníteni.

(2) Törvényen alapuló elővásárlási jog gyakorlása esetén ha a bérlő a szabályszerű felajánlás kézhezvételét követően, de a lakásra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését megelőzően elhalálozott, az elővásárlási jog jogosultja a bérleti jogviszony folytatója, ennek hiányában a bérlő által közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatban megjelölt, öröklési jog szerinti egyenes ági hozzátartozó. Ha a bérlő nyilatkozata alapján az elővásárlási jog jogosultja gyermeke, vagy unokája, és nyilatkozatában nem kifogásolja ennek házastársa javára történő közös elidegenítést, a házastárs is vevőtárs lesz.

3) A (2) bekezdésben meghatározottak csak akkor gyakorolhatják elővásárlási jogukat, ha a bérlő halálát követően

a.) a bérleti jog folytatója az elismerést követő 15 napon belül bérleti szerződést köt a bérbeadóval, és

b.) az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában igazoltan nincs a bérbeadóval szemben lakbér, illetve közüzemi szolgáltatók felé fennálló lejárt tartozása.

(4) A (2) bekezdésben megjelölt közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozat az elidegenítési folyamat alatt a bérlő részéről bármikor benyújtható, és a tulajdonos mindaddig köteles alkalmazni az abban foglaltakat, amíg a bérlő ezzel ellentétes közjegyzői okiratot nem nyújt be. A közjegyzői okirat költségei, az (1) és (2) bekezdésben foglalt esetekben a bérlőt, illetve a jogosultat terheli.

A törvényen alapuló elővásárlási joggal érintett bérlakások elidegenítése

27.§

(1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakások elidegenítése esetén az Ltv. 49. §. (1) bekezdése (a-d) pontjában felsorolt személyeket, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg.

(2) Elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladó ajánlati kötöttségének ideje, az ajánlatnak a jogosult általi kézhezvételétől számított 180 nap. Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a lakás ingatlan-nyilvántartásának adatait,
- a lakás műszaki állapotára vonatkozó lényeges adatokat, tájékoztatást,
- a vételár összegét, a megfizetésének feltételeit.

(3) Ha az elidegenítésre kijelölt ingatlanban lévő bérlemények több mint 50%-át az elővásárlásra jogosultak meg kívánják vásárolni, akkor az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően a több lakásból álló épületet társasházzá kell alakítani.

(4) A lakás forgalmi értékét, értékbecslésre jogosult ingatlanforgalmi szakértő értékbecslése alapján kell megállapítani.

(5) A bérbeadónak lehetőséget kell biztosítani az ellenőrző érték becslések lefolytatására a bérlő kérésére, költségére.

28.§

A bérlakások vételára a forgalmi érték megállapítása során figyelembe vett, a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített, a beszámítással el nem ismert, és igazolt értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték - figyelemmel a Lt. 52. § (1) bekezdésben foglaltakra - 70 %-a.

A vételár kiegyenlítése

29.§

- (1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egy összegben vagy - kérelme alapján – 15 évig terjedő részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.
- (2) A vételár egyösszegű megfizetése esetén a bérlő az adásvételi szerződéskötést követő 15 napon belül köteles a teljes vételárat megfizetni.
- (3) A vételár hátralék kiegyenlítése alól felmentés még méltányossági alapon sem adható
- (4) A szerződés rendelkezése szerint a vételár-hátralék erejéig a lakásingatlanra - az ingatlan-nyilvántartásba - jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az önkormányzat javára.

