

Tárgy: Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Sorszám: III/3.

Előkészítette: Dr. Farkas László aljegyző
Sztrein Beáta osztályvezető helyettes
Gazdasági Osztály

Döntéshozatal módja:
Minősített többség az Ötv. 15.
§ (1) bekezdése alapján

Véleményező bizottság: Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság,
Pénzügyi Bizottság

Tárgyalás módja:
Nyilvános ülés

Előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2011. augusztus 25-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (1) bekezdése indoklási kötelezettséget ír elő a jogszabály előkészítője számára. Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelet megalkotásának indokai az alábbiak:

Szabályozás szükségessége: A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 3. §-a szerint „az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni.”

Jelenleg a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályok öt önkormányzati rendeletben kerültek szabályozásra:

- Az önkormányzati lakások bérletéről szóló 3/1994. (II.11.) önkormányzati rendelet
- A helyiségek bérletéről szóló 4/1994. (II.11.) önkormányzati rendelet
- Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló 15/1995. (VII. 01.) önkormányzati rendelet
- Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek elidegenítéséről szóló 12/1997. (V. 23.) önkormányzati rendelet
- Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről szóló 17/2011. (IV. 29.) önkormányzati rendelet

Szükséges a fenti rendeletek egységesítése, ezzel együtt egyszerűsítése is, annak érdekében, hogy a megalkotott rendelet a törvény előírásainak megfeleljen. A jogalkotás során biztosítani kell, hogy a jogszabály a szabályozott életviszonyok tekintetében a jogalkalmazók és címzettek számára egyértelmű, áttekinthető, világos szabályokat fogalmazzon meg.

Jogi szabályozás várható hatása: Az egységes szerkezetben történő elhelyezés átláthatóbb, világos szabályokat fogalmaz meg, megkönnyítve ezzel a jogalkalmazók munkáját. A rendelet tervezet az Európai Unió jogi aktusaival összhangban áll, előzetes bejelentési kötelezettség alá nem tartozik.

A Jat. szerint az önkormányzati rendeletben nem ismételt meg olyan jogszabályi rendelkezés, melyet magasabb szintű jogszabály tartalmaz. Ezért a párhuzamos szabályoknak a rendeletből való hatályon kívül helyezése szükséges, ennek következtében a rendelet tervezetéből kihagyásra kerültek azok a szabályok, melyeket a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) tartalmaz.

A rendelet alkotásakor az alábbi változásokat vezettük be:

- a) A rendelet alapvető rendelkezései nem változtak, csak szerkezetileg kerültek átcsoportosításra, így a jogszabály jobban áttekinthetővé vált.
- b) A rendeletben kiemelésre és pontosításra került a bérbeadói jogok gyakorlása, valamint azok átruházása.
- c) A szociális alapon történő lakásbérbeadás esetén változtatásra került sor. A jogcím nélküli lakáshasználók bérleti jogviszonyának egyszeri alkalommal, határozott időre – legfeljebb 6 hónapra – történő meghosszabbítása engedélyezhető a rendeletben meghatározott feltételek teljesülése esetén.
- d) Piaci alapon történő lakásbérbeadás esetén változtatásra került sor. A korábbi szabálytól eltérően akkor kerül sor licittárgyalásra, ha ugyanazon lakásra több érvényes ajánlat érkezik, és a pályázók azonos feltételekkel rendelkeznek. Biztosítva ezzel azt, hogy egyenrangú pályázók között kerüljön sor a licittárgyalásra.
- e) Szabályozásra került az óvadék mértéke, visszafizetésének esedékessége, felhasználásának lehetősége.
- f) A lakások lakbéreinek mértéke a 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletnek megfelelően a mellékletek között került szabályozásra.
- g) Elővásárlási jog gyakorlása esetén a piaci viszonyokhoz igazodva emelésre került a fizetendő kamat mértéke.

Előzetes hatásvizsgálat:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

a) Ennek során vizsgálni kell a rendelet valamennyi jelentősnek ítélt hatását.

- A társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásvizsgálat:

A piaci alapon történő lakásbérbeadás szabályainak megváltoztatásával előnyben részesíthetők azon pályázók, akik munkaviszonnyal, illetve ezzel egyenértékű foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkeznek, biztosítva ezzel azt, hogy a magasabb összegű, az Lt. rendelkezéseinek megfelelő nyereséget is tartalmazó bérleti díj megfizetésre kerüljön. Egyéb társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása a rendeletnek nincsen.

