

Előterjesztés

a lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló rendelet felülvizsgálatáról

1. előterjesztés száma: 70/2016
2. előterjesztést készítő személy neve: dr. Bacsárdi József
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet - rendelet-tervezet
 - 2. melléklet – költségelvű lakás – szerződés minta
 - 3. melléklet – szociális lakás - szerződés minta
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
 - Humánerőforrások Bizottság,
 - Város- és Vállalkozásfejlesztés Bizottság,
 - Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: minősített többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) ,
 - A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.),
 - a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat),
 - a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (Jszr.)

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Gazdálkodási Bizottság!

Tisztelt Város- és Vállalkozásfejlesztés Bizottsága!

Tisztelt Humánerőforrások Bizottsága!

I. ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Bicske Város Önkormányzata a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) alapján megalkotta a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 20/2005. (IV. 29.) rendeletét (a továbbiakban: Lakásrendelet).

A Lakásrendeletet az elmúlt 10 évben több alkalommal módosította Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete, azonban a rendelet vonatkozásában szükséges egy átfogó felülvizsgálat, amellyel a megváltozott jogszabályi (új Ptk. került elfogadásra) és társadalmi környezethez igazítható a Lakásrendelet.

Tekintettel arra, hogy a Lakásrendelet az elfogadáskor még nem a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (Jszr.) alapján került elfogadásra, ezért a Lakásrendelet módosítása során mindenképpen a JsZR. szerint szükséges eljárni.

A Lakásrendelet újraalkotásánál arra törekedtünk, hogy a már jól működő jogintézményeket megőrizzük, a lakáshoz jutás célját az önkormányzat maximálisan ki tudja elégíteni.

A kötelezően szabályozandó területek az Ltv. 2. melléklete alapján:

1. a lakás bérbeadásának feltételei [Ltv. 3. § (1)-(2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 84. § (1)-(2) bekezdés],
2. a bérlőtársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei [Ltv. 4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés],
3. a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában [Ltv. 19. §, 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés],
4. a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételei [Ltv. 20. § (3) bekezdés],
5. a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételei [Ltv. 21. § (6) bekezdés],
6. a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályok [Ltv. 23. § (3) bekezdés],
7. a cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételei [Ltv. 27. § (2) bekezdés],
8. az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is [Ltv. 31. § (2) bekezdés],
9. a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei [Ltv. 33. § (3) bekezdés],
10. a lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet - szerint differenciált mértéke [Ltv. 13. § (1)-(2) bekezdések, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdések,,
11. a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályai [Ltv. 34. § (3) és (6) bekezdések],
12. a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítania [Ltv. 35. § (2) bekezdés; 9I/A. § 18. pont],
13. a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételei [Ltv. 36. § (2) bekezdés],
14. a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit [Ltv. 42. §],
15. a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételei [Ltv. 54. § (1)-(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52-53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei [Ltv. 54. § (3) bekezdés],
16. a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértéke és megfizetésének módja, feltételei [Ltv. 58. § (1)-(2) bekezdés], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételei [Ltv. 58. § (3) bekezdés],
17. a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai [Ltv. 62/B. § (2) bekezdés],
18. a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételei [Ltv. 68. § (2) bekezdés],
19. az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételei [Ltv. 80. § (1)-(2) bekezdések].

Az új Lakásrendeletét az önkormányzat két fordulóban köteles tárgyalni. Januári képviselő-testületi ülésen a képviselő-testület 15/2016. (I. 27.) határozatában véleményezési eljárásra alkalmasnak minősítette a rendelet-tervezetet.

A tervezet kifüggesztésre került, vélemény a véleményadásra jogosult bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetétől vagy más személytől nem érkezett.

A Fejér Megyei Kormányhivatallal folytatott egyeztetés eredményeként a rendelet-tervezetbe beépítésre kerültek a lakbérekről szóló rendelkezések is, így a rendelet-tervezet elfogadása esetén a lakásrendelet és a lakbérrendelet egy jogszabályban kerül szabályozásra, így biztosítva a jogi normák közötti összhangot.

II. RÉSZLETES INDOKOLÁS

Bevezető rendelkezésekhez

A rendelet bevezető részében a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 54. § (1) bekezdésében és 55. § (1) bekezdésében foglaltak szerint fel kell tüntetni

- a jogszabály megalkotását lehetővé tevő felhatalmazó rendelkezéseket (1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdése, 4. § (3) bekezdésen, 5. § (3) bekezdése, 12. § (5) bekezdése, 19. § (1)-(2) bekezdése, 20. § (3) bekezdése, 21. § (6) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 27. § (2) bekezdése, 31. § (2) bekezdése, 33. § (3) bekezdése, 34. § (3) és (6) bekezdése, 36. § (2) bekezdése, 42. § (2) bekezdése, 54. § (1)-(3) bekezdése, 58. § (2)-(3) bekezdése, 62. § (3) bekezdése, 68. § (2) bekezdése, 80. § (2) bekezdése, 84. § (1)-(2) bekezdése)
- a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést (2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja) Fel kell tüntetni továbbá a véleményezési jogkörében eljáró a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetét.

1. §-hoz

Az 1. §-ban az értelmező rendelkezések a Jszt. 67. §-ában foglaltak szerint az értelmező rendelkezések kerültek elhelyezésre.

Értelmezni volt szükséges: család, közeli hozzátartozó, vagyon, rendkívüli élethelyzet, elemi csapás fogalmakat.

2-4. §-hoz (a lakás bérbeadásának feltételei)

A lakás bérbeadásának általános, közös szabályai kerültek meghatározásra figyelemmel a jelenleg hatályos Lakásrendelet rendelkezéseire. A rendelet-tervezet ezen szakaszai a kérelem benyújtásának általános szabályait tartalmazzák. (Szabályozásra az Ltv. 3. § (1)-(2) bekezdés és 12. § (5) bekezdése ad felhatalmazást.)

5-8. §-hoz (A lakásbérleti szerződés létrejötte költségelven történő bérbeadás esetén)

A rendelet-tervezet alapján pályázat útján lehet bérbe venni a költségelven történő bérbeadás esetén a bérlakást, azonban önkormányzati vagy iskolai dolgozók esetében érdemes ezen szabály alól kivételt tenni, ugyanis indokolt és támogatható cél az önkormányzati és iskolai alkalmazottak helyi lakhatásának egyszerű és gyors támogatása.

A rendelet-tervezet bérlőkijelölési jogot a Bicskei Rendőrkapitányság vezetőjének és a képviselő-testület által kiválasztott pályázónak ad.

A rendelet-tervezetben az óvadék szabályai részletesen rögzítésre kerültek.

(Szabályozásra az az Ltv. 3. § (1)-(2) bekezdés adja meg a felhatalmazást.)

9-12. §-hoz (A lakásbérleti szerződés létrejötte piaci alapon történő bérbeadás esetén)

Bicske Város Önkormányzata jelenleg nem ad ki piaci alapon bérlakást, azonban a jövőre nézve érdemes megteremteni ennek jogszabályi feltételeit, amelyre a rendelet-tervezet lehetőséget biztosít.

A rendelet-tervezetben külön nevesítésre került az az eset, amikor a bicskei vállalkozás kíván lakást bérelni dolgozói számára. Mindenképpen indokolt külön is nevesíteni ezt az esetet, ugyanis az önkormányzat által indított és jelenleg folyamatban lévő felmérés (visszaérkezett 6 megkereséséből 3 válaszadó hajlandó lenne lakásbérletre) szerint lenne igény a helyi vállalatok részéről dolgozóik számára önkormányzati lakás bérletére, amelynek jogszabályi alapjait teremti meg a rendelet-tervezet.

(Szabályozásra az az Ltv. 3. § (1)-(2) bekezdés adja meg a felhatalmazást.)

13-18. §-hoz (A lakásbérleti szerződés létrejötté szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén)

A rendelet-tervezet a lakásigénylési névjegyzék intézményét nem tartalmazza, tekintettel arra, hogy célszerűbb és kezelhetőbb az, hogy a megüresedő szociális bérlakás esetén pályázatot ír ki a képviselő-testület.

A pályázat kiírásáról hirdetményben értesülnek a helyi lakosok.

A pályázatokat a Humánerőforrások Bizottsága tekinti át és fogalmaz meg javaslatot a képviselő-testület részére.

A pályázatot a rendeletben meghatározott kérelmen kell benyújtani. A szociális rászorultság feltételei nem változtak a jelenlegi Lakásrendelethez képest.

A kérelmeket a képviselő-testület bírálja el.

Indokolt rugalmasabbá tenni azon rendelkezések körét, amely három évi határozott idejű szerződés aláírását teszi kötelezővé a szociális bérlakások esetére. Növelheti a fizetési hajlandóságot és fegyelmet a rendelet-tervezet azon rendelkezése, amely szerint a lakbérhátralékkal rendelkező bérlők vonatkozásában csak egy évre lehet megkötni a bérleti szerződést. (Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 3. § (1)-(2) bekezdés és 84. § (1)-(2) bekezdése adja meg.)

19. §-hoz (A lakásbérleti szerződés létrejötté szükséglakás bérbeadása esetén)

A rendelet-tervezet külön tartalmazza a szükséglakás létrejöttének eseteit. Elemi csapás és a lakhatás lehetetlenné válása esetén lehetséges üres szükséglakásra 1 évre szerződést kötni. (Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 4. § (3) bekezdése és az 5. § (3) bekezdése adja meg.)