30.§

- 1) Részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-át kell egy összegben kifizetni. A további - fennmaradó – vételár hátralékot a vevő 15 év alatt fizeti meg.
- 2) Azon bérlő esetén, aki a szerződés megkötését megelőző 1 éven keresztül lakásfenntartási támogatásban részesül, és önmaga számára vásárolja meg a bérlakást, a bérlő kérelmére - amennyiben a lakáshasználat mértéke az önkormányzati rendelet szerinti igényjogosultságot nem haladja meg - a 28.§-ban meghatározott vételárat 10%-al kell csökkenteni.
- (3)A havonta fizetendő törlesztő részleteket a kamat mértékével növelve egyenlő összegben kell megállapítani.
- (4) A vételár készpénzben, egy összegben történő kifizetése esetén a bérlőt a vételár 10 %-a illeti meg engedményként, de csak akkor, ha a vételárajánlatot 30 napon belül elfogadja és a vételárat a szerződés megkötésére vonatkozó értesítés átvételét követő 15 napon belül befizeti. A vételárra vonatkozó jogos reklamáció esetén a 30 nap meghosszabbodik az elbírálás ügyintézési időtartamával.
- (5) A fennmaradó vételárhátralék egy összegben történő megfizetése esetén - a törlesztő időt figyelembe véve - az önkormányzat az alábbi engedményt adja:
 - a.) 1-5 évben történő befizetés esetén a vételárhátralék 20%-a,
 - b.) 6-10 évben történő befizetés esetén a vételárhátralék 15%-a,
 - c.) 11-15 évben történő befizetés esetén a vételárhátralék 10%-a.
- (6) Azon lakások elidegenítéséhez, amelyekre jelzálogjog és elidegenítési, terhelési tilalom került bejegyzésre a vételárhátralék miatt, a jelzálogjog jogosultja az elidegenítéshez nem járul hozzá, kivéve az alábbiakban:
 - a) házastársak egymás közötti vagyónátruházása esetén,
 - b) házastársi vagyonszövetség megszűntetése esetén,

c) egyeneságbeli hozzátartozó részére történő vagyónátruházás esetén, ha az új tulajdonos az adásvételkor fennálló vételár hátralék 10 %-át rendkívüli előtörlesztésként megfizeti a hozzájárulás megadásakor és vállalja továbbra is, hogy az eredeti tulajdonos részére megállapított havi törlesztőrészletet megfizeti,

A szerződésen alapuló elővásárlási joggal érintett bérlakások elidegenítése

31.§

- (1) A külön jogszabályban foglaltak szerint alapított szerződéses elővásárlási jog gyakorlására a jogot alapító szerződést követő kettő, indokolt esetben három éven belül van lehetőség.
- (2) A tulajdonos a társasház-alapítás és értébecslés teljesítését követően a tulajdonosi jogok gyakorlója elé (képviselő testület) terjeszti döntéshozatalra az előkészített lakásokra vonatkozó - vételárat is tartalmazó – elidegenítési javaslatát.
- (3) A tulajdonosi jogok gyakorlójának döntését követő 30 napon belül a tulajdonos nevében eljáró polgármester e rendeletben foglaltaknak megfelelőajánlatot köteles tenni a jogosult(ak) felé.
- (4) A jogosult az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül írásban köteles nyilatkozni, kíván-e élni elővásárlási jogával és a részletfizetés lehetőségével.

32.§

A bérlakások vételára a forgalmi érték megállapítása során figyelembe vett, a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített, a beszámítással el nem ismert, és igazolt értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték

- 70 %-a, ha a jogosult az elővásárlási jog alapítását megelőzően határozatlan idejű, és
- 100 %-a, ha a jogosult az elővásárlási jog alapítását megelőzően határozott idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezett.

A vételár kiegyenlítése

33.§

- (1) A vételár egy összegben vagy részletfizetéssel egyenlíthető ki.
- (2) Ha a jogosult a teljes vételár egyösszegű megfizetéséhez banki hitelt kíván igénybe venni az adásvételi szerződés aláírására javasolt időpontot megelőző 10. napig köteles bejelenteni, hogy melyik pénzügyintézet hitellehetőségét kívánja igénybe venni. Ebben az esetben a tulajdonos, vagy az értékesítéssel megbízott ennek megfelelően (a választott pénzügyintézet által elvárt módon) állítja össze az adásvételi szerződést. Ha a jogosult elmulasztja határidőre bejelenteni a választott pénzügyintézet megnevezését, köteles az ebből adódó többletköltségek viselésére.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt esetben a jogosult köteles a hitelintézetnél a hitelbírálat ügyében eljárni, és a teljes vételárat a hitelintézet által közölt hitelfolyósítás időpontjában, de legkésőbb 90 napon belül megfizetni.
- 4) A vételár-hátralék kiegyenlítése alól felmentés még méltányossági alapon sem adható.

