

**Lovasberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének
13/2018. (XII. 17.) önkormányzat rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére,
valamint elidegenítésére vonatkozó szabályokról**

Lovasberény Község Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

A rendelet hatálya

1.§.

(1) E rendelet hatálya Lovasberény Önkormányzatának tulajdonában álló valamennyi lakás és lakáshoz tartozó egyéb, közös használatú helyiség valamint a nem lakáscéljára szolgáló helyiségek bérletére, cseréjére és elidegenítésére terjed ki.

(2) E rendelet rendelkezéseit az önkormányzati vagyonáról és vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 9/2012. (X. 01.) önkormányzati rendelettel együttesen kell alkalmazni.

Értelmező rendelkezések

2.§.

E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Ptk-ban és az 1993. évi LXXVIII. tv-ben foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadók.

Hatásköri szabályok

3.§.

(1) A szociális bérlet iránti kérelmeket a Lovasberényi Polgármesteri Hivatalánál kell benyújtani. A kérelmeket - üresedés esetén – a Képviselő-testület bírálja el.

(2) Az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadói feladatait a Lovasberényi Polgármesteri Hivatal látja el (pályázatok, kérelmek befogadása, bérleti szerződések megkötése, lakásbiztosítás megkötése, bérleti díjak befizetésének elmaradása esetén behajtási intézkedések megtétele, lakásszemle, a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzése, stb.).

I. fejezet

A lakásbérlet feltételrendszere

4.§

- (1) Önkormányzati lakás csak határozott időre vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig adható bérbe. A bérleti jogviszony leghosszabb időtartama 5 év, mely indokolt esetben meghosszabbítható.
- (2) A bérleti szerződés meghosszabbításához a bérlőnek igazolnia kell, hogy sem bérleti-, sem közüzemi díjtartozása nincs. Amennyiben a kért igazolásokat a bérlő nem csatolja, a bérleti szerződés nem hosszabbítható meg.
- (4) Lakásbérletre az üresen álló, vagy megüresedő önkormányzati lakások használhatók fel.
- (5) Önkormányzati bérlakást nem lakás céljára – az üresen álló szükséglakás kivételével – bérbe adni nem lehet.
- (6) A lakások bérletére kérelmet kell előterjeszteni.
- (7) A helyiségek bérletére vonatkozóan pályázatot kell benyújtani. A pályázati eljárásra e rendelet 21-24.§-ai az irányadóak.
- (8) A lakások és a helyiségek bérletére irányuló kérelmet, illetve pályázatot a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

5.§

Lakásbérleti szerződést a törvény, és e rendeletben foglaltak szerint lehet megkötni. Az Önkormányzati lakás bérbeadásának jogcímei:

- a) szociális alapon,
- b) az önkormányzat és intézményei munkaerő szükséglete alapján (szolgálati lakás)
- c) piaci alapon

5/A.§

(1) Szociális helyzete alapján önkormányzati lakás azon nagykorú magyar állampolgároknak adható bérbe aki(k):

- családjukban kettő vagy több kiskorú gyermeket nevelnek, vagy
- kiskorú gyermekét vagy gyermeküket egyedül nevelik, vagy
- nyugdíjas házaspárok, vagy
- rokkant vagy munkaképtelen, és
- a családban – a vele együttköltöző családtagokat számítva - az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének **150 %-át**, egyedülálló esetében **annak 200%-át**, és
- a közös háztartásban együtt élő egyik családtag sem rendelkezik a szociális törvényben meghatározott vagyonnal.

(2) Szociális alapon nem kaphat bérlakást aki;

- a) a kérelem benyújtásának időpontjában a 18. életévét még nem töltötte be,
- b) az önkormányzat illetékességi területén lévő bármely lakásba jogcím nélkül (birtokháborítással) költözött,
- c) bármilyen lakás tulajdonjogával, vagy ½-et elérő, vagy 25 m² alapterületet elérő lakástulajdoni hányaddal, lakásbérleti, illetve haszonélvezeti joggal rendelkezik,
- d) szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan valótlan adatokat közöl.