- A rendelet megalkotása sem környezeti sem egészségügyi hatást nem von maga után.
- A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincsen.

b) A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye:

A rendelet megalkotásával szabályozni kívánt területre vonatkozóan már korábban is létezett önkormányzati rendeletbe foglalt szabályozás, melyek öt önkormányzati rendeletben kerültek megfogalmazásra. Ezen jogszabályok egy rendeletben történő szabályozása megkönnyíti a jogalkalmazást, átláthatóbb, egzaktabb szabályok megalkotását teszi lehetővé. A szabályozás elmaradása esetén a jelenlegi rendeletek értelmezése, alkalmazása sok esetben jogbizonytalansághoz vezethet, melynek feloldása érdekében tettünk javaslatot a Képviselő-testületnek a rendelet megalkotására.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását és a mellékelt rendelet-tervezet elfogadását.

Békés, 2011. augusztus 19.

Izsó Gábor
polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző

BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../..... (.... ..)
önkormányzati rendelete

AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRLETÉRŐL,
VALAMINT ELIDEGENÍTÉSÜKRE VONATKOZÓ EGYES SZABÁLYOKRÓL
(TERVEZET)

Békés Város Önkormányzatának 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, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 22. § (3) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében, 58. § (2) bekezdésében és 84. § (1)-(2) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed minden olyan lakásra – beleértve a szükséglakást is –, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségre - kivéve az intézmények használatában lévő helyiségeket-, amely Békés Város Önkormányzatának (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában van.

(2) A rendelet célja, hogy a polgári jog alapelveit szem előtt tartva megteremtse az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

I. Fejezet

Az önkormányzati lakások bérletére vonatkozó szabályok

1. Bérbeadói jogok gyakorlása

2. § (1) A lakásbérletekkel kapcsolatosan a bérbeadási jogkör gyakorlója – az e rendeletben szabályozott eltérésekkel - a Képviselő-testület.

(2) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlását részben átruházza

- a) az Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottságra (a továbbiakban: Bizottság),
- b) a Polgármesterre

(3) A Képviselő-testület

- a) megállapítja az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és e rendelet hatályba lépését követően az önkormányzat tulajdonába kerülő lakások bérbeadási jogcímét,
- b) dönt a lakások bérbeadásának feltételeiről,

- c) dönt a lakás szociális alapon történő bérbeadásáról, kijelöli a bérlőt,
- d) dönt a lakás szakember elhelyezés céljára történő bérbeadásáról, kijelöli a bérlőt,
- e) dönt a lakás nem lakás céljára történő bérbeadásáról,
- f) dönt a lakáscserére benyújtott kérelmekről,
- g) megállapítja, és évente felülvizsgálja a lakberek mértékét,
- h) elfogadja, és évente felülvizsgálja a bérbeadási névjegyzéket,
- i) dönt a tartási szerződéshez való hozzájárulásról,
- j) dönt a lakás albérletbe adásáról,
- k) dönt a lakásügyben benyújtott egyéb kérelmekről.

(4) A Bizottság

- a) javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a (3) bekezdésben meghatározott döntések meghozatalára,
- b) a pályázati úton hasznosított lakások esetében lefolytatja a pályázati eljárást és dönt a lakások bérbeadásáról, értékesítéséről,
- c) véleményez valamennyi képviselő-testületi előterjesztést a lakásgazdálkodás tárgyában,
- d) dönt a lakásigénylők nyilvántartásba vételéről,
- e) dönt a lakáscsere kérelmek nyilvántartásba vételéről,
- f) javaslatot tesz a bérbeadási névjegyzék tervezetre.