5) A szerződéses elővásárlási jogot alapító szerződés rendelkezése szerint, a vételár hátralék erejéig a lakásingatlanra - az ingatlan-nyilvántartásba - jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az önkormányzat javára.

34.§

(1) Részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 50 %-át kell egy összegben kifizetni. A további - fennmaradó – vételár hátralékot a vevő 10 év alatt fizetheti meg, havi egyenlő törlesztő részletekben.

(2) Részletvétel esetén a szerződés megkötésétől kezdődően a vételár hátralékot a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű kamat terheli.

35.§

(1) Mindazon tulajdonosok, akik részletfizetés esetén a vételár hátralékot a részletfizetés időtartamának lejártá előtt egy összegben kiegyenlítik, a vételár-hátralékból 10 % engedményt kapnak.

(2) A (1) bekezdésben foglalt kedvezmény az adásvételi szerződés megkötését követő ötödik év elteltével alkalmazhatóak, ezen időpont előtt a vételárhátraléokra kedvezmény nem biztosítható.

3) Azon lakások elidegenítéséhez, amelyekre jelzálogjog és elidegenítési, terhelési tilalom került bejegyzésre a vételárhátralék miatt, a jelzálogjog jogosultja az elidegenítéshez nem járul hozzá, kivéve az alábbiakban:

a) házastársak egymás közötti vagyónátruházása esetén,

b) házastársi vagyonközösség megszüntetése esetén,

c) egyeneságbeli hozzátartozó részére történő vagyónátruházás esetén, ha az új tulajdonos az adásvételkor fennálló vételár hátralék 10 %-át rendkívüli előtörlesztésként megfizeti a hozzájárulás megadásakor és vállalja továbbra is, hogy az eredeti tulajdonos részére megállapított havi törlesztőrészletet megfizeti.

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek elidegenítése

36.§

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a bérlő kérelmére illetve a vagyonkezelő kezdeményezésére a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölheti.

(2) Határozatlan időre bérbe adott helyiség bérlőjét, bérlőtársát a helyiségre elővásárlási jog illeti meg.

(3) A helyiség vételára a mindenkori helyi forgalmi érték az elővásárlási joggal érintettek esetén, egyéb esetben a vételárról a képviselő-testület dönt.

(4) A jogosult a vételárat egy összegben, a szerződés megkötésével egyidejűleg köteles megfizetni.

(5) Nem gyakorolhatja elővásárlási jogát az a bérlő, akinek a szerződéskötés időpontjában adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van.

(6) Hatósági, illetve bírósági eljárás alatt álló bérlemények elidegenítésére csak a hatósági, bírósági

eljárás jogerős befejezése, illetve a bérleményre fennálló tartozások rendezése után kerülhet sor.

(7) A nem lakás célú helyiségek eladásával járó költségek a vevőt terhelik.

(8) Elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladó ajánlati kötöttségének ideje, az ajánlatnak a jogosult általi kézhezvételtől számított 90 nap.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a helyiség ingatlan-nyilvántartási adatait,
- a helyiség műszaki állapotára vonatkozó adatokat, tájékoztatást,
- a vételár összegét, és megfizetésének feltételeit.

(9) Amennyiben a bérlő az ajánlati kötöttség ideje alatt a gazdasági társaságokról szóló külön törvény alapján társaságot, illetőleg a szövetkezetekre vonatkozó külön törvény alapján szövetkezetet alapít, vagy a társaság átalakul, a társaság és a szövetkezet is jogosult az ajánlat elfogadására és a szerződés megkötésére.