20-21. §-hoz (A bérlőtársi szerződés megkötésének és a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérlési lakrész bérbeadásának feltételei)

A bérlőtársakra vonatkozóan a rendelet-tervezet a házastárs törvényen alapuló bérlőtársi jogviszonyának kivételével kizárja a bérlőtársi szerződés kötését. Kizárólag a házasság intézménye az a jogintézmény, amely vonatkozásában a bérlőtárs jogintézményét alkalmazni érdemes.

A társbérlésre vonatkozó szabályozást kötelező volt a rendelet-tervezetbe építeni, azonban a rendelet-tervezet tekintettel a társbérlés céljára a lakásban maradó társbérlő részére a nem engedi meg a megüresedett társbérlési lakrész bérbeadását. (Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 4. § (3) bekezdése és az 5. § (3) bekezdése adja meg.)

22-26. §-hoz (A felek megállapodásának tartalma a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában)

A 22. §-ban szabályozni kellett azt az esetet, amikor a bérbeadó és a bérlő megállapodnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, akkor a felmerülő költségek megtérítése és annak feltételei miképpen kerülnek rendezésre. A rendelet-tervezetben a feltételek teljesítését a késedelem be nem következéséhez, a számlák benyújtásának kötelezettségéhez és a hivatali ellenőrzés lefolytatásához kötöttük. A felmerült és igazolt költségeket a bérbeadó nem fizeti meg, hanem a bérleti díjból írja jóvá.

A 23. §-ban rögzítésre került, hogy az épület karbantartásán, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotán, a közös használatra szolgáló helyiségek állapotán, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetésén túli kötelezettségek viselése a bérlő feladata. Nem indokolt plusz feladatokat átvenni a bérlőtől.

A 24-25. §-ban a lakás átalakításának és korszerűsítésének, a lakás és a lakásberendezések rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének költségviseléssel kapcsolatos rendelkezések kerültek beépítésre.

A 26. § azt az esetet szabályozza, amikor a bérbeadó olyan munkálatokat végez az épületen, amely munkálatok miatt bérlőnek ideiglenesen ki kell költöznie az épületből. (Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 19. §, 9. § (1) bekezdése, 10. § (2) bekezdése, 15. §-a, 17. § (2) bekezdése, 18. § (1) bekezdése adja meg.)

27-28. §-hoz (A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei)

Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó személyek vonatkozásában a rendelet-tervezet átvette a Lakásrendelet azon rendelkezéseit, amely szerint a használat első 2 hónapjában a bérleti díjnak megfelelő, a használat 1. évéig a bérleti díj kétszeresének megfelelő, az ezt követő használat esetén a bérleti díj háromszorosának megfelelő használati díjat köteles havonta megfizetni.

A rendelet-tervezet 28. §-a tartalmaz egy olyan könnyítést, hogy a szociális bérlakást használó személy, amennyiben 6 hónapon belül bérleti szerződést köt az önkormányzattal, akkor nem kell megfizetni a 3-6. hónapokra a kétszeres használati díjat, csak a bérleti díjnak megfelelő használati díjat. Ezzel a szabályozással ösztönözni lehet a jogcím nélküli használókat, hogy kössenek bérleti szerződést az önkormányzattal. (Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 20. § (3) bekezdés adja meg.)

29-30. §-hoz (A bérlő által a lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei)

A bérlő által a lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei nem változtak a Lakásrendelet szabályaihoz képest, kizárólag a hatályos Ptk-hoz és Ltv.-hez lett igazítva a szabályozás. (Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 21. § (6) bekezdése adja meg.)

31-34. §-hoz (A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályok)

A 31-34. §-ban szabályozott eset kizárólag arra vonatkozik, amikor az önkormányzat és a bérlő között valamilyen oknál fogva közös megegyezéssel szűnik meg a bérlet. Az ilyen megszünés esetén lehetséges másik lakás vagy pénzbeli térítés vagy mindkettő megállapítása.

A rendelet-tervezet szerint az önkormányzat kizárólag abban az esetben jogosult másik lakás felajánlására, amennyiben rendelkezik üres lakással. Fő szabály szerint a másik lakásnak azonos komfortfokozatúnak kell lennie. Ennek az az oka, hogy a bérlő közös megegyezéssel

történő megszüntetés esetén azzal, hogy jobb minőségű lakáshoz jut, ne kerüljön előnyösebb helyzetbe, mint amelyben korábban volt.

Alacsonyabb komfortfokozatú lakás felajánlása csak a bérlő különleges élethelyzetére hivatkozással lehet.

A rendkívüli élethelyzetben lévő személyek támogatására ad lehetőséget még a rendelet-tervezet azon szabálya, amely szerint amennyiben nincs a bérbeadónak üres lakása, akkor maximálisan három havi bérleti díjnak megfelelő pénzbeli térítést fizethet a bérbeadó a bérlőnek. (Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 23. § (3) bekezdése adja meg.)

35. §-hoz (A szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételei)

Az Ltv. 68. § (2) bekezdése alapján önkormányzati rendeletben kell szabályozni azt az esetet, amikor a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utaláskor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára.

A rendelet-tervezet a lakás kiutalásának feltételeit egyrészt 15 napos határidőhöz, másrészt a korábbi bérleti szerződésben szereplő alapterületű és komfortfokozatú lakás rendelkezésre állásához köti. Egyéb kedvezményt indokolatlan adni, ugyanis a lakásbérletről való lemondás térítés ellenében történt ezen esetben.

(Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 68. § (2) bekezdése adja meg.)

36.-37. §-hoz (A cserelakás felajánlása helyett fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételei)

Az 36. és 37. §-okban meghatározott rendelkezések kizárólag a határozatlan idejű bérbeadás esetére vonatkoznak. Jelenleg Bicske Város Önkormányzata nem kötött egy bérlővel sem határozatlan időre lakásbérleti szerződést, így ezen szakaszok rendeletbe építése kizárólag a jogszabályi megfelelést szolgálja.

A Ltv. úgy rendelkezik, hogy feltételeket kell megállapítani arra az esetre, hogy a határozatlan idejű szerződés rendes felmondással szűnik meg és a lakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizet az önkormányzat. A feltétel a bérlő által határidőben megtett nyilatkozat és bankszámlaszám megadása. A rendelet-tervezet az igazolási kérelem szabályait is tartalmazza. (Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 27. § (2) bekezdése adja meg.)

38.-39. §-hoz (Az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételei, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozása)

Az Ltv. alapján szabályozni szükséges a szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy vonatkozásában a másik lakásban való elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit.

A Ltv. alapján automatikusan jogosultak a lakásbérleti jog folytatására az alábbi személyek: a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, továbbá a szülője, így rájuk nem vonatkoztatható a rendeletalkotási kötelezettség az elhelyezési kötelezettség vállalása tekintetében.

Az Ltv. alapján meg kell állapítani azon személyek körét, akikre vonatkozóan a bérbeadó az elhelyezési kötelezettséget vállalja. Ilyen személy a bérlő élettársa lehet, ezért a rendelet-tervezet az ő elhelyezésének kötelezettséget szabályozza a bérleti szerződés megszűnése esetén. Mindenképpen szükséges volt olyan feltételeket megállapítani, amely kizárja az elhelyezési jog parttalan alkalmazásának feltételeit. A rendelet-tervezet az alábbi feltételekhez kötötte az élettárs másik lakásban való elhelyezési kötelezettségét:

- a) bérlő legalább 5 éven keresztül bérelte a megszűnéssel érintett lakást,

b) bérlő a bérleti jog megszűnése időpontjában ne rendelkezzen lakbérhátralékkal.

(Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 31. § (2) bekezdése adja meg.)

40.-41. §-hoz (A lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei)

A jelenleg hatályos Lakásrendelet ad lehetőséget albérleti jogviszony bérbeadó jóváhagyását követő kialakítására, azonban ezen szabályozást érdemes felülvizsgálni, és az albérletbe adást megtiltani. Az albérletbe adás tilalmának indoka az, hogy aki az önkormányzati lakást albérletbe kívánja adni, az valószínűleg nem is szorul rá az önkormányzati bérlakásra. (Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 33. § (3) bekezdése adja meg.)

42.-47. §-hoz (A lakbérnek a bérbeadás jellege szerint differenciált mértéke)

A lakbérekről a rendelet-tervezet a 7/2005. (II. 15.) rendeletben foglalt szabályok átvételével rendelkezik. A rendelet-tervezet nem tartalmaz semmilyen díjemelést, kizárólag a lakbérrendelet és a lakásrendelet egy jogszabályban való szabályozását tartalmazza. (Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 13. § (1)-(2) bekezdések, 34. § (1)-(2) és (4) bekezdései adják meg.)

48. §-hoz (A lakbértámogatás mértéke, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályai)

Bicske Város Önkormányzata lakbértámogatást jelenleg sem állapít meg a bérlők részére. Az Ltv. kizárólag a szociális bérlakások esetében engedi meg a lakbértámogatás intézményének az alkalmazását. Bicske Város Önkormányzata a települési támogatásról és az egyéb szociális ellátásokról szóló 10/2015. (IV.30.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint települési lakásfenntartási támogatást nyújt a rászorulóknak részére, amely támogatási forma kellőképpen támogatja a bérlakást bérlőket is. (Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 34. § (3) és (6) bekezdései adják meg.)

