

# SIMONTORNYA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

\_\_\_\_/2016.(\_\_\_\_.\_\_\_\_.) önkormányzati rendelete

## **Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről**

Simontornya 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.§-ában, 20.§ (3) bekezdésében, 21.§ (6) bekezdésében, 23.§ (3) bekezdésében, 27.§ (2) bekezdésében, 31.§ (2) bekezdésében, 33.§ (3) bekezdésében, 34.§ (1), (3), (6) bekezdésében, 35.§ (2) bekezdésében, 36.§ (2) bekezdésében, 42.§ (2) bekezdésében, 54.§ (1) és (3) bekezdésében, 62.§ (3) bekezdésében, 68.§ (2) bekezdésében, 80.§ (1)-(2) bekezdésében és 84.§-ában kapott felhatalmazás alapján,

a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában, 41.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a Köznevelési, Kulturális és Ügyrendi Bizottság és a Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményének a kikérésével a következőket rendeli el.

## **I. Fejezet**

### **Általános rendelkezések**

#### **1. A rendelet hatálya**

##### **1.§**

- (1) E rendelet hatálya kiterjed Simontornya Város Önkormányzata tulajdonában lévő minden lakásra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre (a továbbiakban: lakás, helyiség).
- (1)
- (2) A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőire és használóira.

- (3) Az önkormányzati lakásbérleti jogviszony alanya csak simontornyai lakóhellyel rendelkező vagy munkahellyel rendelkező nagykorú természetes személy.

## **2. Értelmező rendelkezés**

### **2.§**

E rendelet alkalmazásában:

- (1) **a)** jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. (a továbbiakban Szt. 4.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelem,
- b)** vagyon: az Szt. 4.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti vagyon,
- c)** jövedelemszámításra irányuló időszak: az Szt. 10.§ (2)-(3) bekezdésében meghatározott időszak.
- (1)
- (2) **a)** foglalkoztatásra irányuló jogviszony: a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény 294.§ (1) bekezdése szerinti munkavégzésre irányuló jogviszony, valamint a közszolgálati jogviszony, a közalkalmazotti jogviszony, ügyészségi szolgálati jogviszony, bírósági jogviszony, igazságügyi alkalmazotti szolgálati jogviszony, a Magyar Honvédség hivatásos és szerződéses állományának szolgálati viszonya, valamint a rendvédelmi feladatokat ellátó szervek hivatásos állományának szolgálati jogviszonyáról szóló törvény szerinti rendvédelmi feladatokat ellátó szervek hivatásos állományának szolgálati jogviszonya,
- b)** háztartás: a Szt. 4.§ (1) bekezdés f) pontjában meghatározott fogalom,
- c)** munkavállaló: a foglalkoztatási jogviszonyban álló személy,
- d)** jogszerűen együtt költöző: az a természetes személy, aki a lakás bérbeadását igénylő vagy arra pályázó személlyel együtt költözik a lakásba és az (5) pontban meghatározott feltételeknek megfelel,
- e)** jogszerűen együtt lakó: az a természetes személy, akit a bérlő a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) rendelkezéseire tekintettel a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be, vagy akit a bérlő a bérbeadó vagy – bérlő kiválasztási joggal érintett lakás esetén – a bérlő kiválasztási jog jogosultja hozzájárulásával fogadott be,

- f) nyugdíjas: a társadalombiztosítási nyugellátásról szóló 1997. évi LXXXI. törvény 4.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti öregségi nyugdíjban részesülő személy,
- g) személyes adat: az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Info tv.) 3.§ (2) pontja szerinti fogalom,

### **3. Az önkormányzati bérlakások típusai**

#### **3.§**

- (1) szociális helyzet alapján bérbe adható lakások,
- (2) költségelven bérbe adható lakások,
- (3) piaci alapon történő bérbeadással hasznosított lakások,
- (4) átmeneti elhelyezést szolgáló lakások, melyek lakásbérleti díjának mértéke a szociális helyzet alapján bérbe adható lakásokkal azonos szabályok szerint meghatározott,
- (5) szolgálai lakások, melyek bérleti díjának mértéke a költségelven bérbe adható lakásokkal azonos módon kerül megállapításra.
- (6) „Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások e bekezdésben meghatározott kategóriák szerinti besorolását a Rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.”

### **4. A bérlőkijelölési jogkör gyakorlója**

#### **4.§**

- (1) a szociális alapon bérelhető lakások tekintetében az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság,
- (2) a piaci alapon történő bérbeadással hasznosítható lakások tekintetében a Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság,
- (3) a költségelven bérbe adható és az átmeneti elhelyezést szolgáló és a szolgálati lakások esetében a polgármester gyakorolja.

A bérbeadó jogainak és kötelezettségeinek a gyakorlásához szükséges döntések – pályáztatás, szerződéskötés, üzemeltetés, lakáshasználat ellenőrzése, hátralékok behajtása, lakbértámogatások elbírálása – előkészítése és végrehajtása a Simontornyai Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) feladata.

### **5. A személyi adatok kezelésének szabályai**

## 5.§

- (1)** A Hivatal az e rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok ellátása, az egyes kérelmek vagy pályázatok elbírálása céljából személyes adatokat kezel.
- (2)** Személyes adatot kezelni csak az Ltv. 84.§-ában és az Info tv. 4.§-ában foglalt követelményeknek megfelelően lehet.
- (3)** Az érintett önkéntes hozzájárulása alapján az alábbi személyes adatok kezelhetők:
  - a)** a lakásigénylő neve, születési neve, születési helye, ideje, anyja születési neve, valamint lakóhelye vagy tartózkodási helye,
  - b)** valamennyi a lakásigénylővel együtt költöző személy neve, születési helye, ideje, anyja születési neve és a lakásigénylővel fennálló rokonsági kapcsolata, valamint lakóhelye vagy tartózkodási helye,
  - c)** valamennyi az a)-b) pontban meghatározott személy vagyoni helyzetére vonatkozó adat,
  - d)** valamennyi az a)-b) pontban meghatározott személy foglalkoztatásra irányuló jogviszonyára, családtámogatási ellátására, rendszeres pénzellátására, álláskeresők ellátására vagy egyéb Szt. 4.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelmére vonatkozó adat,
  - e)** valamennyi az a)-b) pontban meghatározott személy egészségi állapotára vonatkozó – a szociális rászorultság feltételei fennállásának igazolásához szükséges – adat,
  - f)** a bérleti jogviszony megszüntetésére tekintettel adott pénzbeli megváltás ténye és összege.
- 1.**
- 2.**
- 3.**
- (1)**
- (2)**
- (3)**
- (4)** Az érintettnek az Info tv. 5.§ (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdés a) pontja szerinti nyilatkozatát a kérelemhez vagy a pályázathoz kell mellékelni.
- (5)** A hatóságok, bíróságok megkeresésére vonatkozó adatszolgáltatásokat a Hivatal teljesíti.