VII. FEJEZET

Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

37.§

(1) Az Önkormányzat a lakások és helyiségek elidegenítéséből származó bevételeit elkülönített számlán helyezi el.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bevételből levonja

- a.) az épület elidegenítésre való előkészítésével,
- b.) a földrészlet megosztásával,
- c.) a társasházzá való átalakítással,
- d.) a forgalmi érték megállapításával,
- e.) az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatban ténylegesen felmerülő költséget.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt bevételeit az önkormányzat csak oly módon használhatja fel, hogy abból a lakásgazdálkodás előnye származzék, ezért különösen

- a.) a meglévő lakás és helyiségállomány felújítására, átalakítására, korszerűsítésére,
- b.) új lakás építése,
- c.) a külön rendeletben foglalt lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására,
- d.) önkormányzati tulajdonú, lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, és ifjúsági építési telkek kialakítására,
- e.) csereingatlan biztosítására irányuló önkormányzati kötelezettség teljesítésére használhatja fel.

VIII. FEJEZET

38.§

(1)E rendelet 2010.....-én lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló.....

Átmeneti rendelkezések

39.§

A vételi jog alapján elidegenített, illetve e rendelet hatálybalépését megelőzően értékesítésre kijelölt lakások és helyiségek esetében e rendelet szabályai abban az esetben alkalmazhatók, amennyiben a jogosult számára kedvezőbbek. Ellenkező esetben a szerződéskötéskor hatályos rendelkezések alapján kell a kérelmeket és beadványokat elbírálni.

Értelmező rendelkezések

40.§

(1) E rendelet értelmezése szempontjából a Ltv. 91/A. §-a az irányadó.

(2) Az egyenlő tőketörlesztő részlet megállapítása:

A vételárhátraléknak a törlesztő évek számával való elosztását követően kiszámított egy évre jutó azonos tőkerészét évenként növelni kell, ezen összeg tárgyév végéig a 30. §. (3) és 34. § (2) bekezdés szerint felszámítható minden év január 1. napján érvényes kamatos kamat terhével. Az egy hónapra jutó befizetést az évi tőkemegtérítés + kamatteher összegéből kell kiszámítani.

(3)A Rendelet szempontjából értéknövelő beruházás: a bérlő nevére szólóan kiállított számlával igazolt, és bérbeszámítással el nem számolt, a Lt. 10 §-ában, illetve az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint a lakásvásárlás és építés támogatásáról szóló rendeletben szabályozott bérbeadó kötelezettségébe tartozó beruházások.

Jogharmonizációs záradék

41.§

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK. irányelvnek való megfelelést szolgálja.

.....
polgármester

.....
jegyző

1.sz. Melléklet

Az önkormányzati szolgálati lakások lakáscélú bérlete esetén a lakbér mértéke megegyezik a szociális alapon bére adott lakások lakbérével:

–	összkomfortos lakás esetében:Ft/m ²
–	komfortos lakás esetében:Ft/m ²
–	félkomfortos lakás esetében: Ft/m ²
–	komfort nélküli lakás esetében: Ft/m ²

Az önkormányzati szolgálati lakások nem lakás célú bérlete esetén a lakbér mértéke:

- összkomfortos lakás esetében:Ft/m²
- komfortos lakás esetében:Ft/m²

3.sz.Melléklet

A piaci alapon bére adott lakások lakbérének mértéke a szociális alapon bére adott lakások lakbérének a 150%-a.

4.sz.Melléklet

Az önkormányzati intézmények helyiségeire vonatkozó helyiségbér mértéke:

A Művelődési Ház termei:

Tervezett óra -és bérletdíjak	Nagyterem	Kisterem	Aula	Emeleti terem
Kereskedelmi tevékenységek céljára: vásár, árubemutató, egyéb	2.000 Ft/óra	1.000 Ft/óra	1.000 Ft/óra	1.000 Ft/óra
Heti rendszerességű, bevételt termelő, tanfolyamok	1.500 Ft/alk.	1.500 Ft/alk.	-----	1.500 Ft/alk.
Nonprofit civil szervezetek	ingyenes	ingyenes	ingyenes	ingyenes

5.sz.Melléklet

Az óvadék mértéke az önkormányzati bérlakás bérleti díja 3 havi összegének megfelelő biztosíték.