49. §-hoz (A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítani)

A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásról a rendelet-tervezet az 7/2005. (II. 15.) rendelet szabályainak átvételével rendelkezik. (Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 35. § (2) bekezdése; 91/A. § 18. pontja adja meg.)

50-54. §-hoz (A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértéke és megfizetésének feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei)

Az Ltv. 49. §-a alapján az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

a) a bérlőt;

b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;

c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

(2) Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés c) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat lakásállománya az államtól került az önkormányzat tulajdonába, ezért az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket alkalmazni kell. Az elővásárlásra vonatkozó szabályok megalkotásánál figyelembe kellett venni az Ltv. olyan megengedő szabályozását, mint például a 15 vagy 18 évre vonatkozó részletfizetés, vagy a szociális helyzet alapján történő különbségtétel.

Az elővásárlási joggal nem érintett lakások tekintetében a vagyonrendelet általános szabályai az alkalmazandók. (Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 54. § (1)-(2) bekezdése, a 49. §-a, az 52-53. §-ai, az 54. § (3) bekezdése adja meg.)

55-57. §-hoz (A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai)

Az Ltv. 62. § (3) bekezdése szerint lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra lehet használni a lakások elidegenítéséből származó bevételeket. Az Ltv. szerint a felhasználás részletes feltételeit önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

A rendelet-tervezet arra tesz javaslatot, hogy a felhasználás megkezdése előtt a főépítész vélemények beszerzése legyen kötelező. A döntésről hirdetmény útján kell értesíteni a lakosságot. (Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 62. § (3) bekezdése adja meg.)

58. §-hoz (Az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételei)

Az Ltv. 80. § (1)-(2) bekezdése alapján szabályokat kell alkotni arra vonatkozóan, hogy az önkormányzat lehetővé teszi-e, hogy az önkormányzat vállalata és költségvetési szerve önállóan határozza meg a feladataik ellátásához biztosított helyiség bérbeadásának feltételeit. A rendelet-tervezet ezen lehetőséget kizárja. (Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 80. § (1)-(2) bekezdése adja meg.)

59-66. §-hoz (A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételei)

A helyiség bérbeadásának szabályai nem módosultak érdemben a jelenleg hatályos Lakásrendelethez képest, kizárólag pontosításokra, a hatályos jogszabályszerkesztési rendelkezésekre figyelemmel történő szövegezésre került sor. (Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 36. § (2) bekezdése adja meg.)

67. §-hoz (A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételei)

A rendelet-tervezet kizárja a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulást, amelynek indoka az, hogy a bérleti jogra vonatkozó jogosítványok kiterjesztése nem szükséges. Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérlete vonatkozásában a bérlő számára az Ltv. és a Ptk. elegendő jogot biztosít. (Szabályozás felhatalmazási alapját az Ltv. 42. §-a adja meg.)

68-70. §-okhoz (A törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértéke és megfizetésének módja, feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételei)

Az elővásárlási joggal érintett helyiségek vonatkozásában a lakás elővásárlására vonatkozó szabályozást vette alapul a rendelet-tervezet, azzal a kitételrel, hogy önkormányzati helyiség eladása esetén vételárra részletfizetés vagy vételárengedmény nem adható. A helyiség hasznosítása általában gazdasági célt szolgál, így nem indokolható a lakások elővásárlása során alkalmazott részletfizetési, vételárfizetési kedvezmények alkalmazása.

A rendelet-tervezet az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek tekintetében a vagyonrendelet szabályait rendeli alkalmazni.

71. §-hoz (Záró rendelkezések)

A záró rendelkezések a hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmazzák.

Kérem az előterjesztésem megvitatását.

Bicske, 2016. március 9.

Tisztelettel:

Pálffy Károly
polgármester

III. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló rendelet felülvizsgálatáról I. sz. rendelet tervezetéhez

I. társadalmi hatásai:

A rendelet-tervezet nem vonatkozik a később létrejövő új bérleti szerződésekre vonatkozóan, nem kell felülvizsgálni a jelenleg hatályos szerződéseket. A rendelet-tervezet ösztönözni kívánja a bérlőket arra, hogy határidőben teljesítsék a bérleti díj fizetési kötelezettségüket, illetve megteremti a világos alapját a vállalkozások lakásbérletének.

II. gazdasági hatásai:

A tervezet gazdasági hatása abban mérhető, hogy támogatja a bicskei vállalkozások bérlakási igényeit, amelyen keresztül nőhet a településre érkező vállalkozások száma, illetve a működő vállalkozások új szakembereket vehetnek fel, hiszen a lakhatásuk megoldottá válik.

III. költségvetési hatásai:

A tervezetnek a korábbi Lakásrendelethez képest közvetlen költségvetési hatásai nincsenek, ugyanis a bérleti díjakat külön rendelet szabályozza, amely rendeletet jelen rendelet-tervezet nem érint.

IV. környezeti következményei:

A rendelet-tervezet környezeti követelményeket nem tartalmaz.

V. egészségi következményei:

A tervezetnek egészségi hatása nincs.

VI. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A tervezetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása minimális. A Hivatal jelenleg is és ezt követően is ellátja a bérbeadással kapcsolatos előkészítő és végrehajtó munkát.

VII. megalkotásának szükségessége:

A jelenleg hatályos Lakásrendelet több, mint 10 évvel ezelőtt lépett hatályba. Az elmúlt időszakban bekövetkezett jogszabályi környezethez való igazítása a rendeletnek fontos.

VIII. a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jogalkotás elmaradásának hiánya esetén elmarad a Lakásrendelet hatályos jogszabályokhoz való igazítása. .

IX. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Nem igényel többlet személyi és szervezeti feltételt az eddigiekhez képest.

1. számú melléklet az 70 / 2016. számú előterjesztéshez

Bicske Városi Önkormányzat Képviselő-testületének/2016. (III. 30.) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3) és (6) bekezdéseiben, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (2) bekezdésében, 84. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a „Magyarország helyi önkormányzatairól” szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. Értelmező rendelkezések

1. § E rendelet alkalmazásában:

- a) család: a szociális igazgatásról és a szociális ellátásról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt család fogalom.
- b) közeli hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott közeli hozzátartozó.
- c) vagyon: a kérelmező és vele együtt költözni szándékozó közeli hozzátartozói tulajdonában lévő ingatlan vagy a mindenkori öregségi nyugdíjminimum húszszorosát meghaladó forgalmi értékű ingóság
- d) rendkívüli élethelyzet: kérelmező családjában bekövetkezett súlyos betegség vagy baleset vagy elemi csapás.
- e) elemi csapás: a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 44. § a) pontja szerinti fogalom.

2. A lakás bérbeadásának feltételei

2. § (1) Lakás bérletére az 1. mellékletben foglalt kérelemben kell benyújtani az igényt, valamint nyilatkozni kell a 2. mellékletben foglaltakról.

(2) A benyújtott kérelemhez csatolni szükséges:

- a) a kérelmező és a vele egy családban élő közeli hozzátartozók jövedelméről szóló igazolást, és
- b) a kérelmező és a vele egy családban élő közeli hozzátartozók munkáltatói igazolását, és
- c) a kérelmezett lakás bérleti díja alapján számított legalább két havi óvadék rendelkezésre állásáról szóló igazolást.

(3) Amennyiben a kérelmező szociális helyzet alapján igényel bérlakást, akkor a (2) bekezdés c) pontjában foglalt igazolást nem kell benyújtani.

(4) A kérelmező a pályázatban előzetesen megjelölt időpontban jogosult az általa bérelni kívánt lakást megtekinteni. A megtekintés során elhangzott nyilatkozatokról a jegyző jegyzőkönyvet vesz fel.

3. § A kérelmező bérlő kérelmében vállalni köteles, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban fog lakni.

4. § A kérelmező bérlő kérelmében köteles tudomásul venni, hogy a bérbeadó megbízásából eljáró jegyző a bérbe adott lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi.

3. A lakásbérleti szerződés létrejötté költségelven történő bérbeadás esetén

5. § (1) A költségelven történő bérbeadás esetén a bérbeadó a lakás bérbeadására pályázatot ír ki.

(2) A pályázati hirdetmény tartalmazza:

a) a lakás

aa) címét, és

ab) helyrajzi számát, és

ac) komfortfokozatát, és

ad) havi bérleti díját, és

ae) műszaki állapotát.

b) a kérelem benyújtásának határidejét, és

c) a lakás megtekintési lehetőségének idejét, és

d) egyéb a lakás bérbeadása szempontjából jelentős körülményeket.

6. § (1) Amennyiben Bicske Város Önkormányzat intézménye vagy bicskei székhellyel rendelkező iskola munkaviszonyban, megbízási jogviszonyban, közalkalmazotti vagy közszolgálati jogviszonyban álló dolgozója ad be kérelmet lakásbérletre és a bérbeadó rendelkezik hatályos bérleti szerződéssel nem érintett költségelven bére adandó bérlakással, akkor a bérbeadó pályázat kiírása nélkül is jogosult dönteni a kérelem alapján a lakásbérleti szerződés megkötéséről.

(2) A képviselő-testület által meghatározott lakások tekintetében bérlőkijelölési joggal rendelkezik a Bicskei Rendőrkapitányság vezetője.

7. § (1) A kérelmezőnek a lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően a bérbeadó által megadott bankszámlára a bérbeadó által megjelölt hatánapig kell átutalnia a fizetendő óvadék teljes összegét.