(5) A Polgármester

- a) a Képviselő-testület nevében megkötöti a lakásbérleti szerződéseket,
- b) a bérbeadási névjegyzékre való felvétel nélkül a bérbeadási jogkör gyakorlója, ha az elhelyezésre belvíz, árvíz vagy egyéb rendkívüli helyzet miatt kerül sor,
- c) a bérbeadási névjegyzékre való felvétel nélkül a bérbeadási jogkör gyakorlója - az önkormányzat intézménye, illetve az önkormányzat által alapított szervezet vezetőjének javaslatát figyelembe véve -, ha a lakás intézmény, illetve szervezet működését biztosító ingatlan területén fekszik,
- d) jogosult meghatározni a rendeletben nem szabályozott egyéb kérdésekben a bérlővel kötött megállapodás tartalmát,
- e) jogosult a lakásbérleti szerződés felmondására.

(6) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakásbérlettel kapcsolatos egyes előkészítési, végrehajtási feladatai tekintetében – e rendeletben foglaltak szerint – az önkormányzat által alapított ingatlankezeléssel foglalkozó gazdasági társaság, a LISZ Lakásgazdálkodási Ingatlanközvetítési és Szolgáltatási Kft. (továbbiakban LISZ Kft.), az alábbi feladatokat látja el:

- a) nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról, a bérlőkről, a befizetett lakbérékről és a hátralékokról,
- b) a döntéseknek megfelelő tartalommal aláírásra előkészíti a bérleti szerződéseket, azok felmondását,
- c) közreműködik a lakásgazdálkodással kapcsolatos végrehajtási eljárásokban.
- d) ellátja azokat a feladatokat, amelyek a lakáskezelési, fenntartási, üzemeltetési, hibaelhárítási, karbantartási és felújítási tevékenységgel, valamint a lakások rendeltetésszerű használatra átadásával, visszavételével, a lakberek és egyéb szolgáltatási díjak közlésével, beszedésével kapcsolatosak,

- e) információt nyújt a Képviselő-testület, a Bizottság, és a Polgármester részére a döntéshozatal elősegítése érdekében a megüresedő lakásokról és a fizetési hátralékkal rendelkező bérlőkről,
- f) évente legalább kétszer ellenőrzi a lakások rendeltetésszerű használatát.

2. Lakásbérlet létrejötte

3. § (1) Lakásbérleti szerződés azzal a nagykorú természetes személlyel köthető, aki a (2) bekezdésben felsorolt jogcímek alapján önkormányzati bérlakásra jogosult.

(2) Az önkormányzat a tulajdonában álló lakásokat az alábbi jogcímek szerint hasznosítja:

- a) szociális jellegű bérbeadás,
- b) szakember elhelyezés,
- c) pályázat útján, piaci alapon történő bérbeadás,
- d) nem lakás céljára történő bérbeadás.

(3) A lakásbérleti szerződés – ha e rendelet másként nem rendelkezik – legfeljebb 3 év határozott időtartamra köthető.

4. § (1) A kérelmező a lakásigénylés során az alábbi személyes adatszolgáltatásra köteles:

- a) név,
- b) születési hely, idő,
- c) anyja neve,
- d) lakcím (állandó, ideiglenes),
- e) tartózkodási hely,
- f) munkahely,
- g) jövedelmi, vagyoni viszonyokra vonatkozó igazolás, nyilatkozat,
- h) tartós egészségkárosodás esetén az egészségi állapotra vonatkozó igazolás.

(2) Ezen adatszolgáltatási kötelezettség az igénylővel közös háztartásban élő, valamennyi személyre vonatkozik.

5. § (1) A rendelet 1. melléklete tartalmazza a szociális helyzet alapján bérbe adandó lakások jegyzékét.

(2) A rendelet 2. melléklete tartalmazza a pályázat útján hasznosított, piaci alapon bérbe adandó lakások jegyzékét.

(3) Szakember elhelyezés esetén a lakást a szociális helyzet alapján bérbe adandó lakások jegyzékéből kell kiutalni.

6. § A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, melynek megszegése felmondási oknak minősül.

7. § (1) A bérbeadó a bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére – a házastársnak a lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlőtársi szerződést köteles megkötni.

(2) Társbérleti szerződés önkormányzati lakásra nem köthető.

3. A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

8. § (1) A lakásbérleti szerződés keretében a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő látja el az épület, illetőleg a közös használatú helyiségek tisztántartásával összefüggő feladatokat.

(2) Az (1) bekezdésben említett megállapodás esetén a szerződésben meg kell jelölni a bérlő által vállalt feladatokat és annak költségeit, mely összeggel a lakbér mértékét csökkenteni kell.