(3) A lakás komfortfokozatának meghatározásánál a bérlő és a vele együttköltöző életkörülményeire figyelemmel kell lenni.

5/B.§.

(1) **Önkormányzat és intézményei munkaerő szükséglete alapján**, csak azok kaphatnak szolgálati lakást, akiknek helyben lakása szükséges és más módon nem oldható meg.

(2) Szolgálati lakás bérlőjét az érdekelt munkáltató kezdeményezése alapján a polgármester jelöli ki.

(3) Szolgálati lakás céljára a rendelet hatálybalépésekor szolgálati lakásként nyilvántartott lakások használhatók fel. Lakások szolgálati jellegének megváltoztatásáról a képviselő-testület dönt.

(4) Az önkormányzati lakások listáját és besorolását a rendelet 1 melléklete tartalmazza.

6. §

(1) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződést – közös kérelmükre – csak a bérlő közeli hozzátartozójával lehet kötni abban az esetben, ha a bérlő a közeli hozzátartozójával együtt költözik a lakásba (**közeli hozzátartozó**: a házastárs, egyenes ágbeli rokon, örökbefogadott, a mostoha- és nevelt gyermek, örökbefogadó, mostoha- és nevelő szülő, valamint testvér).

(2) A bérlő a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együtt lakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(3) A bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együtt lakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a bérlő és a bérbeadó együttes hozzájárulásával fogadhat be.

(4) A bérbeadó a hozzájárulást azzal a feltétellel adhatja meg, ha a befogadás folytán a bérleményben az egy főre jutó alapterület a 8 m²/főt meghaladja, és a befogadott tudomásul veszi, hogy a bérlő bérleti jogviszonya megszűnésével a lakásból el kell költöznie a bérlővel együtt.

(5) A bérlő köteles a befogadást a bérbeadónak írásban bejelenteni és azt lakcímgazolvánnyal igazolni. A bejelentés elmulasztása a bérlő felelőssége.

(6) Bérletársi szerződés nem köthető olyan személlyel, akinek a település területén beköltözhető lakása van.

(7) Önkormányzati bérlakásban jogcím nélkül visszamaradó személyek elhelyezési kötelezettségét a bérbeadó nem vállalja.

A lakásbérleti szerződés tartalma

7.§.

(1) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakásbérleti jogviszony időtartamát,
- b) a lakás, alapterületét,
- c) a lakás komfortfokozatát,
- d) a lakáshoz tartozó helyiségeket,
- e) a lakás bérleti díját, annak fizetési módját és határidejét,
- f) a külön szolgáltatások körét, díját és fizetési módját,
- g) a lakás birtokbaadásának napját,
- h) a bérbeadó és bérlő kötelezettségeit, jogait,
- i) a bérlő és a szerződés alapján vele a lakásba együttköltözők nevét, személyi adatait.

(2) A szerződésnek tartalmaznia kell továbbá, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A két hónapot meghaladó távollét esetén írásban köteles annak okáról a bérbeadót értesíteni. Ennek elmaradása esetén a bérbeadó felszólítása és jogkövetkezményre való figyelmeztetése után jogosult a bérleti jogviszony megszüntetésére.

(3) Bérleti szerződéshez mellékelni kell a birtokbaadáskor felvett, a lakás berendezésének és tartozékainak tételes felsorolását tartalmazó leltárt, és azok műszaki állapotát.

A felek jogai és kötelezettségei

8.§.

(1) A bérbeadó a lakás berendezési tárgyairól köteles leltárt készíteni.

(2) A bérlő köteles a bérlet időtartama alatt a lakást és berendezéseit rendeltetésszerűen használni és gondoskodni a lakás kisebb karbantartási munkáinak elvégzéséről.

(3) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal ellenőrzi

(4) Amennyiben a bérlő a (2) bekezdésekben meghatározott kötelezettségeinek nem tesz eleget, a bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt elhelyezési kötelezettség nélkül felmondja.