(2) Amennyiben a kérelmező a bérbeadó részére a megadott hatánapig az óvadékot nem fizeti meg, akkor a bérleti szerződés nem köthető meg.

(3) Óvadékot kizárólag pénzben lehet megfizetni.

8. § A bérbeadó költségelven történő bérbeadás esetén lakásbérleti szerződést három évre határozott időre köti.

4. A lakásbérleti szerződés létrejötté piaci alapon történő bérbeadás esetén

9. § (1) A piaci alapon történő bérbeadás esetén a bérbeadó a lakás bérbeadására pályázatot ír ki.

(2) A piaci alapon történő bérbeadás esetén az eljárási szabályok a 10. §-ban foglalt kivétellel megegyeznek az 5. §-ban, 7. §-ban, 8. §-ban meghatározott költségelven történő bérbeadás esetére meghatározott szabályokkal.

10. § (1) A bérbeadó jogosult az (1) bekezdés szerinti pályázatot Bicske Város Önkormányzat közigazgatási területén székhellyel vagy telephellyel rendelkező vállalkozás alkalmazottainak lakásigényének kielégítése céljából kizárólag vállalkozások számára kiírni.

(2) A pályázatot hirdetmény útján kell közölni, azzal, hogy kizárólag a hirdetményben meghatározott időtartamban lehet kérelmet benyújtani.

(3) A határidőben beérkezett pályázatok közül a képviselő-testület azt a pályázatot részesíti előnyben, amelyben nagyobb összegű óvadékot ajánlott fel a pályázó. Megegyező nagyságú óvadékok esetén a képviselő-testület sorsolás útján dönt. A sorsolást a képviselő-testületi ülésen kell végrehajtani, oly módon, hogy a pályázók neveit lezárt, jelölés nélküli borítékba kell helyezni, amely borítékokat az erre a célra kijelölt urnába kell helyezni. A polgármester véletlenszerűen kiválasztott borítékot az urnából kiveszi és a pályázó nevét felolvasva nyilvánítja a pályázót a bérlakás bérlőjének.

(4) A pályázat alapján kiválasztott vállalkozással határozott idejű bérlőkijelölési jogra vonatkozó szerződést köt a képviselő-testület.

(5) A bérlőkijelölési jogra irányuló szerződés alapján a bérlő személyét a vállalkozás kiválasztja.

(6) A polgármester jogosult a bérleti szerződést a (5) bekezdésben foglalt bérlőkijelölés alapján megkötni.

11. § A piaci alapon történő bérbeadás esetén alkalmazandó óvadék szabályai vonatkozásában a 7. §-ban foglaltakat kell alkalmazni.

12. § A bérbeadó piaci alapon történő bérbeadás esetén lakásbérleti szerződést három év határozott időre köti.

5. A lakásbérleti szerződés létrejötte szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén

13. § (1) Amennyiben szociális helyzet alapján történő igényléssel érintett bérlakás üresedik meg, akkor a képviselő-testület erről az önkormányzat hirdetőtábláján elhelyezett hirdetményben tájékoztatja a lakosságot.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a szociális helyzet alapján történő igényléssel érintett bérlakás
 - aa) címét, és
 - ab) helyrajzi számát, és
 - ac) komfortfokozatát, és
 - ad) havi bérleti díját, és
 - ae) műszaki állapotát.
- b) a bérbeadás 15. §-ban foglalt szociális rászorultsági feltételit.

14. § A pályázatot a 2. §-ban meghatározott kérelem kitöltésével kell benyújtani a Humán erőforrások Bizottságának címezve.

15. § Az a kérelmező jogosult szociális helyzet alapján történő bérbeadásra, aki a 2.-4. §-ban, meghatározott feltételeknek eleget tesz és

- a) családjában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum másfélszeresét, egyedülálló esetén a kétszeresét, és
- b) a vele együtt költözni szándékozó közeli hozzátartozói vagyonnal nem rendelkeznek.

16. § A Humánerőforrások Bizottsága a beérkezett kérelmeket megvizsgálja és a szociális rászorultság alapján javaslatot fogalmaz meg a képviselő-testület felé a bérlő személyére.

17. § A bérbeadó a bérlő kiválasztását követő 15 napon belül köteles megkötni a bérleti szerződést.

18. § (1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén három évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel.

(2) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérleti szerződés időtartamának megszüntését megelőzően a bérlő jogosult nyilatkozni arról, hogy ismét szerződést kíván kötni a bérbeadóval. A bérbeadó, amennyiben a 15. §-ban foglaltak fennállnak és a bérlő nem rendelkezik lakbérhátralékkal, újabb bérleti szerződést köt a bérlővel.

(3) A bérbeadó szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén jogosult egy évre szerződést kötni, amennyiben a bérlőnek bérbeadó felé lakbértartozása van.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott esetben legfeljebb három alkalommal köt szerződést a bérbeadó.

6. A lakásbérleti szerződés létrejötte szükséglakás bérbeadása esetén

19. § A bérbeadó pályázat kiírása nélkül jogosult 1 éves határozott időre a rendelkezésre álló bérleti szerződéssel nem érintett szükséglakás vonatkozásában bérleti szerződést kötni azon kérelmezővel, aki

- a) tekintetében a 15. §-ban meghatározottak fennállnak, és
- b) elemi csapás bekövetkezte miatt a lakhatása lehetetlenné vált.

7. A bérlőtársi szerződés megkötésének és a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei

20. § Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződést jogszabályban foglalt kivételtől eltekintve a bérbeadó nem köt.

21. § Önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrész bérbeadására a bérbeadó nem biztosít lehetőséget.

8. A felek megállapodásának tartalma a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában

22. § (1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 9. § (1) bekezdésében meghatározott megállapodásban rögzíteni kell, hogy a felmerülő költségek megtérítésének feltételei az alábbiak:

- a) a teljesítés során a megállapodásban rögzített határidő vonatkozásában késedelem nem következik be, és
- b) a megállapodás alapjául szolgáló költségek számlákkal kerülnek igazolásra, és
- c) a teljesítést a jegyző ellenőrzi és az ellenőrzés alapján a teljesítést elfogadja.

(2) A bérbeadó a felmerülő költségeket a lakás havi bérleti díjából történő a havi bérleti díj 25 %-ának megfelelő jóváírással téríti meg.

23. § Az épülettel, a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő Ltv. 10. § (1) bekezdésében foglaltakon felül felmerülő bérlő által szerződésben vállalat vagy jogszabályban meghatározott más kötelezettségeket a bérlő köteles teljesíteni.

24. § (1) Az Ltv. 15. § -ában meghatározott megállapodásban rögzíteni kell, hogy a lakás átalakításának és korszerűsítésének költségeit a bérlő viseli.

(2) Az Ltv. 17. § (2) bekezdésében meghatározott megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő a megállapodás aláírásával egyidejűleg megtéríti a lakás és a lakásberendezések rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének költségeit.

25. § Az Ltv. 18. § (1) bekezdésében meghatározott megállapodásban rögzíteni kell az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák kezdő és végső időpontját, amely időpontoknak meg kell felelnie a lakásbérleti jogviszony szünetelés időtartamának.

26. § (1) A lakásbérlet megszűnésével vagy megszüntetésével kapcsolatos jogokat a bérbeadó nevében a polgármester gyakorolja.

(2) A lakásbérlet megszűnése vagy megszüntetése esetén a bérlő a bérbeadáskor fennálló műszaki és esztétikai állapotban köteles a lakást a bérbeadónak átadni.

9. A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei

27. § (1) A lakást jogcím nélkül használó köteles Bicske Város Önkormányzata részére a használat első két hónapjában a mindenkor hatályos lakások bérleti díját szabályozó rendelet szerinti lakbérnek megfelelő használati díjat megfizetni.

(2) Amennyiben a használó két hónapot, de egy évet meg nem haladó időtartamban használja a lakást, akkor a mindenkor hatályos lakások bérleti díját szabályozó rendelet szerinti lakbér kétszeresét köteles fizetni.

(3) Amennyiben a használó egy évet meghaladó időtartamban használja a lakást, akkor a mindenkor hatályos lakások bérleti díját szabályozó rendelet szerinti lakbér háromszorosát köteles fizetni.

28. § Amennyiben a használó a használat megkezdésétől számított hat hónapon belül Bicske Város Önkormányzatával, mint bérbeadóval lakásbérleti szerződést köt az általa jogcím nélkül használt lakásra, akkor a használat harmadik hónapjától legfeljebb hatodik hónapjáig terjedő időszak vonatkozásában csak a bérleti díjnak megfelelő használati díjat köteles megfizetni.

10. A bérlő által a lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei

29. § Amennyiben az Ltv. rendelkezései alapján a befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulás szükséges a bérlő kérelmet terjeszt elő a polgármesternél.

30. § A polgármester kizárólag abban az esetben járul hozzá a befogadáshoz, amennyiben

- a) a befogadott a bérlő Ptk. szerint közeli hozzátartozója, de nem tartozik az Ltv. 21. § (2) bekezdésének hatálya alá,
- b) a befogadott saját lakással nem rendelkezik,
- c) befogadott nyilatkozik arról, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlővel egyidőben elhagyja a lakást,
- d) a bérlő nyilatkozik arról, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti.

11. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályok

31. § Amennyiben a felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg és a bérbeadó rendelkezik másik lakással, akkor a bérbeadó joga, hogy felajánljon a bérlőnek másik lakást.