(3) A megállapodás legfeljebb a bérleti jogviszony fennállásának időtartamára szólhat. A határozott idő lejártát megelőző 8 napon belül a megállapodás megújítható, amelyet a lakásbérleti szerződésben is fel kell tüntetni.

(4) A határozott idő elteltével, ha a megállapodás megújítására nem került sor, a bérlő az eredetileg megállapított lakbért köteles megfizetni.

(5) A LISZ Kft. háromhavonként köteles ellenőrizni a megállapodásban foglaltak teljesítését. A bérlő mulasztása esetén - a lakásbérleti szerződés egyidejű módosításával - a megállapodás közös megegyezéssel megszüntethető.

(6) Ha a (5) bekezdésben említett esetben a közös megegyezés nem jön létre, és a bérlő nem fizeti a lakásra eredetileg megállapított lakbért, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést – az Lt. 24. § (1) bekezdésének b.) pontja alapján - felmondhatja.

9. § (1) A bérlő köteles az ingatlanhoz tartozó udvar, kert és kerítés tisztántartásáról, műveléséről, karbantartásáról gondoskodni. A kertre vonatkozóan a művelés minimálisan a folyamatos gazmentesen tartást és a benne lévő fák, egyéb ültetvények szakszerű gondozását jelenti.

(2) Több lakásból álló ingatlan esetén a kerti és az udvari munkálatok elvégzésére a bérlők egyetemlegesen kötelezettek.

10. § (1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák

- a) megjelölését,
- b) várható időtartamát,
- c) költségeit, azok megfizetésének feltételeit, módját, megtérítésének mértékét, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(3) A bérbeadó – a bérlő kérésére – csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértékű meg nem haladó költségek megfizetését vállalja.

(4) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a lakás átalakításával, korszerűsítésével felmerült költségeknek – a megállapodás szerint – a bérbeadó maximum 25 %-át a lakbérbe való beszámítással egyenlíti ki. A beszámítás időtartama nem haladhatja meg a lakásbérleti jogviszony időtartamát.

11. § (1) A lakásbérlet megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a LISZ Kft-nek átadni.

(2) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(3) A (2) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy a kiköltözést megelőző 30 napon belül a költségeket a bérbeadónak megelőlegezi. A szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérbeadó a munkálatok elvégzését követő 15 napon belül a bérlővel elszámol.

(4) Ha a bérlő rászoruló személynek minősül, akkor a költségét több - de legfeljebb 12 havi - részletekben is megtérítheti. Ennek konkrét feltételeit a megállapodásban kell meghatározni.

4. Lakáshasználati díj

12. § (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A Polgármester a (1) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

(3) A lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltét követően fél évente legfeljebb 25 %-kal emelhető. A lakáshasználati díj emeléséről a Polgármester jogosult dönteni. Az lakáshasználati díj emeléséről a jogcím nélküli lakáshasználót előzetesen írásban értesíteni kell.

5. Hozzájárulás a tartási szerződéshez

13. § (1) A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás esetében – a lakásbérleti jog folytatása ellenében – a Képviselő-testület írásbeli hozzájárulásának megadását követően tartási szerződést köthet.

(2) A Képviselő-testület a tartási szerződéshez való hozzájárulását köteles megtagadni, ha

- a) az eltartó a 14. életévét még nem töltötte be,
- b) az eltartó a 14. életévét betöltötte, de önálló jövedelemmel nem rendelkezik,
- c) az eltartó, vagy házastársa az önkormányzat területén másik, beköltözhető lakással rendelkezik,
- d) az eltartó az egészségügyi körülmények alapján a tartás teljesítésére nem képes,
- e) a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, illetőleg érvényes tartási (gondozási) szerződés alapján más személy gondoskodik,
- f) a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó, más személy a bérlőt eltartja.

(3) A Képviselő-testület a hozzájárulását megelőzően a (2) bekezdésben meghatározott körülményeket az egyedileg köteles mérlegelni.

6. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, és a pénzbeli térítés

14. § (1) A Képviselő-testület és a bérlő a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére:

- a) másik lakást ad bérebe, vagy
- b) a másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet, vagy
- c) a másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján a bérlő

- a) kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú, vagy
- b) azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a településen belül eltérő fekvésű, vagy
- c) nagyobb szobaszámú, nagyobb alapterületű, magasabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.