9.§.

(1) A bérlő a lakást a bérbeadó írásbeli engedélyével átalakíthatja, korszerűsítheti. Az átalakítás és a korszerűsítés költségeinek viselésére megállapodást kell kötni a bérbeadóval.

(2) A (1) bekezdésben megjelölt hozzájárulást csak abban az esetben lehet megadni, ha a bérlő vállalja az elvégzendő munkák teljes költségét és a ráfordított összeg nem haladja meg a lakás nyilvántartott értékének a 25%-át.

(3) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

- a) konkrét megjelölését,
- b) befejezésének határidejét,
- c) a bérbeadó a megállapodásban foglaltak teljesítésének ellenőrzése után a bérlő számlával igazolt költségeit a lakbérbe beszámíthatja (*lakbérmérséklés*).

(4) A bérlemény állagmegóvási, felújítási munkáin felüli összeg (díszítő festés, telefon, riasztó, reklámfeliratok, bármilyen luxus, vagy vállalkozási célú költség) bérbeszámítás szempontjából nem vehető figyelembe.

10.§.

(1) A bérlő a lakásbérleti szerződés megkötése előtt köteles a lakás közüzemi mérőóráit a nevére átíratni és a szolgáltatási szerződéseket megkötni.

(2) A bérlő a lakás birtokába az (1) bekezdésben foglalt feltétel teljesítését követően léphet.

11.§.

(1) Az épület karbantartása, felújítása, átalakítása, javítása helyreállítása idején - ha a munkálatok csak a bérlő kiköltöztetésével végezhetők el – a lakásbérleti jogviszony legfeljebb hat hónapon át szüneteltethető.

(2) Az átmenetileg az (1) bekezdésben meghatározott okból kiköltöztetett bérlő hozzájárulásával a bérleti jogviszony szüneteltetése további három hónappal meghosszabbítható.

A lakbér mértéke

12.§.

- (1) A lakbér mértékét e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.
- (2) A lakbér mértékét a képviselő-testület minden év januárjában felülvizsgálja.

A lakásbérlet megszűnése

13.§.

(3) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetését kezdeményezheti, különösen, ha a bérlő által lakott lakásra közérdekű célból a bérbeadónak szüksége van.

(4) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő részére másik, hasonló lakást kell biztosítani. Amennyiben csak alacsonyabb komfortfokozatú vagy kisebb lakás biztosítható, a különbséget pénzbeli térítéssel kell kiegyenlíteni a (6) bekezdésben meghatározottak figyelembe vételével. A bérlő a bérbeadóval való megállapodása alapján a cserelakás helyett pénzbeli térítést is igényelhet.

(5) Ha a határozott időtartamú bérlet lejár, cserelakást és pénzbeli térítést nem lehet adni.

(6) A pénzbeli térítés mértéke a lakásra megállapított bérleti díj hat hónapi összege, melyet a lakás elhagyásával egyidejűleg egy összegben kell kifizetni, kivéve, ha a bérlő Lovasberény község területén legalább ½-ed tulajdoni arányú lakásingatlannal rendelkezik

14.§.

Ha a lakás elemi csapás vagy más ok következtében megsemmisült, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el és a bérlő (használó) elhelyezéséről maga vagy a lakással rendelkező szerv nem tud gondoskodni, az ideiglenes elhelyezésről az önkormányzat gondoskodik.

15.§.

(1) A bérlakás bérleti jogának bérbeadó részéről történő felmondása esetén – az Ltv. 24-25.§-ában, valamint a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – a bérlőt megfelelő cserelakás, illetve pénzbeli térítés illeti meg. A pénzbeli térítés mértéke a 13.§ (6) bekezdésében megjelölt összeg. Cserelakás esetén a bérleti jogviszony az eredeti jogviszony határidejéig tarthat.

(2) A bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, illetve pénzbeli térítést adni, ha a bérlőnek Lovasberény településen lakása van.