## **II. Fejezet**

### **A lakásbérleti jogviszonyok általános szabályai**

#### **6. A lakásbérleti jogviszony létrejöttének szabályai**

##### **6.§**

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat szociális helyzet alapján, költségelven vagy piaci alapon lehet bérbe adni.
- (2) Lakás kizárólag természetes személynek adható bérbe.
- (3) Lakás nem lakás célra történő használata nem engedélyezhető.
- (4) Amennyiben e rendelet másképpen nem rendelkezik, a lakásbérleti szerződés határozott, legfeljebb 10 év időtartamra köthető.

#### **7. A lakás bérbeadásának általános feltételei**

##### **7.§**

- (1) A lakásbérleti jogviszony a bérbeadóval írásban megkötött bérleti szerződéssel jön létre az e rendeletben foglaltak szerinti határozott időtartamra.
- (2) A bérbeadás feltétele, hogy a bérlő köteles a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (3) A bérlő a 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni, ennek megszegése rendkívüli felmondási ok.

##### **8.§**

- (1) Ahol az Ltv. a bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében az Ltv. és e rendelet keretei között a bérbeadó szabadon állapítja meg.
- (2) A bérleti szerződés nem hosszabbítható meg, ha az erre irányuló kérelem benyújtásakor a bérlő 100.000,- Ft összeget meghaladó bérleti díj-, közüzemi díj- vagy adó tartozással rendelkezik.

**1.**

**2.**

**(1)**

(2)

(3) Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot

a) rendszeres bérleményellenőrzés keretében évente egy alkalommal, és

b) bejelentés alapján, az abban foglaltak kivizsgálása érdekében ellenőrzi.

(1)

(2)

(3)

(4) A bérleti szerződés megkötésekor – a szociális alapon, vagy az önkormányzati fenntartású költségvetési szerv munkavállalója részére költségelven történő bérbeadás kivételével – a bérbeadás feltételeként 3 havi lakbérnek megfelelő összeg megfizetését köti ki a bérbeadó óvadékként. Az óvadék összegét és funkcióját a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

## 9.§

(1) A bérlő a bérleti díjat havonta előre a tárgyhónap 15. napjáig köteles a bérbeadónak megfizetni. A bérlő a lakbéren, a lakáshasználó a használati díjon felül köteles a különszolgáltatások díját is megfizetni.

(2) A bérlőnek a lakásbérleti szerződése meghosszabbítására irányuló kérelméhez csatolnia kell valamennyi közműszolgáltató igazolását a közüzemi díjjal kapcsolatos egyenlegről.

## 8. A jogcím nélküli lakáshasználat

### 10. §

A lakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől – a 11.§-ban meghatározott kivétellel – a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

### 11. §

(1) A jogcím nélküli lakáshasználótól a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 2 hónap elteltével a lakásból való kiköltözésig az Ltv. 20.§ (2) bekezdése szerint emelt használati díj követelhető.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt emelt használati díj mértéke – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3-6 hónap közötti időtartamra

a lakás lakbérének kétszerese, 7-10 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének négyszerese, a 11. hónaptól kezdődően a lakás lakbérének ötszöröse.

## **12.§**

Azzal a személlyel, aki korábban a lakás bérlője vagy vele jogszerűen együtt lakó volt, de jelenleg már jogcím nélkül használ önkormányzati tulajdonú lakást – kérelem alapján, a bérlő személyének kiválasztására irányuló, e rendeletben meghatározott külön eljárás nélkül – bérleti szerződés abban az esetben köthető, ha a lakás fenntartásának költségeit szerződésszerűen fizette vagy tartozásait időközben rendezte, a lakást rendben tartotta, életvitelszerűen lakta és mást jogellenesen nem fogadott be.

## **9. Hozzájárulás bérlőtársi jogviszonyhoz**

### **13. §**

- (1) Bérlőtársi szerződés az Ltv. 4.§ (4) bekezdésén túl csak az e szakaszban meghatározott esetekben köthető.
- (2) A bérlő és a vele együtt lakó szülője közös kérelmére a bérbeadó bérlőtársi szerződést akkor köt, ha a kérelmezők együtt lakását egészségügyi, jövedelmi vagy egyéb lakhatást befolyásoló személyi körülmény indokoltá teszi.
- 1.
- 2.
- (1)
- (2)
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott személyek esetében nem köthető bérlőtársi szerződés, ha a bérlővel együtt lakó szülő a településen beköltözhető lakással rendelkezik.
- (4) A bérlő és az együtt költöző vagy legalább egy éve együtt lakó élettársa közös kérelmére bérlőtársi szerződés akkor köthető, ha az élettárs megfelel az e rendeletben foglaltak szerint a bérbeadás feltételeinek.

## **10. A társbérletre vonatkozó rendelkezések**

### **14. §**

- (1) A megüresedett társbérleti lakrész a másik társbérelő részére – annak kérésére – csak akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakás-alapterület után számított lakbér megfizetését.
- (2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn, a lakásban visszamaradó társbérelő lakásbérleti szerződését a bérbeadó felmondja cserelakás biztosítása mellett. A cserelakás megfelelőségénél a társbérlet során kizárólagos bérleményként használt társbérleti lakrész szobaszáma vehető figyelembe.

## **11. A befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályai**

### **15. §**

- (1) A bérlő, bérlőtárs és a társbérelő kérelmére az Ltv. 21.§ (2)-(4) bekezdésében, valamint az Ltv. 88/A.§ (1) és (3) bekezdésében meghatározott személyek kivételével más személy befogadásához történő hozzájárulás megadásáról a bérbeadó dönt.
- (2) A bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően az (1) bekezdés alapján befogadott személyek a lakásból elhelyezési igény nélkül kötelesek kiköltözni.

### **16. §**

Ha a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utalásakor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le az önkormányzat javára, részére a bérbeadó legfeljebb egy lakószobás önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadását ajánlhatja fel.