32. § Másik lakás felajánlása esetén a felajánlott lakás komfort fokozata meg kell, hogy egyezzen a megszűnt bérleti szerződéssel érintett lakás komfort fokozatával.

33. § (1) A bérbeadó jogosult rendkívüli élethelyzetben lévő bérlőnek alacsonyabb komfortfokozatú lakás felajánlására.

(2) Alacsonyabb komfortfokozatú lakás felajánlása esetén a bérlő pénzbeli térítésre nem jogosult.

34. § Amennyiben a felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg és a bérlő rendkívüli élethelyzetben van, akkor a bérbeadó jogosult maximálisan három havi bérleti díjnak megfelelő térítési díjat a bérlő számára biztosítani.

12. A szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételei

35. § Az Ltv. 68. § (2) bekezdésében meghatározott esetben a másik lakás bérbeadásának feltételei:

- a) a szociális intézményből elbocsátott az elbocsátását követő 15 napon belül kérelmezze a másik lakás bérbeadását,
- b) a bérbeadó rendelkezzen a megszűnt bérleti szerződéssel érintett lakással megegyező komfortfokozatú és alapterületű lakással.

13. A cserelakás felajánlása helyett fizethető pénzbeli térítés mértéke és feltételei

36. § (1) Amennyiben a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést rendes felmondással szünteti meg, akkor a bérbeadó jogosult a bérlőnek cserelakás biztosítása helyett hat havi bérleti díjnak megfelelő pénzbeli térítés felajánlására.

(2) A felmondásban a bérbeadó köteles tájékoztatni a bérlőt a pénzbeli térítés elfogadásának lehetőségéről.

37. § (1) A bérlő a felajánlott pénzbeli térítést a felmondás kézhezvételét követő 30 napon belül kizárólag írásbeli nyilatkozattal jogosult elfogadni. A nyilatkozatban meg kell jelölni a bankszámlaszámot, amelyre a bérlő a pénzbeli térítést kéri.

(2) A bérbeadó a nyilatkozat kézhez vételét követő 60 napon belül utalja át a bérlő által megadott bankszámlaszámra a pénzbeli térítést.

(3) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben foglalt 30 napos határidőn belül ellenőrzési körén kívül eső elháríthatatlan ok miatt nyilatkozattételi jogával élni nem tud, az elmulasztott határidőt követő 15 napon belül a bérbeadó felé igazolási kérelmet csatol a nyilatkozattal együtt. A bérbeadó az igazolási kérelmet megvizsgálni és az igazolási kérelem alapján a nyilatkozat elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a bérlőt értesíteni köteles.

14. Az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételei

38. § A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásban való elhelyezési kötelezettsége kizárólag a bérlő élettársa tekintetében a 39. §-ban foglalt feltételek fennállása esetén terheli a bérbeadót.

39. § A bérlő élettársának másik lakásban való elhelyezési kötelezettségének feltételei:

- a) bérlő legalább 5 éven keresztül bérelte a megszűnéssel érintett lakást, és
- b) bérlő a bérleti jog megszűnése időpontjában ne rendelkezzen lakbérhátralékkal.

15. A lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei

40. § A bérlő a lakás egy részét nem jogosult albérletbe adni.

41. § A lakás albérletbe adására irányuló bérbeadói hozzájárulás iránti kérelmet a bérbeadó vizsgálat nélkül elutasítja.

16. A lakbérnek a bérbeadás jellege szerint differenciált mértéke

42. § Az önkormányzati szociális jellegű bérlakások lakbérének mértéke

- a) összkomfortos lakás esetén **530,- Ft/m²/hó**
- b) komfortos lakás esetén **320,- Ft/m²/hó**
- c) félkomfortos lakás esetén **160,- Ft/m²/hó**
- d) komfort nélküli lakás esetén **110,- Ft/m²/hó.**

43. § Az önkormányzati költségelvű bérlakások lakbérének mértéke: **850,- Ft/m²/hó**

44. § Az önkormányzati piaci bérlakások lakbérének mértékét a bérbeadó piaci alapon bére adandó lakás hiányában nem állapítja meg.

45. § A szükséglakások lakbérének mértéke **21,- Ft/m²/hó**

46. § (1) A lakbért a lakás teljes alapterülete után kell fizetni.

(2) A lakás alapterületének számítása szempontjából a loggia és a zárt erkély területének felét kell figyelembe venni.

47. § A számított lakbért 20 %-os mértékben meg kell növelni, ha a lakás olyan, egylakásos lakóépületben van, melyhez legalább 150 m² nagyságú udvar vagy kert tartozik.

17. A lakbértámogatás mértéke, a jogosultság feltételei és eljárási szabályai

48. § A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatást nem állapít meg.

18. A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítania

49. § A megállapított lakbér magába foglalja a bérbeadó által a bérlő számára nyújtott külön szolgáltatások közül

- a) a kéményseprői díjat, és
- b) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használatát, amelyek egyedi fogyasztása nem mérhető.

19. A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértéke és megfizetésének feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei

50. § Bicske Város Önkormányzata tulajdonában álló elidegeníthető lakások felsorolását a 3. melléklet tartalmazza.

51. § (1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése esetén a bérbeadó köteles az elővásárlásra jogosult bérlőt az értékesítés szándékáról és az eladási árról haladéktalanul tájékoztatni azzal, hogy az elővásárlási jogával a tájékoztatás kézhez vételét követő 15 napon belül kell élnie.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlő az elővásárlási jogával élni kíván, akkor erről (1) bekezdésben foglalt határidőn belül írásban nyilatkozik. A nyilatkozatban meg kell jelölni, hogy a vételárát a bérlő milyen forrásból kívánja megfizetni.

(3) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlő az (1) bekezdésben foglalt 15 napos határidőn belül ellenőrzési körén kívül eső elháríthatatlan ok miatt nyilatkozattételi jogával élni nem tud az elmulasztott határidőt követő 15 napon belül a bérbeadó felé igazolási kérelmet csatol a nyilatkozattal együtt. A bérbeadó az igazolási kérelmet megvizsgálni köteles és az igazolási kérelem alapján a nyilatkozat elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a bérlőt értesíteni köteles.

52. § (1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételára a beköltözhető forgalmi érték 75%-a, és a lakásértékbecslés költsége.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult lakbérhátralékkal rendelkezik, akkor az a lakás vételárához hozzá kell számítani.

(3) A szerződés megkötésekor a lakás vételárának 20 %-a egy összegben fizetendő.

53. § (1) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő a 15. §-ban foglalt vagyoni és jövedelmi feltételeknek megfelel, akkor

- a) vételár hátralékát 18 évig havonta egyenlő részletekben kell törleszteni, és
- b) a szerződéses kamat a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező, és
- c) amennyiben a lakás vételárát egy összegben fizeti meg, a vételár 3 %-ának megfelelő árkedvezményre vagy amennyiben az előírtnál rövidebb törlesztési időt vállal, akkor a vételárhátralékból 1 % engedményre jogosult.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő a 15. §-ban foglalt vagyoni és jövedelmi feltételeknek nem felel meg, akkor,

- a) vételár hátralékát 2 évig havonta egyenlő részletekben kell törleszteni, és
- b) a szerződéses kamat a jegybanki alapkamattal megegyező,
- c) amennyiben a lakás vételárát egy összegben fizeti meg, a vételár 1 %-ának megfelelő árkedvezményre vagy amennyiben az előírtnál rövidebb törlesztési időt vállal, akkor a vételárhátralékból 0,5 % engedményre jogosult.

(3) A bérbeadó az általa elidegenített lakásra a vételár maradéktalan megfizetésének teljesítéséig elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséről gondoskodik. A vételár maradéktalan megfizetését követő 30 napon belül az elidegenítési és terhelési tilalom törlését kezdeményezni kell.

54. § Az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei megegyeznek Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás alapjairól szóló 29/2014. (XII. 22.) önkormányzati rendeletében szabályozott vagyónátruházási feltételekkel.

20. A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai

55. § A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználását megelőzően be kell szerezni a Város Főépítész véleményét.

56. § A lakás elidegenítéséből származó bevételekkel az önkormányzat éves költségvetésében meghatározott lakásfelújítási és karbantartási előirányzatot meg kell emelni és az előirányzat felhasználás céljára kell fordítani.

57. § A lakás elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról született képviselő-testületi döntésről legalább 8 napig elérhető hirdetmény útján kell értesíteni a lakosságot.

21. Az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, a bérbeadás feltételei

58. § Az önkormányzat nem teszi lehetővé, hogy az önkormányzat vállalata és költségvetési szerve önállóan határozza meg a feladataik ellátásához biztosított helyiség bérbeadásának feltételeit.

22. A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételei

59. § (1) A képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után és csak meghatározott időre, legfeljebb 5 évre adhatja bérbe. A szerződéskötés előfeltétele 3 havi bérleti díj letétbe helyezése.

(2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a helyiség pontos címét, alapterületét, felszereltségét, állapotát, és
- b) a helyiségben folytatható tevékenység megjelölését, és
- c) a bérleti szerződés időtartamát, és
- d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségén elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, és
- e) a pályázni jogosultak körét, és
- f) a fizetendő bérleti díj mértékét, és

- g) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és időpontját, és
- h) egyéb feltételeket.

(3) A pályázati hirdetményt az önkormányzat hirdetőtábláján 8 napra ki kell függeszteni és a az önkormányzat honlapján kell közzétenni.