(3) Ha a bérlő a településen belül megfelelő és beköltözhető lakás tulajdonjogát megszerzi, a lakásbérletet a bérbeadó köteles felmondani. A felmondáshoz az adásvételi szerződés vagy jogerős hagyatékátadó végzés is elegendő.

(3) A felmondási idő meghatározására az Ltv. 25.§ (5) bekezdése az irányadó.

16.§.

(1) Lakásbérlet megszűnése esetén a lakást üres állapotban 8 napon belül a bérbeadónak át kell adni. Az átadás során kell megállapodni a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozásához szükséges költségek nagyságáról, mely a megszűnt bérlőt vagy bérlőtársakat terheli.

(2) A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozataláról az új bérlővel is meg lehet állapodni. Ha az új bérlő még nem ismert, akkor a munkálatokat a bérbeadó végezteti el.

(3) A lakás átadásával kapcsolatos vitás kérdésekben, ha a bérlő és a bérbeadó nem tud megegyezni, a bírósághoz kell fordulni.

A lakásbérleti jog folytatása

17.§.

(1) A lakásbérleti jog folytatására jogosult a bérlő

- a) házasátársa, abban az esetben, ha nem voltak bérlőtársak,
- b) gyermeke, ideértve az örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermeket,
- c) a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája,
- d) szülője, ideértve az örökbefogadó, mostoha és nevelőszülőjét,

amennyiben ezeket a személyeket a bérlő a lakásába befogadta, a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban laktak és a bérlettel összefüggő bérleti díj és közüzemi tartozása nincs.

(2) A lakásbérleti jogot az azonos sorrendben jogosultak – eltérő megállapodásuk hiányában – bérlőtársként folytathatják, amennyiben jövedelmi, vagyoni és egyéb helyzete lakás bérletére jogosulttá teszi.

(3) Az eltartó a bérlő halála esetén a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha;

- a) a tartási szerződéshez az Önkormányzat írásban hozzájárult,
- b) az eltartó a szerződésben vállalt kötelezettségét teljesítette,
- c) az Önkormányzat hozzájárulásától a bérlő haláláig 1 év eltelt,
- d) jövedelmi, vagyoni és egyéb helyzete indokolttá teszi,
- e) a bérlettel összefüggő bérleti díj és közüzemi díj tartozása nincs, valamint,
- f) ha az (1) bekezdésben felsorolt jogosultak és az eltartó között eltérő megállapodás nincs.

(4) A lakásbérleti jogviszony folytatására vonatkozó jogosultság elismerése iránti kérelmet a bérlő halálától számított 30 napon belül a Képviselő-testülethez kell benyújtani.

(5) A bérleti jogviszony folytatására jogosult személy köteles az elhalt bérlőt terhelő lakásfenntartási tartozások megfizetésére.

Az albérlet

18.§.

Önkormányzati lakás albérletbe adásához hozzájárulni nem lehet.

II. fejezet

A helyiségbérlet feltételrendszere

19.§.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére a felek jogaira és kötelezettségeire e rendeletnek a lakásbérletre megállapított szabályait kell alkalmazni az e fejezetben foglalt eltérésekkel.

20.§.

- (1) Önkormányzati tulajdonú helyiséget eredeti rendeltetésének (használati céljának) megfelelő célra lehet bérbe adni.
- (2) Eredeti céljától eltérő használatot csak akkor lehet engedélyezni, ha ahhoz fontos helyi ellátási érdek fűződik, vagy a helyiséget a rendeltetésének megfelelő célra, a megüresedéstől számított hat hónapon belül, kétszeri pályázati hirdetés útján sem lehet felhasználni.
- (3) Az eredetitől eltérő tevékenységi kör megváltoztatása esetén a bérlő köteles az Önkormányzattól engedélyt kérni.
- (4) Önkormányzati helyiség – az Önkormányzat előzetes hozzájárulásával – albérletbe adható.
- (5) A helyiség engedély nélküli átruházása vagy albérletbe adása a helyiségbérleti szerződés cserehelyiség biztosítása nélküli felmondásával jár.