## **12. A lakásbérleti jogviszony megszüntetése**

### **17. §**

- (1) A bérleti szerződés Ltv. 23.§ (3) bekezdése alapján történő megszüntetése esetén az alábbi feltételekkel kerülhet sor másik lakás bérbeadására:
  - a) a bérlőnek vagy a vele jogszerűen együtt költözőnek a tulajdonában Simontornyán nincs beköltözhető lakás vagy családi ház,
  - b) az együtt költözők számára tekintettel biztosítható lakás nagyságának meghatározására az e rendelet 21.§ (1) bekezdésében foglaltakat kell figyelembe venni,
  - c) az együtt költözők egy főre eső nettó jövedelme nem haladhatja meg az e rendelet 19.§ (2) bekezdésében meghatározott felső határt.

**(1)**

**(2)** A másik – kisebb forgalmi értékű – önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása mellett fizethető pénzbeli térítés összege a két lakás beköltözhető forgalmi értéke különbözetének 50 százalékáig, a másik önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása helyett fizethető pénzbeli térítés összege a lakás beköltözhető forgalmi értékének 50 százalékáig terjedhet.

**1.**

**2.**

**(1)**

**(2)**

**(3)** A pénzbeli térítés fizetésére vonatkozóan – a (2) és (6) bekezdésben meghatározott kereteken belül – a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.

**(4)** A (2) bekezdés rendelkezései megfelelően alkalmazandók abban az esetben is, ha a bérbeadó a bérlőnek a bérleti szerződés felmondására tekintettel az Ltv. 27.§ (1) bekezdése alapján cserelakás helyett pénzbeli térítést fizet.

**(5)** Ha a határozott időre szóló bérleti szerződést a felek közös megegyezéssel a lakás lebontása, szanálása vagy vegyes tulajdonú társasházban lévő lakás harmadik személy részére történő értékesítése miatt, a vegyes tulajdon csökkentésének érdekében szüntetik meg, a bérbeadó elhelyezési kötelezettségét cserelakás felajánlása helyett a (2) bekezdés szerinti pénzbeli térítés biztosításával is megválthatja.

**(6)** A lakásbérlet (1) és (4)-(5) bekezdés szerinti megszüntetésekor fizetendő pénzbeli térítésről a Képviselő-testület dönt.

**(7)** A költségelven meghatározott lakbérű lakások bérleti jogának közös megegyezéssel való megszüntetése esetén a bérlőt pénzbeli térítés nem illeti meg.

### **III. Fejezet**

#### **A szociális alapon történő bérbeadás szabályai**

##### **13. A lakásigénylési névjegyzék**

###### **18. §**

- (1)** A bérbeadó az Ltv. 84.§ (1) bekezdése szerinti lakásigénylési névjegyzéket vezet. A lakások bérbevételére vonatkozó igényeket az arra rendszeresített formanyomtatványon folyamatosan lehet benyújtani a Polgármesteri Hivatalnál.
- (2)** A lakásigénylési névjegyzékbe vétel az igénylés benyújtása évének december 31. napjáig tartó határozott időre szól. A lakásigénylési névjegyzékbe vétel egymást követő több alkalommal, ismételten is kérhető. A (3) bekezdést az ismételten benyújtott igények esetén is alkalmazni kell. Amennyiben az igénylő ismételt kérelmet nem nyújt be, úgy őt a lakásigénylési névjegyzékből a nyilvántartásba vételt követő év január 1. napjára szóló időponttal törölni kell.
- (3)** Nem vehető fel a lakásigénylési névjegyzékbe az a személy, aki
  - a)** nem felel meg a szociális alapon történő bérbeadás feltételeinek, vagy
  - b)** az e rendeletben foglalt kizáró okokra tekintettel nem lehet bérlő, vagy
  - c)** írásbeli felhívást követően nem pótolja a kérelem hiányosságait, vagy nem szolgáltatja – a kérelem elbírálásához szükséges – a (16)-(17) bekezdésben vagy 19.§-20.§-ban foglalt feltétel teljesülésének igazolására szolgáló adatot vagy az azt alátámasztó dokumentumot, nyilatkozatot.
- (1)**
- (2)**
- (3)**
- (4)** A szerződéskötést megelőzően az igénylő szociális helyzetére, jövedelmi és vagyoni viszonyaira, valamint családi és lakáskörülményeire vonatkozó környezettanulmányt kell készíteni.
- (5)** A lakásigénylési névjegyzékbe vételről az igénylőt írásban kell értesíteni.
- (6)** Törölni kell a lakásigénylési névjegyzékből, valamint elveszíti a lakás bérlésére való jogosultságát az, aki a (11) bekezdés alapján került bérlőként kiválasztásra, azonban a lakás

bérbeadására vonatkozó írásbeli értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül a bérbeadóval nem köt lakásbérleti szerződést.

- (7) Törölni kell a lakásigénylési névjegyzékből, valamint a törlést követő három évig nem vehető fel a lakásigénylési névjegyzékbe az a személy, aki a bérbeadás feltételének, vagy a kizáró ok hiányának igazolásával összefüggésben valótlan adat, azt alátámasztó hamis vagy hamisított dokumentum vagy nyilatkozat szolgáltatásával, vagy az adatokban történt változások elhallgatásával a bérbeadót megtévesztette.
- (8) A lakásigénylési névjegyzékből a (7) bekezdés alapján való törlésről az igénylőt írásban kell értesíteni.
- (9) Az igénylő a nyilvántartásba vett adatainak megváltozását a változástól számított 30 napon belül köteles bejelenteni.
- (10) Szociális alapon lakást bérbeadni – a szerződés időtartama meghosszabbítása esetét kivéve – csak olyan személy részére lehet, aki a lakásigénylési névjegyzékben szerepel.
- (11) A lakásbérleti szerződést – a (12)–(13) bekezdésben foglaltak kivételével – azzal az igénylővel kell megkötni, aki a szociális alapon történő bérbeadás feltételeinek és a szociális rászorultság mértékének részletes vizsgálati szempontrendszer (e szakasz alkalmazásában a továbbiakban: szempontrendszer) alapján a lakásigénylési névjegyzékben – az adott lakásra vonatkozóan – a legtöbb ponttal rendelkezik. Azonos pontszámmal rendelkező személyek közül az jogosult a lakásbérleti szerződést megkötni, akinél az egy főre eső nettó jövedelem alacsonyabb. A bérlőként történő kiválasztásról az igénylőt írásban kell értesíteni.
- (12) A Képviselő-testület szociális ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága felmentést adhat a (11) bekezdésben foglaltak alkalmazása alól, ha
  - a) az igénylő által korábban lakott lakás az ott lakók életét, testi épségét közvetlenül veszélyezteti, vagy
  - b) tartós egészségromlás, rokkantság indokolja.
- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)