15. § (1) A pénzbeli térítés összegét e rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(2) Ha a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése során a bérbeadó a másik lakás mellett pénzbeli térítést is fizet, ennek összege a két lakás használati értékének a különbözete.

16. § (1) Ha a szociális intézményből elbocsájtott személy az intézménybe utaláskor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, részére legfeljebb 1 lakószobás, komfortos lakás bérbeadása ajánlható fel a pénzbeli térítés visszafizetése mellett.

7. A bérbeadó hozzájárulása a lakáscsere szerződéshez

17. § (1) A Képviselő-testület a bérleti jog átruházásához, illetve a lakáscsere szerződéshez kizárólag akkor adhatja meg hozzájárulását, ha az önkormányzati lakás bérlője a lakást másik önkormányzati lakás bérletére cseréli el, vagy saját tulajdonát képező lakását önkormányzati tulajdonú lakásra cseréli el.

(2) A Képviselő-testület a hozzájárulást megtagadja ha

- a) a bérleti jog átruházással érintett önkormányzati lakás bérletére kötött szerződés határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig szól, és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni, vagy
- b) a felek szándéka ténylegesen az önkormányzati lakás lakásbérleti jogának jogellenes átruházására irányul, vagy
- c) a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járult hozzá, vagy
- d) ha az elcserélni kívánt vagy a bérleti jog átruházással érintett önkormányzati lakás használatával kapcsolatban bármilyen tartozás (különösen lakbér, rezsi) áll fenn, a tartozás kiegyenlítéséig.

(3) A lakáscseréhez kért hozzájárulás megtagadható, ha az eset összes körülményeire tekintettel a bérlő által cserével megszerezni kívánt lakás

- a) használati értéke a bérelt lakással nem értékarányos, vagy
- b) nem tehermentes, vagy
- c) rendelkezési joga nem korlátlan.

(4) A lakáscsere végrehajtásakor a bérlővel együtt lakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

(5) A Polgármester – a Képviselő-testület döntése alapján – a hozzájárulást írásban köteles megadni. Ennek keretében tájékoztatni kell a cserepartnert a lakással összefüggő – e rendelet szabályai szerinti – bérlői kötelezettségekről, valamint a lakbér összegéről.

(6) A (5) bekezdésben foglaltaktól eltérő tartalmú lakásbérleti szerződés csak a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárulásával köthető.

8. Hozzájárulás az albérleti szerződéshez

18. § (1) A Képviselő-testület a teljes lakás albérletbe adásához nem járul hozzá, kivéve, ha a lakás bérbeadása a 26. § (12) bekezdésben rögzített feltételek szerint történik.

(2) A lakás egy részének albérletbe adásáról kérelem alapján a Képviselő-testület egyedi határozattal dönt. Ehhez hozzájárulást adhat abban az esetben, ha az albérletbe adás a lakásgazdálkodás érdekeit nem sérti.

(3) Egy szobás lakás albérletbe adásához hozzájárulás nem adható.

(4) A Képviselő-testület a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállalhat.

II. Fejezet

Szociális alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó szabályok

9. Lakásigénylés

19. § (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra – arra rendszeresített formanyomtatványon - lakásigénylést kell a Polgármesteri Hivatal Gazdasági Osztályához benyújtani, melyhez csatolni kell a lakásigénylők jövedelemigazolásait.

(2) A lakásigényeket a Bizottság soron következő ülésén hozott döntése alapján veszi nyilvántartásba a Polgármesteri Hivatal Gazdasági Osztálya, melyről a lakásigénylőt 15 napon belül értesíti.

(3) A lakásigénylés nyilvántartásba vétele megtagadható, ha az igénylő az (5) bekezdésben meghatározott jogosultsági feltételeknek nem felel meg.

(4) Valótlan adat rosszhiszemű közlése esetén el kell utasítani a lakásigénylést.

(5) Szociális jellegű önkormányzati bérlakásra az az igénylő jogosult, akinek a vele együtt költözőkre tekintettel meghatározott egy főre jutó havi nettó jövedelme (családi pótlékkal együtt)

- a) az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 2,5-szeresét nem haladja meg, és
- b) nincs olyan hasznosítható ingatlana, járműve, vagyoni értékű joga, amelynek

- ba) külön-külön számított forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a húszszorosát, vagy
- bb) együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a hetvenszeresét meghaladja.