21.§.

- (1) Önkormányzati helyiséget bérbe adni csak előzetes pályázati hirdetmény alapján legfeljebb 5 évre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig lehet, mely indokolt esetben meghosszabbítható.
- (2) A pályázati feltételeket a helyiség rendelkezésre állásától számított 15 napon belül a Képviselő-testület állapítja meg. A pályázati feltételek kidolgozásánál figyelemmel kell lenni a helyiség alapvető rendeltetéseire, településen belüli fekvésére, műszaki állapotára és a rendezési tervben megfogalmazott célokra.
- (3) A pályázati hirdetmény 15 napra a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kifüggesztésre, illetve Lovasberény község honlapján közzétételre kerül.
- (4) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
 - a) a helyiség fekvési helyét, alapterületét, rendeltetését, felszereltségét, állapotát,

- b) a helyiség felhasználásának módját és az abban folytatható tevékenység megjelölését,
- c) a bérleti jogviszony időtartamát,
- d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez a leendő bérlő saját költségén elvégzendő munkálatok megjelölését, azok elvégzésének határidejét,
- e) a fizetendő bérleti díj induló összegét azzal a feltétellel, hogy az előírt egyéb feltételek fennállása esetén a helyiség bérleti jogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére tett ajánlatot,
- f) a pályázati ajánlás benyújtásának módját, helyét és határidejét,
- g) a helyiség minőségéhez mért biztosíték összegét, amelyet a pályázónak a pályázat benyújtásakor az Önkormányzat számlájára be kell fizetnie azzal, hogy a nyertessége esetén a szerződéskötést követően a Polgármesteri Hivatal azt visszafizeti,
- h) a pályázati tárgyalás helyét és időpontját.

(5) A pályázónak – amennyiben nem magánszemély – a pályázati kérelméhez csatolni kell a vállalkozói igazolvány vagy társasági szerződés és aláírási címpéldány, egyéb szervezetek esetében a bírósági bejegyzésről szóló okirat másolatát, valamint igazolást arról, hogy köztartozása és közüzemi díjtartozása nincs.

22.§.

(1) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vagy képviselője vehet részt, aki a pályázati ajánlatát a Polgármesteri Hivatalhoz az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta.

(2) Ha az előírt határidőben csak egy pályázati ajánlatot nyújtanak be, a bérbeadó a pályázati alapfeltételekkel e pályázóval köt bérleti szerződést.

(3) Ha a pályázati hirdetmény alapján pályázat nem került benyújtásra, úgy a pályázat kiírását követő 6 hónapon belül a pályázati alapfeltételeket vállaló bármely bérlővel szerződést lehet kötni, vagy ennek hiányában újabb pályázatot kell kiírni.

23.§.

(1) A bérbeadó a nyertes pályázóval a pályázat elbírálásától számított 15 napon belül köteles a bérleti szerződést a tárgyaláson elfogadott feltételekkel megkötni. Amennyiben a bérlő felszólítás ellenére sem köti meg a szerződést 15 napon belül, a bérleti jogot elveszíti. Ez esetben a sorban következőt kell felhívni a szerződés megkötésére, vagy új hirdetményt kell közzé tenni.

(2) A bérbeadó a szerződés megkötésétől számított 3 napon belül köteles a helyiséget a bérlő részére leltár alapján átadni.

24.§.

(1) Önkormányzati helyiség bérleti jogának megszerzésére irányuló pályázat során a nem nyertes pályázóknak a biztosíték összegét haladéktalanul vissza kell fizetni.

(2) Ha a pályázat nyertese neki felróható okból a bérleti szerződést 3 napon belül nem köti meg a bérbeadóval, a biztosíték visszakövetelésére vonatkozó jogát elveszíti.

25.§.

(1) Önkormányzati helyiségek bérletére vonatkozó szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges berendezésről és felszerelésről, ezek pótlásáról, felújításáról,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat kialakításáról, karbantartásáról,
- c) az épület olyan központi berendezésének javításáról, karbantartásáról, amelyet kizárólagosan használ,
- d) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek megvilágításáról, tisztításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról.