**(6)**

**(7)**

**(8)**

**(9)**

**(10)**

**(11)**

**(12)**

- (13)** Nem kell alkalmazni a (11) bekezdésben foglaltakat cserelakás biztosítása, az önkormányzatot jogszabály vagy szerződés alapján terhelő elhelyezési kötelezettség teljesítése esetén, valamint a 12.§-ban meghatározott esetben.
- (14)** Amennyiben a cserelakás biztosítását a személyes körülmények változása – azaz a bérlővel jogszerűen együtt költöző személyek számának változása, tartós egészségromlás, rokkantság vagy 3 hónapot meghaladó jövedelem-csökkenés – indokolja, úgy a bérlővel a korábban megkötött bérleti szerződés időtartamához igazodó szerződés köthető.
- (15)** A szempontrendszer – beleértve a szociális rászorultság mértékének vizsgálata során alkalmazandó súlyszámokat és az igényléshez szükséges adatlapot is – a Képviselőtestület szociális ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága hagyja jóvá a (16)-(17) bekezdés és a 19.§–21.§-ban foglalt feltételek keretei között.
- (16)** A szempontrendszerben a jövedelmi és vagyoni viszonyokon túlmenően a szociális rászorultság körében értékelni kell azt is, ha az igénylő:
- a)** lakásnak nem minősülő helyiségben tartózkodik vagy egyébként a Szt. 4.§ (2)-(3) bekezdése szerint hajléktalannak minősül,
  - b)** szociális intézményben lakik,
  - c)** romos, legfeljebb félkomfortos lakásban vagy egészségre ártalmas körülmények között él,
  - d)** zsúfolt lakáskörülmények között lakik, amennyiben
    - da)** a háztartáson belül tartósan beteg személynek nem biztosított a külön szoba, vagy
    - db)** a háztartáson belül együtt lakó önálló család részére nem biztosított a külön szoba, vagy

**dc)** a háztartáson belül az egy főre jutó lakóterület nem haladja meg a 6 m<sup>2</sup> -t,

**e)** már több alkalommal felvették a lakásigénylési névjegyzékbe, de korábban elhelyezést még nem nyert,

**f)** legalább egy éve albérletben lakik.

**(1)**

**(2)**

**(3)**

**(4)**

**(5)**

**(6)**

**(7)**

**(8)**

**(9)**

**(10)**

**(11)**

**(12)**

**(13)**

**(14)**

**(15)**

**(16)**

**(17)** Fokozottan rászorulóknak kell tekinteni az igénylőt és a szociális rászorultság mértékének vizsgálata szempontjából – magasabb súlyszámok biztosításával – előnyben kell részesíteni, ha:

**a)** esetében a (16) bekezdésben felsorolt körülmények halmozottan fordulnak elő,

**b)** a háztartáson belül egy keresőre több eltartott jut, vagy családtagjait egyedülállóként tartja el,

**c)** a háztartáson belül tartósan beteg vagy olyan személyről kell gondoskodnia, akinek munkaképesség-csökkenése az 100 százalékot meghaladja.

## **14. A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei**

### **19.§**

(1) Szociális alapon történő bérbeadásra az a nagykorú Európai Gazdasági Térség állampolgára jogosult, akinek vagy a vele jogszerűen együtt költöző személynek a tulajdonában, hasznélvezetében nincs:

- a) beköltözhető lakás, vagy családi ház, vagy
- b) forgalomképes építési telek, hétvégi ház, vagy üdülő-telek.

(1)

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl további feltétel az is, hogy a kérelmező vagy a vele jogszerűen együtt költözők együttes jövedelméből számított egy főre eső nettó jövedelem a kérelem benyújtásának időpontjában a mindenkori öregségi nyugdíjminimum

- a) egyedülálló személy esetén a 100%-át eléri, de a 300 %-át nem haladja meg,
- b) 2-4 fős család esetén a 100%-át eléri, de a 200 %-át nem haladja meg,
- c) 5 vagy több fős család esetén a nyugdíjminimum összegének 80%-át eléri, de a 150 %-át nem haladja meg.

(1)

(2)

(3) E szakasz alkalmazásában jövedelemnek a Szt. 4.§ (1) bekezdés a) pontjában meghatározottak minősülnek, azzal, hogy a törvényben meghatározottakon túl a jövedelmet csökkentő tényezőként kell figyelembe venni a kérelmező vagy vele jogszerűen együtt költöző személy által orvosi rendelvényre, rendszeresen használt gyógyszerek költségét, valamint végrehajtási eljárás keretében elrendelt letiltás, bírósági vagy hatósági döntésen alapuló, valamint egyéb lakóingatlannal kapcsolatos hitelviszonyból eredő és igazoltan teljesített rendszeres fizetési kötelezettség összegét.

### **20.§**

Nem lehet bérlő az a személy, aki a 19.§-ban foglalt feltételeknek megfelel, azonban a saját vagy a vele jogszerűen együtt költöző személynek a tulajdonában 1.000.000,- Ft-ot meghaladó értékű pénzeszköz, értékpapír vagy vagyontárgy van.

### **21. §**

- (1) A bére adható lakás nagysága – az együtt költözők számától függően – a következő:
- a) 1-2 személy esetén 1 szoba
  - b) 3 személy esetén 1-1,5 szoba
  - c) 4 személy esetén 1,5-2 szoba
  - d) 5-6 személy esetén 2-2,5 szoba
  - e) 6 vagy több személy esetén 3 szoba.

(1)

- (2) A bére adható lakás méretének megállapításánál az önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadását igénylő és a vele jogszerűen együtt költözők vehetők figyelembe, akik a bérleti szerződés megkötését megelőzően már legalább 6 hónappal az igénylővel egy háztartásban laktak.