60. § A bérbeadó a helyiséget pályázati eljárás nélkül adja bérbe, ha:

- a) az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak ellátásához szükséges a helyiség, vagy
- b) a helyiségekre korábban meghirdetett pályázat eredménytelen volt, vagy
- c) jogszabályi kötelezésen alapuló a bérbeadásnál, vagy
- d) jogszabály rendelkezései, vagy a bérbeadás körülményei a lehetséges bérlő személyének megválasztását olyan jelentős módon vagy mértékben korlátozzák, hogy a versenyeztetésből származó előnyök nem biztosíthatóak.

61. § A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét és címét, a tevékenység folytatására jogosító engedély(ek) másolatát, és
- b) a megajánlott bérleti díj összegét, és
- c) nyilatkozatot arról, hogy bérel-e önkormányzati helyiséget, és
- d) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

62. § (1) A pályázók közül az részesül előnyben, aki előre egy összegben, hosszabb időre vállalja a bérleti díj megfizetését.

(2) Azonos összegű bérleti díjat vállaló pályázók közül a helyiség korábbi bérlőjét előbérleti jog illeti meg.

(3) Amennyiben a pályázók egyike sem rendelkezik előbérleti joggal vagy az előbérleti joggal rendelkező pályázó ezen jogával nem él, akkor az azonos összegű bérleti díjat tartalmazó pályázatot beadott pályázók között licitárgyalást kell tartani.

(4) A licitárgyalásról a polgármester a licitárgyalás feltételeit és a licitárgyalás időpontját és helyét tartalmazó értesítést küldd az érintett pályázóknak. A licitárgyalást a polgármester vezeti.

63. § (1) A bérlővel kötött bérleti szerződésben rögzíteni kell:

- a) a helyiségben folytatandó tevékenységet, és
- b) a bérlő kötelezettségeit, amely szerint köteles gondoskodni:
 - ba) a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek felújításáról, karbantartásáról, pótlásáról, cseréjéről, és
 - bb) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védő vagy elötető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, és
 - bc) a helyiségben folytatott tevékenység következtében felmerülő felújítási, pótlási munkálatokról, és
 - bd) a helyiség és a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról,

(2) A társasházban lévő helyiség és terület tisztántartása esetén az (1) bekezdésben meghatározott szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérlő köteles a társasház alapító okiratában vagy szervezeti és működési szabályzatában meghatározott közös tulajdonnal kapcsolatos kötelezettségeket magára nézve kötelezőnek elismerni.

64. § (1) A bérbe adott helyiség bérlő általi átalakításához, korszerűsítéséhez, felújításához, más, a helyiséget érintő értéknövelő beruházáshoz a bérbeadó hozzájárulása szükséges.

(2) Az (1) bekezdés szerinti hozzájárulást a bérbeadó csak abban az esetben adja meg, amennyiben a bérlő az átalakítás, korszerűsítés, felújítás indokoltságát műszakilag megfelelően alátámasztotta és igazolja, hogy a munkálatok elvégzéséhez a pénzügyi fedezete rendelkezésre áll.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt hozzájárulás nélkül a bérlő átalakítási, korszerűsítési, felújítási vagy más beruházási munkálatokat nem folytathat.

65. § A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási állapotban és felszereltséggel köteles átadni a bérbeadónak.

66. § A bérlő a helyiségbe más személyt nem fogadhat be, bérlőtársi jogviszonyt nem létesíthet.

23. A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának cseréjéhez, átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételei

67. § Nem adható hozzájárulás az önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházására, elcserélésére, a helyiség albérletbe adására.

24. A törvény alapján elővásárlási joggal érintett nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárának mértéke és megfizetésének módja, feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételei

68. § (1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek értékesítése esetén a bérbeadó köteles az elővásárlásra jogosult bérlőt az értékesítés szándékáról és az eladási árról haladéktalanul tájékoztatni azzal, hogy az elővásárlási jogával a tájékoztatás kézhez vételét követő 15 napon belül kell élnie.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlő az elővásárlási jogával élni kíván, akkor erről (1) bekezdésben foglalt határidőn belül írásban nyilatkozik.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt 15 napos határidő jogvesztő határidő.

69. § (1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett helyiség vételárát a bérbeadó által felkért szakértő értékbecslésének megfelelően kell megállapítani.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérleti díj hátralékkal rendelkezik, akkor azt a helyiség vételárához hozzá kell számítani.

(3) A szerződés megkötésekor a helyiség vételárának 50 %-a egy összegben fizetendő, a vételár fennmaradó 50 %-át a szerződés megkötését követő 1 hónapon belül kell megfizetni.

(4) Önkormányzati helyiség eladása esetén vételárra a (3) bekezdésben foglalt kivétellel részletfizetés vagy vételárendedmény nem adható.

70. § Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség eladásának feltételei megegyeznek Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyongáról és a vagyongazdálkodás alapjairól szóló 29/2014. (XII. 22.) önkormányzati rendeletében szabályozott vagyónátruházási feltételekkel.

26. Záró rendelkezések

71. § (1) Ez a rendelet 2016. napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti

a) Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 20/2005. (IV. 29.) önkormányzati rendelete,

b) Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 7/2005. (II. 15.) rendelete.

Pálffy Károly
polgármester

Dr. Bacsárdi József
aljegyző

Z Á R A D É K :

A rendeletet a mai napon kihirdettem.

Bicske, 2016.....

Dr. Bacsárdi József
aljegyző

1. melléklet a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló/2016. (.....) önkormányzati rendelethez

Kérelem lakás bérletére

1. Igénylő adatai Házastárs (élettárs) adatai

1.1.Név:

1.2.Lánykori név:

1.3.Lakcím:

1.4.Szem. ig. száma:

1.5.Szül. idő, hely:

1.6.Munkahely neve:

1.7.Címe:

1.8.Gyermekek neve születési éve:

1.8.1

1.8.2.

1.8.3.

1.8.4.

1.8.5.

1.9.Ebből kiskorúak száma:

1.10. Eltartottak neve

.....

.....

.....

.....

2.Jelenlegi lakásának lakáshasználatának jogcíme:
(albérlet, családtag, szívességi használó, egyéb)

3.Munkáltatói igazolás az átlagos **havi nettó** keresetről:

3.1. Igénylő:
jövedelem összege cégszerű aláírás

3.2. Igénylő házastársa (élettársa):
jövedelem összege cégszerű aláírás

3.3. Családtagok (gyermek, eltartott közös háztartásban élők)

3.3.1.
név jövedelem összege cégszerű aláírás

3.3.2.
név jövedelem összege cégszerű aláírás

3.3.3.
név jövedelem összege cégszerű aláírás

3.3.4.
név jövedelem összege cégszerű aláírás

4. Az igénylő és közeli hozzátartozók vagyona:

.....
.....
.....

5. Az igénylő a következők figyelembe vételét kéri:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Bicske, év. hó nap.

.....
igénylő

.....
igénylő házastársa (élettársa)

2. melléklet a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló/2016. (.....) önkormányzati rendelethez

Nyilatkozat

1. Az adatlapra beírt, aláhúzott adatok a valóságnak megfelelnek. Lakásigénylést másik lakásügyi hivatalnál/szervnél

nem nyújtottunk be

benyújtottunk.

/A megfelelő választ húzza alá/

2.1. Tudomásul vesszük, hogy:

2.2. Az adatlap adataiban történt változást folyamatosan 8 napon belül a lakásügyi szerv tudomására hozzuk.

2.3. A lakásügyi szerv a bérleti ajánlat elbírálásakor az adatok igazolására bennünket külön is felhívhat és körülményeinket a helyszínen vizsgálhatja.

2.4. Szociális bérlakás igénylés esetén a bérleti ajánlattevőkkel a szociális helyzet alapján kialakult sürgősségi sorrend, azon belül pedig az ajánlattétel időrendje szerint köt bérleti szerződést az arra jogosult szerv.

2.5. Lakásbérleti szerződés megkötése esetén vállalom, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakom.

2.5. Valótlan adatok közlése, aláhúzása a hatóság félrevezetésének minősül.

2.6. Jelen nyilatkozat aláírásával hozzájárulok, hogy Bicske Város Önkormányzata az általam benyújtott lakásigénylési nyomtatványon szereplő személyi-, és szociális helyzetemre vonatkozó adatokat a hatályos adatvédelmi szabályoknak megfelelően kezelje.

Bicske, év. hó nap.

.....
igénylő

.....
házastárs (élettárs)

3. melléklet a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló/2016. (.....) önkormányzati rendelethez

Elidegeníthető lakások	
	A
1	1) Bicske, Vörösmarty u. 26. fsz. 1.
2	1) Bicske, Vörösmarty u. 26. fsz. 2.
3	1) Bicske, Vörösmarty u. 26. fsz. 3.
4	1) Bicske, Május 1. u. 11.
5	1) Bicske, Szondi u. 30. fsz. 1.

2. számú melléklet az 70 / 2016. számú előterjesztéshez

Bérelti szerződés

mely létrejött egyrészről **Bicske Város Önkormányzata** (2060 Bicske, Hősök tere 4.) képviseli Pálffy Károly polgármester, /a továbbiakban röviden: **bérbeadó/másrészről**

..... (szül:), mint **bérlő** között az alábbi helyen és időben a következők szerint:

I.

Bérbeadó bérbe adja, bérlő határozott időtartamra, bérbe veszi a bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló alatti lakást.