(2) A bérleti szerződés megszűnésekor a helyiséget a bérlő legalább az átadáskori műszaki állapotban köteles visszaadni.

26.§.

(1) Önkormányzati tulajdonú helyiségek átalakításához a bérlő köteles beszerezni a bérbeadó írásbeli engedélyét, illetve az építésügyi jogszabályokban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélyét is.

(2) Ha a bérlő a helyiséget engedély nélkül átalakítja, bérleti joga cserehelyiség biztosítása nélkül felmondható.

27.§.

A bérbeadó a bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához csak akkor adhat hozzájárulást, ha

- a) a felek bérletársi szerződést kötnek az eredeti időtartamra és feltételekre,
- b) a befogadni kívánt személy által tervezett tevékenység nem ellentétes az eredeti pályázati kiírással és a jogszabály a tevékenység együttes gyakorlását nem tiltja,
- c) a befogadott személy nyilatkozik, hogy a szerződés megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt.

28.§.

(1) A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához, cseréjéhez, albérletbe adásához akkor járulhat hozzá, ha:

- a) az új bérlő az eredeti szerződést változatlan tartalommal elfogadja és az esetlegesen befektetett összeget egymással elszámolják,
- b) rendelkezik a tevékenység gyakorlásához szükséges engedélyekkel.

(2) A bérleti jog átruházásáról, cseréjéről és albérletbe adásáról szóló megállapodást írásban kell a megkötéstől számított 15 napon belül a bérbeadóhoz benyújtani a hozzájárulás megadása érdekében.

(3) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a felek pontos adatait,
- b) a helyiség fekvését, adatait,
- c) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység leírását,
- d) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által újonnan közölt bér megfizetését vállalja,
- e) az esetleges értéknövelő beruházás összegét, egymás közötti elszámolását.

(4) A bérbeadó települési közérdekből a hozzájárulást megadhatja.

29.§.

(1) A bérbeadó a helyiségek bérleti díját helyiségenként vagy helyiségcsoportonként úgy köteles kikötni, hogy az tükrözze a helyiség településen belüli fekvését, a gyakorolt tevékenységből elérhető jövedelmezőséget, a helyiség műszaki állapotát. Mértéke igazodjon a helyi szabadforgalmi árakhoz.

(2) Ha a helyiség jó műszaki állapotát a bérlő saját költségén bérbeszámítás nélkül alakította ki, akkor a bért úgy kell megállapítani, mintha ez nem történt volna meg.

30.§.

(1) Önkormányzati helyiség bérleti joga megszűnik:

- a) a bérlő halálával,
- b) a helyiség használatára feljogosító hatósági engedély megvonásával,
- c) a helyiség engedélyezett elcserélésével,
- d) ha a helyiség megsemmisül,
- e) a szerződésben meghatározott idő elteltével, vagy meghatározott feltétel bekövetkezésével.

(2) A bérlő halála esetén özvegye, ennek hiányában vele együtt lakó nagykorú gyermeke a bérbeadóval kötött új bérleti szerződés alapján akkor folytathatja a bérleti jogviszonyt, ha a helyiségben a korábbi bérlő tevékenységét tovább végzi.

(3) A bérleti szerződés megszűnését követően a helyiségben visszamaradt személy haladéktalanul köteles a helyiséget kiüríteni.

(4) A visszamaradt személy a bérleti szerződés megszűnésétől a kiköltözésig az egyébként megállapított helyiségbér kétszeresét köteles használati díjként megfizetni.

III. fejezet

Önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése

31.§.