## **15. A lakásbérleti szerződés időtartama, meghosszabbítása**

### **22.§**

- (1) A szociális helyzet alapján bére adható lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződés legfeljebb 5 éves határozott időtartamra köthető.
- (2) A lakásbérleti szerződésben meghatározott idő lejártát megelőzően – a bérlő kérelme alapján – a Hivatal megvizsgálja a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyainak e rendelet 19.§–20.§-ában foglaltaknak való megfelelését.
- (3) Ha a bérlő megfelel a 19.§–20.§-ban foglalt feltételeknek, úgy a lakásbérleti szerződés újabb, legfeljebb 5 éves határozott időtartamra több alkalommal is meghosszabbítható.
- (4) Ha a bérlő már nem felel meg a 19.§–20.§-ban foglalt feltételeknek, úgy a lakásbérleti szerződésének meghosszabbítására – a szükséges módosításoknak a lakásbérleti szerződésben történő rögzítése mellett – költségelven megállapított lakbér alkalmazásával, a lakáshasznosítási javaslat módosítása nélkül kerülhet sor. Ha a bérlő nem vállalja a költségelven megállapított lakbér fizetését, úgy a lakásbérleti szerződés megszűnik és a bérlő cserelakás biztosítása nélkül a lakás elhagyására köteles.

## **16. Az átmeneti elhelyezést szolgáló lakások**

### **23.§**

- (1) Az átmeneti elhelyezést szolgáló lakások bérbeadására vonatkozóan – a rendkívüli élethelyzetbe került család elhelyezése érdekében – a polgármesternek értelemszerűen a szo-

ciális helyzet alapján bérbe adandó lakásokra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmaznia.

- (2) Az átmeneti elhelyezést szolgáló lakás legfeljebb egy év időtartamra szóló elhelyezésre szolgál. A lakás igénybevételének időtartama alatt a bérlő a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra fizetendő lakbért köteles fizetni. A rendkívüli élethelyzetük lejártá miatt átmenetileg elhelyezett családdal szemben a bérleti szerződés lejártakor az Önkormányzatnak elhelyezési kötelezettsége nincs.

## **IV. Fejezet**

### **17. A költségelven történő bérbeadás szabályai**

#### **24.§**

- (1) A költségelven – a rendelet hatálybalépését követően létrejövő lakásbérleti jogviszonyok esetében – lakások üresedése esetén a Polgármesteri Hivatal az Önkormányzat hirdető-tábláján pályázati felhívást tesz közzé. A pályázati felhívás – a hirdetőtáblán kívül – közzétehető a helyi lapban, illetőleg a kábeltelevízió adásában.
- (2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:
- a költségelven, illetőleg piaci alapon bérbe adható lakás címét,
  - a költségelven hasznosítandó lakás havi lakbérének összegét, illetőleg a piaci alapon hasznosítandó lakás havi bérleti díjának kikiáltási összegét,
  - a lakás műszaki jellemzőit,
  - a pályázat benyújtásának helyét és határidejét,
  - a lakás megtekinthetőségének időpontját.
- (3) A lakásbérleti szerződés legfeljebb 10 évre köthető, egy alkalommal 5 év határozott időtartamra meghosszabbítható.
- (4) A szolgálati lakásokra vonatkozóan a lakásbérleti szerződés megkötésére, a bérleti díj megállapítására és egyebekre vonatkozóan – értelemszerű eltéréssel – a költségelven bérbe adandó lakásokra vonatkozó szabályokat kell a polgármesternek alkalmaznia.

### **18. A lakások piaci alapon történő bérbeadására vonatkozó rendelkezések**

#### **25.§**

- (1) Lakás pályázat útján piaci alapon 5 év határozott időtartamra adató bérbe, piaci elvű bérleti díj alkalmazása mellett. A pályázathoz csatolni kell a lakást együtt használni kívánó személyeknek a kérelem benyújtását megelőző egyhavi jövedelemről szóló igazolást. A lakást együtt használni kívánó személyek vonatkozásában az egy főre jutó jövedelemnek el kell érnie az adott lakás bérleti díjának 300%-át.
- (2) Amennyiben ugyanazon lakásra kiírt pályázatra azonos feltételek mellett több érvényes ajánlat érkezik, úgy Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság versenytárgyalást tart.
- (3) A versenytárgyaláson a meghívott pályázók szóbeli licitálással, a vagyonhasznosító által előre meghatározott összegű licitálással emelhetik ajánlataikat. A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni.
- (4) A versenytárgyaláson a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó szerzi meg a lakás bérleti jogát.
- (5) A piaci alapú bérlet esetén a bérlő köteles a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a lakásbérleti szerződéssel összefüggő követelések biztosítása érdekében háromhavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot kell megfizetni.
- (6) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az önkormányzat a bérlő által befizetett óvadékot lakbérhátralék, közüzemi díjtartozás, továbbá a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel.
- (7) A (6) bekezdésben meghatározott költségek hiányában a Hivatal a lakás visszaadását követő harminc napon belül köteles a bérlőnek az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni.
- (8) A polgármester – a bérlő lakásbérleti jogviszony lejártát legalább hatvan nappal megelőzően benyújtott kérelme alapján – pályázati eljárás lefolytatása nélkül a bérleti időtartamát legfeljebb egy alkalommal, öt év határozott időtartamra meghosszabbíthatja.

## **19. Külföldről hazatelepülő Simontornyaiak elhelyezésére vonatkozó szabályok**

### **26.§**

- (1) Azon külföldről hazatelepülő személyek részére, akinek az utolsó belföldi lakhelye Simontornyán volt, lakásigénylési névjegyzékbe vétel és pályáztatás nélkül adható bérbe önkormányzati lakás.

- (2) A külföldről hazatelepülő személyeknek igazolnia kell, hogy legalább 3 évet töltött külföldön munkavállalási célból. Az ezt igazoló dokumentumokat a bérlakás kijelölés iránti kérelméhez csatolni kell.
- (3) Nem köthető az (1) bekezdésben foglaltak szerint bérleti szerződés azzal a személlyel, akinek – illetve a vele együtt költöző személy – a
- a) tulajdonában lakás, vagy lakás céljára hasznosítható más épület, építmény van, illetve ilyen hasznosításból jövedelemmel, vagy egyéb jelentősebb forgalomképes vagyonnal rendelkezik, vagy
  - b) már volt önkormányzati bérlakásra lakásbérleti szerződése, amely rendkívüli felmondással szűnt meg, vagy a bérleti szerződése egyéb okból megszűnt, de a lakásbérhátralékát vagy az adott lakásra kimutatott közüzemi tartozását nem rendezte.