A bérelti szerződés hatálya kiterjed az m² alapterületű..... szoba, konyha, fürdő, WC, közlekedő helyiségekből álló lakás kizárólagos, valamint a lépcsőház és udvar közös használatára.

II.

A bérelti díjFt/hó, melyet bérlő minden hónap 8. napjáig előre esedékesen fizet meg a bérbeadó OTP Bank Nyrt. bicskei fiókjánál vezetett 11736020-15727048-10500927 számú bankszámlájára.

Felek megállapodnak abban, hogy bérbeadó jogosult a lakbér mértékét évente felülvizsgálni, és a mindenkor hatályos – az önkormányzati bérlakások lakbérének megállapításáról szóló – rendelet alapján azt megállapítani.

A bérelti díjon felül bérlő viseli az ingatlan használatával együtt járó rezsiköltségeket /villany, víz, csatorna, telefon, stb./, amelyeket a bérlő a közműszolgáltatóval kötött szerződés alapján közvetlenül a szolgáltatónak fizet meg, valamint a lépcsőház-világítás költségének arányos részét. Bérlő a hulladékszállításra kötött közüzemi szerződését köteles bemutatni a Bérbeadó felé.

III.

A lakásba további személy befogadása csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

A befogadott személyek nem válnak a lakásban bérlőtárssá.

IV.

Bérbeadó az I. pontban megjelölt lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a bérlőnek a Bicskei Gazdasági Szervezet (2060 Bicske, Kossuth u. 60-62.) – mint a lakás kezelője – útján.

Bérbeadót a bérlemény üzemeltetésével kapcsolatos ügyekben a lakás kezelője képviseli.

V.

Bérlő jogai és kötelezettségei

A bérleti jogviszony ideje alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban tartózkodni. Amennyiben a lakásból két hónapot meghaladó időtartamra távozik, azt köteles a bérbeadó részére írásban bejelenteni annak okával és várható időtartamával együtt.

Bérlő vállalja, hogy az ingatlan használata során a jó gazda gondosságával jár el, az ingatlant rendeltetésének megfelelően használja, annak állagát megőrzi. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt, valamint annak berendezéseit, felszereléseit rendeltetésszerűen, az általában elvárható gondossággal, harmadik személy jogainak és érdekeinek sérelme nélkül használja.

Bérlő szükség esetén gondoskodik a jogszabályokban a bérlők terhére előírt állagfenntartási munkálatok elvégzéséről.

A bérlő kötelessége minden olyan hiba és hiányosság kijavítása, amely a bérlemény falán, plafonján, padlóján, elektromos-, víz-, gáz, csatorna és fűtés rendszerében stb. a bérlő használatából erednek.

A bérlő köteles a birtokbaadási jegyzőkönyvben felsorolt és a részére átadott mindazon berendezések kicserélésére és megjavítására, amelyek meghibásodása vagy kára a bérlő használata során keletkezik.

Bérlő saját költségén köteles helyreállítani a bérleményben és az ahhoz tartozó berendezésekben, saját felróható magatartásával okozott károkat, meghibásodásokat.

A helyreállítási kötelezettség elmulasztása esetén bérlő a polgári jog általános szabályai szerint teljes kártérítési felelősséggel tartozik helytállni.

Bérbeadó a bérlőnek a bérleményben elhelyezett felszerelési és berendezési tárgyaiért semminemű felelősséget nem vállal.

A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy előzetes értesítés alapján biztosítja bérbeadó, illetve megbízottja számára a bérlemény megtekintését, műszaki állapotának megvizsgálását, azonban bérbeadó ezzel a bérlőt nem akadályozhatja a bérlemény használatában.

A bérlő nem jogosult az ingatlanban az ingatlan semmilyen jellegű átalakítására. Abban a nem várt esetben, ha a bérlemény használatával összefüggésben ilyen igény jelentkezik, ezt kizárólag a bérbeadó előzetesen írásban adott engedélye alapján jogosult a bérlő elvégeztetni.

A megállapodás hiányában vagy annak ellenére elvégzett beavatkozásból eredő mindennemű kártérítési és vagyoni felelősség bérlőt terheli.

A bérlő az ingatlanba a saját költségére, kizárólag olyan beruházást eszközölhet, amihez a bérbeadó előzetesen írásban hozzájárult.

A bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérlet tartama alatt a bérbeadó olyan beruházásra ad engedélyt, amely hatósági engedélyre szorul, erre külön is fel kell hívnia a bérbeadó figyelmét és a hatósági engedélyt minden esetben be kell szereznie.

Abban az esetben, amennyiben bérlő a bérlet időtartama alatt az ingatlanba bármilyen beruházást eszközöl, vagy átalakítást végez, ezekkel kapcsolatban a bérlet megszűnésekor semmilyen megtérítési igénnyel a bérbeadóval szemben nem léphet fel. Amennyiben a bérbeadó valamely átalakításhoz úgy járul hozzá írásban, hogy azt a bérlő a bérlet

megszűnésekor meg kell, hogy szüntesse, úgy kizárólag ez esetben jogosult a bérlő a beruházás megszüntetésére, és ez esetben köteles az eredeti állapotot visszaállítani.

Bérlő tudomással bír arról, hogy a bérleményt csak maga használhatja, azt használatra másnak még részben sem engedheti át.

Bérlő vállalja, hogy amennyiben a bérbeadót terhelő kijavítási munka szükségességét észleli, 48 órán belül bérbeadót erről tájékoztatja.

Amennyiben azonnali intézkedés szükséges, vagy a bérbeadó a bejelentést követően a hibát nem hárítja el, bérlő a szükséges munkát elvégezheti, vagy elvégeztetheti és az így keletkezett költséget a bérbeadótól visszaigényelheti.

Bérlő fenntartja magának azt a jogot, hogy a bérleti jogviszony hatályban léte alatt felmerülő karbantartási munkák tervét megtekinthesse, ugyanígy bérlő köteles az őt terhelő karbantartási munkálatok elvégzését megelőzően bérbeadót a tervezett munkálatokról tájékoztatni és azokat csak a bérbeadó jóváhagyása alapján jogosult megkezdeni.

VI.

Bérbeadó jogai és kötelezettségei

A bérbeadó szavatol azért, hogy a lakás az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A bérbeadó köteles gondoskodni mindarról, melyet a hatályos jogszabályok bérbeadói kötelezettségként írnak elő. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályban előírt kötelezettségeit az ott írt módon és időben teljesíti.

Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen bérleti szerződés hatályban léte alatt biztosítja a bérlő részére a bérlemény zavartalan használatát.

Bérbeadó évente legalább egy alkalommal jogosult ellenőrizni a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesülését, a bérlő zavarása nélkül.

Bérbeadó jogosult a bérlemény állapotát rendszeresen ellenőrizni és az esetlegesen szükségessé váló állagmegóvási munkálatokat elvégezni.

VII.

A jelen bérleti szerződés napján lép hatályba és napjáig terjedő határozott ideig tart.

VIII.

A szerződés megszűnése

A szerződés megszűnik, ha

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a lakás megsemmisül;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e) a bérlő a lakást elcseréli;
- f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

A bérbeadó a szerződést írásban felmondja (rendkívüli felmondás), ha

- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
- d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;

Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

Ha a bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.

Ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

A felmondás a bérleti díj nemfizetése esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a bérlő egyéb jogsértő magatartása esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

A szerződés megszűnése esetén a bérlőt csereingatlan, vagy kártalanítás nem illeti meg.

Bérlő kötelezettsége, hogy a bérleti szerződés megszűntekor, ill. a lakás általa történő kiürítésekor azt rendeltetésszerű használatra alkalmas, jelenlegi állapotának megfelelő műszaki színvonalon bérbeadó birtokába adja és ugyanezen határidő alatt az esetleges tartózkodási hely bejelentkezését köteles megszüntetni.

Amennyiben bérlő e kötelezettségével késedelembe esik, a használat első két hónapjában a mindenkor hatályos lakások bérleti díját szabályozó rendelet szerinti lakbérnek megfelelő használati díjat, ezt követően ennek kétszeresét köteles fizetni. Egy év elteltével a rendelet szerinti lakbér háromszorosát köteles fizetni.

IX.

Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jogvitájukat elsősorban peren kívüli megállapodással próbálják meg rendezni, ennek hiányában a jelen szerződésből eredő jogviták elbírálására kikötik a Bicskei Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

X.

A jelen szerződéssel nem szabályozott kérdésekben az 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá a Ptk-nak a bérleti és lakásbérleti szerződésre vonatkozó szabályai, valamint Bicske Város Önkormányzatának mindenkor hatályos lakásrendelete az irányadóak.

Szerződő felek a fenti szerződést elolvasták, azt közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Bicske,

.....

Bérlő

.....

Bérbeadó

ellenjegyzés:

.....

.....

Pénzügyi ellenjegyzés:

irodavezető

.....

jogi ellenjegyzés:

ügyvéd

3. számú melléklet az 70 / 2016. számú előterjesztéshez

Bérlési szerződés

mely létrejött egyrészről **Bicske Város Önkormányzata** (2060 Bicske, Hősök tere 4.) képviseli Pálffy Károly polgármester, /a továbbiakban röviden: **bérbeadó**/

másrészről

..... (szül:), mint **bérlő** között az alábbi helyen és időben a következők szerint:

I.

Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi a bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló szám alatti lakást.