- (1) Önkormányzat tulajdonát képező bérlakást és helyiséget e rendeletben foglalt feltételekkel lehet megvásárolni.
- (2) Az elidegeníteni szándékozott lakások és helyiségek kijelöléséről a Képviselő-testület dönt.
- (3) Bérlő által lakott önkormányzati lakás és bérelt helyiség megvásárlására vonatkozó szándékot csak a bérlő vagy vele közös háztartásban élő házastársa és nagykorú gyermeke (együttesen: elővásárlásra jogosultak) jelenthet(nek) be írásban a Polgármesteri Hivatalnál.
- (4) A vásárlási szándék bejelentésének tartalmaznia kell a vásárló, illetve a vásárlók tulajdonjog bejegyzéshez szükséges adatait (név, születési adatok, anyja neve, lakcíme).
- (5) Üresen álló, eladásra kijelölt és bárki által megvásárolható lakás és helyiség megvételére pályázatot kell benyújtani a Polgármesteri Hivatalhoz.
- (6) A pályázati hirdetmény a kijelölést követően 15 napra kifüggesztésre kerül a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján.
- (7) A pályázat nyertese a legmagasabb ajánlatot tevő fél.
- (8) Eladásra kerülő önkormányzati lakások és helyiségek megvásárlása esetén a teljes vételárat a szerződés megkötésétől számított nyolc napon belül kell az önkormányzat számlájára befizetni.
- (9) A Képviselő-testület bérlő vásárlása esetén kérelemre részletfizetést állapíthat meg legfeljebb 5 évi időtartamra, amennyiben a vételár 50%-a a szerződés megkötésétől számított nyolc napon belül befizetésre kerül. A vételár hátralékra a képviselő-testület kamatot állapíthat meg, melynek mértéke nem haladhatja meg a jegybanki alapkamat + 5%-át.
- (10) A tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos költségek, így a társasház alapítás költségei is, a vevőket terheli.

32.§.

- (1) A bérlő által lakott önkormányzati lakás és bérelt helyiség vételára a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg. Ennek megállapítására értékbecslőt kell igénybe venni. A vételárból levonásra kerül a bérlő, bérbeadó hozzájárulásával végzett értéknövelő beruházás értéke.
- (2) A képviselő-testület az értékbecsléstől indokolt esetben eltérhet.

33.§.

- (1) Az Önkormányzat a tulajdonában álló, az Ltv. 62.§ (1)-(2) bekezdéseiben meghatározottak szerinti lakások értékesítéséből származó bevételét az alábbi lakáscélokra és az ezekhez

kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra használhatja fel:

- a) új lakás építésére,
- b) új vagy használt lakás megvásárlására,
- c) önkormányzati tulajdonú lakóépület, lakás teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,
- d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,
- f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,

(2) A célok megvalósításához rendelt forrásokat az Önkormányzat tárgyévi költségvetésében kell meghatározni.


Hatályba léptető és záró rendelkezések

34.§.

- (1) Ez a rendelet 2019. január 1-én lép hatályba.
- (2) Hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti a Lovasberény község önkormányzati tulajdonban lévő lakások lakbérmértékének megállapításáról szóló 24/2004. (XII.20.) önkormányzati rendelete.


Szili Miklós
polgármester




Dr. Koncz László
jegyző

A rendelet kihirdetve: Lovasberény 2018. december 17.



- 1. melléklet az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 13/2018. (XII.17.) önkormányzati rendelethez**

Önkormányzati lakások

Szociális alapon:

- 1. Lovasberény, Kossuth u. 61/a**
- 2. Lovasberény, Kossuth u. 61/b**

Szolgálati lakások:

- 1. Lovasberény, Rákóczi u. 6/a**
- 2. Lovasberény, Rákóczi u. 6/b**
- 3. Lovasberény, Rákóczi u. 6/c**
- 4. Lovasberény Deák u. 41/A**

Piaci Alapon:

- 1. Lovasberény, Deák u. 41/B**

**2. melléklet az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletére,
valamint elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 13/2018 (XII.17.)
önkormányzati rendelethez**

Bérleti díjak:

Szociális alapon: 100,- Ft/m²/hó

Szolgálati lakás: 150,- Ft/m²/hó

Piaci alapon : 400,- Ft/m²/hó