## **20. A bérleti szerződés megkötése**

### **27.§**

- (1) A bérlő a bérlő kijelöléséről szóló döntést követő 30 napon belül köteles a bérleti szerződést megkötöni.
- (2) Ha a kijelölt bérlő mulasztása, vagy ilyen irányú nyilatkozata miatt a bérleti szerződés nem jön létre, az ajánlati kötöttség megszűnik, bérbeadó ezt a kijelölt személlyel 5 napon belül közli.
- (3) Ha a bérlő a szerződésben megjelölt időpontban, vagy az azt követő 8 napon belül a lakást nem veszi birtokba, akkor a bérbeadó a lakásra más személlyel köthet szerződést. Az emiatt felmerülő plusz költségek megtérítését a bérbeadó követelheti
- (4) A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezt a feltételt a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell.

### **28.§**

A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a bérleti időtartamát,
- a lakás adatait,
- a lakás helyiségeinek felszereltségét,
- a bérlő (bérlőtársak) személyi azonosító adatait,

- a fizetendő bér összegét és megfizetésének időpontját,
- a birtokbaadás időpontját,
- társasház esetén a bérlő kötelezettségvállalását a mindenkori társasházi közös költség összegének megfizetésére és a megfizetés időpontját.

## **V. Fejezet**

### **A felek jogai és kötelezettségei**

#### **21. A lakbér**

##### **29.§**

- (1) Lakásbérleti jog fennállása esetében a lakás és helyiségei használatáért, továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásokért a bérlő bért köteles fizetni.
- (2) A lakbér mértékét az 1. melléklet tartalmazza.
- (3) A lakás komfortfokozatának meghatározására az Ltv. 2. sz. melléklete az irányadó.
- (4) A bérlő a lakhatással összefüggő közüzemi és egyéb szolgáltatásokért (pl. elektromos energia, gáz, szilárd hulladék elszállítása stb.) az adott közüzemi és egyéb szolgáltatóval köteles szolgáltatási szerződést kötni és részére jogszabályban illetve a szerződésben megállapított díjat megfizetni.

Társasházban lévő önkormányzati tulajdonú lakások bérlője a szilárd hulladék elszállításának díját a társasházközösségeknek – mint a szolgáltatás igénybevevőjének – köteles megfizetni.

- (5) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó területeket és helyiségeket – a garázs kivételével továbbá a közös használatra szolgáló területeket és helyiségeket térítés nélkül jogosult használni.

#### **22. Lakbértámogatás mértéke**

##### **30.§**

- (1) A szociális rászorultság alapján adható vagy az átmeneti elhelyezést szolgáló lakás bérlője lakbértámogatásra jogosult, ha a lakásban a jogszerűen ott lakók egy főre jutó nettó jö-

vedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkor hatályos legkisebb összegének 150%-át és,

- lakbértámogatás igénylésekor igazoltan nincs lakbérhátraléka

- nem kötött eltartottként tartási, életjáradéki és öröklési szerződést.

- (2) Az átmeneti elhelyezést szolgáló lakás bérlője bérleti jogosultságának megszűnését követően lakbértámogatásban nem részesülhet.
- (3) A lakbértámogatásra való jogosultságot – a szociálisan rászorult bérlő kérelmére – az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság állapítja meg. A kérelmet a Hivatalhoz kell benyújtani. A kérelemhez csatolni kell a lakást együtt használó, a lakásban jogszerűen tartózkodó személyeknek a kérelem benyújtását megelőző háromhavi nettó átlagjövedelméről szóló igazolást és jövedelemnyilatkozatot.
- (4) A lakbértámogatást az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság a kérelem begyűjtését követő hónap első napjától a feltételek fennállásáig, de legfeljebb a tárgyév december 31. napjáig állapítja meg.
- (5) A lakbértámogatás mértéke, ha a lakásban jogszerűen tartózkodók egy főre jutó havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkor hatályos legkisebb összegének 150%-ánál
  - a) 0-3.000.-Ft összeggel kevesebb:

egyszemélyes háztartás esetén a lakbér 15%-a

többszemélyes háztartás esetén a lakbér 10%-a
  - b) 3.001-6.000.-Ft összeggel kevesebb:

egyszemélyes háztartás esetén a lakbér 25%-a

többszemélyes háztartás esetén a lakbér 20%-a
  - c) 6.001-9.000.-Ft összeggel kevesebb:

egyszemélyes háztartás esetén a lakbér 35%-a

többszemélyes háztartás esetén a lakbér 30%-a
  - d) 9.001-12.000.-Ft összeggel kevesebb:

egyszemélyes háztartás esetén a lakbér 45%-a

többszemélyes háztartás esetén a lakbér 40%-a

A lakbértámogatás összegét a kerekítés általános szabályai szerint, 100.-Ft összegre kerekítve kell meghatározni.

- (6) A megállapított lakbértámogatás összegét a Hivatal Közgazdasági Osztálya számolja el, a lakbértámogatásban részesülő bérlő a támogatással csökkentett összegű lakásbérleti díjat tartozik fizetni.
- (7) A lakbértámogatásban részesülő bérlő a saját és vele együtt a lakásban jogszerűen lakó személyek jövedelmi viszonyaiban beállott változást – a változást követő 15 napon belül – köteles a bérbeadónak bejelenteni.
- (8) A jogosulatlanul igénybe vett lakbértámogatást a támogatást rosszhiszeműen igénybe vevő a Ptk. által meghatározott kamattal növelt összeggel tartozik megfizetni.

## **VI. Fejezet**

### **Az elidegenítés szabályai**

#### **23. Az elidegenítés általános szabályai**

##### **31.§**

- (1) Lakás értékesítése esetén az elidegenítés bonyolítása a polgármester feladata az e rendeletben foglaltak szerint.
- (2) A vételár a jóváhagyást követően közölhető a vevővel.
- (3) Az önkormányzati tulajdonában lévő lakás megvásárlásához önkormányzati támogatás nem adható.
- (4) Az értékesítés előfeltétele, hogy a vevőnek jelentkező vállalja az értékbecslés költségeinek a vételáron felüli megfizetését is.
- (5) Elsősorban az a lakás jelölhető ki elidegenítésre, amely olyan vegyes tulajdonú társaságban helyezkedik el, ahol az önkormányzati tulajdon aránya 20 százalék alatt van.
- (6) Nem jelölhető ki elidegenítésre:
  - a) a bontásra, felújításra kijelölt lakás,
  - b) településrendezési eszközben meghatározott céllal kijelölt lakás,
  - c) az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakás;
  - d) a bérlő kiválasztási joggal érintett lakás, amennyiben a bérlő kiválasztási jog jogosultja az értékesítéshez nem járult hozzá,

(1)

**(2)**

**(3)**

**(4)**

**(5)**

**(6)**

**(7)** Önkormányzati tulajdonú lakásnak az Ltv. 49. § (1) bekezdése szerinti elővásárlásra jogosult részére történő értékesítésről a Képviselő-testület dönt.