A bérlési szerződés hatálya kiterjed az m² alapterületű..... szoba, konyha, fürdő, WC, közlekedő helyiségekből álló lakás kizárólagos, valamint a lépcsőház és udvar közös használatára.

II.

A bérlési díjFt/hó, melyet bérlő minden hónap 8. napjáig előre esedékesen fizet meg a bérbeadó OTP Bank Nyrt. bicskei fiókjánál vezetett 11736020-15727048-10500927 számú bankszámlájára.

A bérlő Ft pénzbeli óvadékot fizet a bérbeadó részére. A bérlő nyilatkozik arról, hogy az óvadékra vonatkozó Ptk.-beli szabályokat ismeri, és tudomásul veszi, hogy az általa megfizetett óvadék összege szerződést biztosító mellékkötelezettség, így ezen pénzüsszeg a bérlőnek csak abban az esetben kerül visszafizetésre, amennyiben a szerződés megszűnésekor a bérbeadó felé tartozása nincs. A szerződés megszűnésekor a bérbeadó felé fennálló bármilyen pénztartozás esetén a bérlő az óvadék összegét a tartozás fedezésére felhasználja. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlési szerződés fennállása alatt a bérlő a tartozását az óvadék összegével nem csökkentheti.

Felek megállapodnak abban, hogy bérbeadó jogosult a lakbér mértékét évente felülvizsgálni, és a mindenkor hatályos – az önkormányzati bérlakások lakbérének megállapításáról szóló – rendelet alapján azt megállapítani.

A bérlési díjon felül bérlő viseli az ingatlan használatával együtt járó rezsiköltségeket /villany, víz, csatorna, telefon, stb./, amelyeket a bérlő a közműszolgáltatóval kötött szerződés alapján közvetlenül a szolgáltatónak fizet meg.

Bérlő köteles bemutatni a hulladékszállítás igénybevételére kötött szolgáltatói szerződését Bérbeadó felé.

III.

A lakásba további személy befogadása csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

A befogadott személyek nem válnak a lakásban bérlőtárssá.

IV.

Bérlő jogai és kötelezettségei

A bérleti jogviszony ideje alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban tartózkodni. Amennyiben a lakásból két hónapot meghaladó időtartamra távozik, azt köteles a bérbeadó részére írásban bejelenteni annak okával és várható időtartamával együtt.

Bérlő vállalja, hogy az ingatlan használata során a jó gazda gondosságával jár el, az ingatlant rendeltetésének megfelelően használja, annak állagát megőrzi. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt, valamint annak berendezéseit, felszereléseit rendeltetésszerűen, az általában elvárható gondossággal, harmadik személy jogainak és érdekeinek sérelme nélkül használja.

Bérlő szükség esetén gondoskodik a jogszabályokban a bérlők terhére előírt állagfenntartási munkálatok elvégzéséről, úgymint a lakás burkolatainak, nyílászáróinak karbantartásáról, szükség szerinti felújításáról, cseréjéről.

A bérlő kötelessége minden olyan hiba és hiányosság kijavítása, amely a bérlemény falán, plafonján, padlóján, elektromos-, víz-, gáz, csatorna és fűtés rendszerében stb. a bérlő használatából erednek.

A bérlő köteles a birtokbaadási jegyzőkönyvben felsorolt és a részére átadott mindazon berendezések kicserélésére és megjavítására, amelyek meghibásodása vagy kára a bérlő használata során keletkezik.

Bérlő saját költségén köteles helyreállítani a bérleményben és az ahhoz tartozó berendezésekben, saját felróható magatartásával okozott károkat, meghibásodásokat.

A helyreállítási kötelezettség elmulasztása esetén bérlő a polgári jog általános szabályai szerint teljes kártérítési felelősséggel tartozik helytállni.

Bérbeadó a bérlőnek a bérleményben elhelyezett felszerelési és berendezési tárgyaiért semminemű felelősséget nem vállal.

A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy előzetes értesítés alapján biztosítja bérbeadó, illetve megbízottja számára a bérlemény megtekintését, műszaki állapotának megvizsgálását, azonban bérbeadó ezzel a bérlőt nem akadályozhatja a bérlemény használatában.

A bérlő nem jogosult az ingatlanban az ingatlan semmilyen jellegű átalakítására. Abban a nem várt esetben, ha a bérlemény használatával összefüggésben ilyen igény jelentkezik, ezt kizárólag a bérbeadó írásban tett engedélye alapján jogosult a bérlő elvégeztetni.

A megállapodás hiányában vagy annak ellenére elvégzett beavatkozásból eredő mindennemű kártérítési és vagyoni felelősség bérlőt terheli.

A bérlő az ingatlanba a saját költségére, kizárólag olyan beruházást eszközölhet, amihez a bérbeadó előzetesen hozzájárult.

A bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérlet tartama alatt a bérbeadó olyan beruházásra ad engedélyt, amely hatósági engedélyre szorul, erre külön is fel kell hívnia a bérbeadó figyelmét és a hatósági engedélyt minden esetben be kell szereznie.

Abban az esetben, amennyiben bérlő a bérlet időtartama alatt az ingatlanba bármilyen beruházást eszközöl, vagy átalakítást végez, ezekkel kapcsolatban a bérlet megszűnésekor semmilyen megtérítési igénnyel a bérbeadóval szemben nem léphet fel. Amennyiben a bérbeadó valamely átalakításhoz úgy járul hozzá írásban, hogy azt a bérlő a bérlet

megszűnésekor meg kell, hogy szüntesse, úgy kizárólag ez esetben jogosult a bérlő a beruházás megszüntetésére, és ez esetben köteles az eredeti állapotot visszaállítani.

Bérlő tudomással bír arról, hogy a bérleményt csak maga használhatja, azt használatra másnak, még részben sem engedheti át.

Bérlő vállalja, hogy amennyiben a bérbeadót terhelő javítási munka szükségességét észleli, 48 órán belül bérbeadót erről tájékoztatja.

Amennyiben azonnali intézkedés szükséges, vagy a bérbeadó a bejelentést követően a hibát nem hárítja el, bérlő a szükséges munkát elvégezheti, vagy elvégeztetheti és az így keletkezett költséget a bérbeadótól visszaigényelheti.

Bérlő fenntartja magának azt a jogot, hogy a bérleti jogviszony hatályban léte alatt felmerülő karbantartási munkák tervét megtekinthesse, ugyanígy bérlő köteles az őt terhelő karbantartási munkálatok elvégzését megelőzően bérbeadót a tervezett munkálatokról tájékoztatni és azokat csak a bérbeadó jóváhagyása alapján jogosult megkezdeni.

V.

Bérbeadó jogai és kötelezettségei

A bérbeadó szavatol azért, hogy a lakás az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A bérbeadó köteles gondoskodni mindarról, melyet a hatályos jogszabályok bérbeadói kötelezettségként írnak elő. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a jogszabályban előírt kötelezettségeit az ott írt módon és időben teljesíti.

Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen bérleti szerződés hatályban léte alatt biztosítja a bérlő részére a bérlemény zavartalan használatát.

Bérbeadó évente legalább egy alkalommal jogosult ellenőrizni a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesülését, a bérlő zavarása nélkül.

Bérbeadó jogosult a bérlemény állagát rendszeresen ellenőrizni és az esetlegesen szükségessé váló állagmegóvási munkálatokat elvégezni.

VI.

A jelen bérleti szerződés napján lép hatályba és napjáig terjedő határozott ideig tart.

VII.

A szerződés megszűnése

A szerződés megszűnik, ha

a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;

- b) a lakás megsemmisül;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e) a bérlő a lakást elcseréli;
- f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

A bérbeadó a szerződést írásban felmondja (rendkívüli felmondás), ha

- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, túrhetetlen magatartást tanúsítanak;
- d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;

Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

Ha a bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.

Ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megisméltésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megisméltésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

A felmondás a bérleti díj nemfizetése esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a bérlő egyéb jogsértő magatartása esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

A szerződés megszűnése esetén a bérlőt csereingatlan, vagy kártalanítás nem illeti meg.

Bérlő kötelezettsége, hogy a bérleti szerződés megszűntekor, ill. a lakás általa történő kiürítésekor azt rendeltetésszerű használatra alkalmas, jelenlegi állapotának megfelelő műszaki színvonalon bérbeadó birtokába adja és ugyanezen határidő alatt az esetleges tartózkodási hely bejelentkezését köteles megszüntetni.

Amennyiben bérlő e kötelezettségével késedelembe esik, a használat első két hónapjában a mindenkor hatályos lakások bérleti díját szabályozó rendelet szerinti lakbérnek megfelelő használati díjat, ezt követően ennek kétszeresét köteles fizetni. Egy év elteltével a rendelet szerinti lakbér háromszorosát köteles fizetni.

VIII.

Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jogvitájukat elsősorban peren kívüli megállapodással próbálják meg rendezni, ennek hiányában a jelen szerződésből eredő jogviták elbírálására kikötik a Bicskei Városi Bíróság kizárólagos illetékességét.

IX.

A jelen szerződéssel nem szabályozott kérdésekben az 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá a Ptk-nak a bérleti és lakásbérleti szerződésre vonatkozó szabályai, valamint Bicske Város Önkormányzatának mindenkor hatályos lakásrendelete az irányadóak.

Szerződő felek a fenti szerződést elolvasták, azt közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Bicske,

.....
Bérlő

.....
Bérbeadó

ellenjegyzés:
.....

.....
Pénzügyi ellenjegyzés:

irodavezető

.....
jogi ellenjegyzés:

ügyvéd