(6) Az igénylő az igénylés nyilvántartásba vétele után a lakáskörülményeiben, személyi, családi, jövedelmi és vagyoni helyzetében beállt lényeges változást, a változást követő 30 napon belül köteles bejelenteni.

10. Bérbeadási névjegyzék

20. § (1) A szociális helyzet alapján bérbe adandó önkormányzati lakások bérbeadása a szociális jellegű bérbeadási névjegyzék alapján történik.

(2) A Bizottság a lakások várható megüresedésétől függően évente bérbeadási névjegyzék tervezetet készít.

(3) A bérbeadási névjegyzék tervezet készítése előtt a Bizottság az igénylőknél környezetanulmányt készít.

(4) A névjegyzék elkészítése során előnyben részesíthető az a hátrányos helyzetű igénylő, akinek hátrányos helyzetét a családban lévő munkanélküliség, vagy a lakást érintő jelentős adósságteher terheli, és vállalja, hogy a munkaiügyi központtal munkavállalás céljából együttműködik, vagy átképzésen vesz részt, illetve az önkormányzat által kidolgozott és felajánlott adósságkezelési eljárásban részt vesz.

(5) A névjegyzék elkészítése során előnyben részesíthető az a lakásigénylő, aki a hajléktalanok átmeneti szállásáról kikerülve – addigi életvitele alapján – alkalmas önálló életvitelre.

(6) Mellőzhető a bérbeadási névjegyzékre való felvételnél az a lakásigénylő, aki a jelenlegi lakásának költségeit sem tudja viselni, vagy életvitele alapján tőle nem várható el a másik lakás rendeltetésszerű használata.

(7) Rendkívüli méltánylást igénylő esetben soron kívül felvehető a bérbeadási névjegyzékre a bérbeadási feltételeknek megfelelő igénylő, ha az igénylő vagy családja egészségi állapota, élethelyzete miatt soron kívüli elhelyezést igényel, elhelyezésre más módon (pl. hajléktalan szálló) nincs lehetőség, és az igénylő a névjegyzékre történő felvételt követő 30 napon belül kiutalható és beköltözhető lakásban elhelyezhető.

(8) A névjegyzék tervezetet a Bizottság jóváhagyás céljából a Képviselő-testület elé terjeszti. A Képviselő-testület által jóváhagyott névjegyzék végleges,.

(9) Törölni kell a bérbeadási névjegyzékből azt a lakásigénylőt, aki

- a) a jogos lakásigényének megfelelő szobaszámú, felajánlott lakást két alkalommal nem fogadja el, vagy
- b) a jegyzőkönyv felvétele után, indokolatlanul 30 napon belül nem köt lakásbérleti szerződést, vagy
- c) a Polgármesteri Hivatal Gazdasági Osztálya részéről küldött hivatalos megkeresésre két alkalommal nem jelentkezik, vagy
- d) változás-bejelentési kötelezettségét elmulasztja, vagy

e) lakásigénylés benyújtásakor valótlán adatokat közöl.

11. A lakásbérleti szerződés létrejötte

21. § (1) Szociális helyzet alapján bérbe adandó lakás kiutalhatóvá válása esetén a lakásbérleti szerződést a Képviselő-testület által jóváhagyott bérbeadási névjegyzékben szereplő soron következő lakásigénylővel kell megkötni, a felvett jegyzőkönyv alapján.

(2) A sorrendtől abban az esetben lehet eltérni, ha ezt a beköltözhetővé vált és kiutalásra váró lakás kisebb szobaszáma indokolja.

(3) Rendkívüli méltánylást igénylő esetben a Polgármester a sorrendiségtől akkor is eltérhet, ha az igénylő vagy családja egészségi állapota, élethelyzete azonnali elhelyezést igényel, elhelyezésére más módon (pl. hajléktalan szállás) nincs lehetőség és az igénylő alacsonyabb (szükséglakás, komfort nélküli) komfortfokozatú lakásban is elhelyezhető.