## **24. Az elővásárlási joggal érintett lakások eladása**

### **32. §**

- (1) Az Ltv. 49.§ (1) bekezdése szerinti elővásárlásra jogosult a lakás megvételére vonatkozó kérelmét a Hivatalhoz nyújtja be. A kérelemnek tartalmaznia kell a jogosult személyére, az elővásárlási jogosultságát megalapozó jogcímre, valamint a megvásárolni kívánt lakásra vonatkozó adatokat. A kérelmezőnek hitelt érdemlően igazolnia kell, hogy köztartozásokkal nem rendelkezik, és bérleti vagy különszolgáltatási díj hátraléka nem áll fenn.
- (2) A Hivatal a vételi kérelemhez mellékeli az arra vonatkozó írásbeli véleményét, a bérleti szerződés másolatát, valamint a bérleti és a különszolgáltatások díjának megfizetéséről szóló igazolásokat.

## **25. Az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladása**

### **33. §**

- (1) A Képviselő-testület által értékesítésre kijelölt, a 31.§ (7) bekezdés alkalmazása körébe nem tartozó lakás elidegenítése esetén a Vagyonrendelet szabályait kell alkalmazni.
- (2) Üres lakás értékesítésre történő kijelölése esetén csak a 31.§ (6) bekezdés a)-d) pontjában foglalt tilalmakat kell alkalmazni.

## **26. A vételár megállapítása**

### **34. §**

- (1) Az Ltv. 49.§ (1) bekezdése szerinti elővásárlási joggal érintett lakás eladása esetén a lakás vételára a beköltözhető forgalmi érték 75 százaléka.
- (2) A lakás forgalmi értéke meghatározásánál a polgármester által megbízott ingatlanforgalmi szakértő értébecslése az irányadó, és a vételárat a képviselő-testület hagyja jóvá.
- (3) Az adásvételi szerződést a Hivatal készíti elő és kezdeményezi a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

## **27. Fizetési feltételek**

### **35. §**

- (1) Az Ltv. 49.§ (1) bekezdése szerinti elővásárlási joggal rendelkező vevő a vételár 20 százalékát az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben köteles megfizetni.

- (2) A vevőt kérelmére, a vételárhátralékra 15 évi egyenlő részletben történő részletfizetési kedvezmény illeti meg, amelyre évente a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerinti mindenkori törvényes ügyleti kamatot köteles fizetni.
- (3) A törlesztő részletek minden hónap 1. napján válnak esedékessé és a tárgyhónap végéig késedelmi kamatmentesen teljesíthetők. A határidőre be nem fizetett törlesztő részlet után a Ptk. szerinti mindenkori törvényes késedelmi kamat jár.
- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)
- (5)
- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (4) Ha az Ltv. 49.§ (1) bekezdése szerinti elővásárlási joggal rendelkező vevő az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a vételár 50 százalékát egy összegben megfizeti és az így megszerzett lakást 10 éven belül nem idegeníti el a vételárhátralék megfizetése alól mentesül (a továbbiakban: árengedmény).
- (5) Ha az Ltv. 49.§ (1) bekezdése szerinti elővásárlási joggal rendelkező vevő a (2) bekezdésben meghatározottnál rövidebb törlesztési időt vállal a vételárhátralék megfizetésére, úgy a vételárhátralékból a (2) bekezdés szerinti és a vállalt időtartam hónapra átszámított különbsége és a vételár 360-ad része szorzatának megfelelő összegű engedmény illeti meg, ha az így megvásárolt lakást a törlesztés időtartama alatt, de legalább 10 éven belül nem idegeníti el (a továbbiakban: vételárhátralék engedmény).

### 36. §

- (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakás elidegenítése esetén az elővásárlási jog jogosultjával közölni kell a lakás megvásárlására harmadik személy által

tett vételi ajánlat teljes tartalmát, így különösen a lakás vételárának mértékét, továbbá a vételi ajánlatot tevő azonosítására alkalmas adatokat.

(2) Az ajánlati kötöttség időtartama az ajánlat kézhezvételétől számított 60 nap.

## **28. Az elidegenítéshez és a megterheléshez való hozzájárulás**

### **37. §**

(1) A polgármester a vételárhátralékkal terhelt lakás elidegenítéséhez a vételárhátralék megfizetésének előírása nélkül akkor járul hozzá, ha az újonnan megszerzett ingatlan:

- a) nagyobb alapterületű, vagy
- b) magasabb komfortfokozatú, vagy
- c) azonos vagy magasabb forgalmi értékű.

(1)

(2) A (1) bekezdés szerinti hozzájárulás csak egy ízben és kizárólag akkor adható meg, ha az újonnan megszerzett lakáson a (3) bekezdésben foglalt pénzügyi hitel, vagy munkáltatói kölcsöntartozáson túl egyéb teher az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel.

(3) A lakás megterheléséhez a polgármester a lakás korszerűsítésére, felújítására nyújtott pénzügyi vagy munkáltatói kölcsöntartozás fedezetéül járul hozzá.

(4) A polgármester a vételárhátralékkal terhelt lakás elidegenítéséhez a vételárhátralék megfizetésének előírása nélkül járul hozzá, ha

- a) a lakás tulajdonjogának átruházása tartási vagy életjáradéki szerződés alapján történik,
- b) a tulajdonostársak a házasság felbontása, valamint a házastársi vagyontársaság megszüntetése érdekében tulajdon részüket egymástól erre vonatkozó szerződés keretében megváltják.

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

- (6) Az (1)-(4) bekezdést megfelelően alkalmazni kell a 35. § (2) bekezdése szerinti részletfizetési kedvezményben részesült vevő esetén is, amennyiben az általa megvásárolt ingatlant a vételár kiegyenlítését megelőzően kívánja értékesíteni.

**29. Az önkormányzati tulajdonú lakások  
elidegenítéséből származó bevételek felhasználása**

**38.§**

- (1) Az Ltv. 36.§ (1)-(2) bekezdése szerinti, külön számlán kezelt lakásalap bevételei elsődlegesen meglévő önkormányzati lakás felújítására használhatók fel.
- (2) A lakásalap adott évi felhasználásáról a Képviselő-testület évente a költségvetésre szóló önkormányzati rendeletben dönt.

**VII. Fejezet**

**30. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete**

**39.§**

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadói feladatainak ellátására vonatkozóan a bérlőkijelölési jogot a Képviselő-testület Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága gyakorolja.
- (2) A bérbeadó a nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhatja bérbe, ha a bérlő 3 havi bérleti díjat a szerződés megkötése előtt letétbe helyez.
- (3) Nem kell pályázatot kiírni abban az esetben, ha:
- a nem lakás céljára szolgáló helyiség legalább egy éve üresen áll, vagy
  - ha a helyiség használatára közérdekből van szükség.
- (4) A pályázati kiírást a Hivatal hirdetőtábláján kell közzétenni. A pályázati kiírás a helyi lapban, illetőleg a kábeltelevízió adásában is közzétehető. A pályázati határidő a pályázatnak a Hivatal hirdetőtábláján történő közzétételtől számítandó.

(1)

(2)

(3)

(4)

- (5)** A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
- a)** a nem lakás céljára szolgáló helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát,
  - b)** a hasznosítás célját és a helyiségben végezhető tevékenység megjelölését,
  - c)** a helyiség megtekintésére biztosított időpontot,
  - d)** a bérleti szerződés határozott, vagy határozatlan időtartamát,
  - e)** a bérleti díj alsó határát, melyre licitálni lehet, valamint azt a kitételt, hogy a bérleti szerződés megkötésétől számított egy év elteltével a bérleti díj évente a Ptk. 232.§./2/ bekezdésében rögzített évi kamattal növekedik.
  - f)** a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét, a pályázatok elbírálásának helyét, idejét,
  - g)** a 3 havi bérleti díj szerződéskötést megelőző letétbe helyezési kötelezettségét.
- (6)** A pályázati ajánlatok benyújtásának határidejét úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított 10 munkanap álljon rendelkezésre.
- (7)** A pályázatot zárt borítékban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:
- a bérbevitelre ajánlatot tevő nevét, címét, adatait,
  - a bérleti díjra vonatkozó ajánlatot,
  - a hasznosítás célját.
- (1)**
- (2)**
- (3)**
- (4)**
- (5)**
- (6)**
- (7)**
- (8)** Érvénytelen az a pályázat, amely a (7) bekezdésben megjelölteket nem tartalmazza.
- (9)** A pályázat alapján annak kell a helyiséget bérbe adni, aki legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja és a pályázó által megjelölt hasznosítási cél a pályázati kiírásnak megfelel.

(10) A pályázatokat a Pénzügyi Bizottság a pályázati határidő leteltét követő harminc napon belül, illetőleg a soron következő ülésén bírálja el.

(11) A helyiségbérleti szerződést a bérlőkijelölésről történt értesítés közlésétől számított 15 napon belül kell megkötni, a határidő jogvesztő, a szerződéskötésre megszabott határidő elmulasztása esetén a kijelölt pályázó a helyiségbérletre való jogosultságát elveszíti. Ha a kijelölt bérlő a szerződés megkötésére rendelkezésre álló határidőt elmulasztja, illetőleg a bérleti szerződés megkötésétől eláll, a pályázati kiírást meg kell ismételni.

### **31. Hozzájárulás a helyiségbérleti jog átruházásához**

#### **40.§**

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a következő együttes feltételek megléte esetén adható hozzájárulás:

- a) az új bérlő az előző bérlőnek a közeli hozzátartozója, illetve jogutódja,
- b) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosítási céljával,
- c) az új bérlő vállalja, hogy a szerződés aláírásának feltételeként 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű kauciót fizet.

### **32. Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítésének általános szabályai**

#### **41.§**

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a tulajdonost illető elidegenítési jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos szerződések megkötésekor – a Képviselő-testület határozata alapján a Képviselő-testület képviselőjét ellátó polgármester jár el.

### **33. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályai**

#### **42.§**

(1) Önkormányzati tulajdonú helyiség esetén a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

(2) A helyiség vételára - a (3) és (4) bekezdésben foglalt kivételekkel – a mindenkori piaci érték.

- (3) Ha a helyiség elővásárlási jog alapján került értékesítésre, a vételár a beköltözhető forgalmi érték. Ez esetben a vevő kérelmére három évre szóló részletfizetési kedvezmény adható. A szerződéskötéskor a vételár 50%-át egy összegben ki kell fizetni, a fennmaradó vételárrészt 1% kezelési költség és a mindenkori jegybanki alapkamat terheli.
- (4) Az elővásárlási jog alapján elidegenített nem lakás céljára szolgáló helyiség vételárának egy összegű kifizetése esetén az elővásárlási joggal rendelkező vevőt 10.- % vételárkedvezmény illeti meg.
- (5) Az elővásárlási jog alapján értékesítésre kerülő helyiségre az Önkormányzat fél évig érvényes eladási ajánlatot tesz. A bérlőnek ez idő alatt kell nyilatkoznia, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával. Ha a bérlő közösségi célú, nem üzleti tevékenységet folytat, az eladási ajánlat érvényességét a féléves időtartamon túl, a Képviselő-testület ellenkező tartalmú döntéséig fenntarthatja.

## **VIII. Fejezet**

### **Záró rendelkezések**

#### **34. Átmeneti rendelkezések**

##### **43.§**

- (1) A 2016. február 1. napját megelőzően és jelen rendelet hatályba lépésekor hatályos lakásbérleti szerződésekben a 2016. január 31.-én hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni..
- (2) Jelen rendelet hatálybalépését megelőzően benyújtott, de a rendelet hatályba lépéséig el nem bírált kérelmeket e rendelet szerint kell elbírálni.
- (3) A lakásigénylési névjegyzéket első alkalommal 2016. február 1. napjától 2016. december 31. napjáig kell felvenni.

#### **35. Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések**

##### **44. §**

- (1) Ez a rendelet 2016. február 1. napján lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti

- Simontornya Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2006.(III.31.) önkormányzati rendelete;
- Simontornya Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2006.(III.31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 13/2007.(VI.25.) önkormányzati rendelet;
- Simontornya Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2006.(III.31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 26/2007.(XII.22.) önkormányzati rendelet.

Simontornya, 2016. január 4.

***Bárdos László***  
***címzetes főjegyző***

***Csőszné Kacz Edit***  
***polgármester***