22. § (1) A szociális bérlakásra jogosult személynek bérbe adható lakás szobaszáma a vele együttköltözők számától függően a következő:

- a) 1-3 fő esetén 1 szobás lakás,
- b) 3-5 fő esetén 2 szobás lakás,
- c) 5 vagy több fő esetén 3 szobás lakás.

(2) A jogos lakásigény mértékétől kivételes indok alapján el lehet tekinteni, ha a bérlők elhelyezésére városrendezési okok miatt kerül sor, valamint kertes ház esetén a bérlakásban lévő szoba nagysága az együtt költözők megfelelő elhelyezését lehetővé teszi.

Törölt: ¶

23. § (1) Bérbeadási névjegyzékre való felvétel mellőzésével teljesíthető a bérbeadás, ha az igénylő nagyobb lakás visszaadása ellenében kisebb, vagy az általa bérelt lakás komfortfokozatánál alacsonyabb komfortfokozatú lakást kér, és szociális bérlakásra jogosult.

(2) Bérbeadási névjegyzékre való felvétel mellőzésével teljesíthető a szociális alapú bérbeadás azon személy(ek) esetében, akik az általuk korábban szociális alapon bérbe vett önkormányzati bérlakást jogcím nélkül használják, de a korábban megszűnt bérleti szerződésük megszűnésének indoka(i) megszűnt(ek).

(3) a (2) bekezdésben foglaltak a jogcím nélküli lakáshasználó(k) részére egyszeri alkalommal engedélyezhető, és a lakásbérleti szerződés határozott időre, legfeljebb 6 hónap időtartamra köthető.

24. § A rászorultság fennállása esetén, a bérlő indokolt kérésére a lakásbérleti szerződés – a lejárat napját követő 15 napon belül – újabb határozott időre (egy évre) többször is meghosszabbítható.

III. Fejezet

Szakember elhelyezés

25. § (1) Békés város közigazgatási területén lévő intézmények, az önkormányzat szervei, valamint a városban közfeladatot ellátó szervek megfelelő szakemberellátása érdekében bérbeadási névjegyzék mellőzésével, – jövedelmi, vagyoni és szociális helyzettől függetlenül

– a szociálisan bére adható lakások köréből lakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása a kötelező feladat ellátásához feltétlenül indokolt.

(2) Rendkívül indokolt esetben - ha ezt a város szakember-ellátási érdeke is indokolja - a bérlet időtartama ismételtlen is meghosszabbítható, esetenként legfeljebb 3 év határozott időtartamra.

(3) Szakember elhelyezése céljából lakást az (4) bekezdés szerinti feltételekkel lehet bére adni az ágazati bizottságok javaslatára, az intézmény vezetőjének kérelmére, a Képviselő-testület határozata alapján annak a személynek, aki az (1) bekezdésben meghatározott szervvel munkaviszonyban áll.

(4) A szakember elhelyezése céljából bére adott lakásra az e rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

- a) bérlőtársi jogviszony a lakásra nem jöhet létre,
- b) a lakásbérleti szerződés legfeljebb a munkaviszony fennállásáig szólhat,
- c) bérleti jogviszony folytatására a közvetlen hozzátartozó nem jogosult,
- d) a bérlő a munkaviszony megszűnése, illetőleg a lakásbérlet megszűnése esetén elhelyezésre nem tarthat igényt,
- e) a bérlő a lakásba a házastársán és gyermekén kívül csak a lakásbérleti szerződésben megjelölt személyt fogadhat be,
- f) a bérlő a lakást nem cserélheti el.

(5) Az (1)-(4) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni akkor is, ha a lakás az intézmény területén van.

IV. Fejezet

Piaci alapon történő lakásbérbeadás

12. Pályázati eljárás

26. § (1) Pályázat útján kell bére adni az e rendelet 2. mellékletében felsorolt lakásokat.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
- b) a lakás épületen és településen belüli fekvését, pontos címét,
- c) a fizetendő óvadék alsó határát,
- d) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megnevezését, költségét, a lakbérbeszámítás módját és mértékét,
- e) a pályázat benyújtásának határidejét.

(3) Pályázatot lakástulajdonnal nem rendelkező helyi lakos nyújthat be.

(4) A pályázó a pályázatához köteles benyújtani az ő és vele együtt költözők jövedelemigazolását, ennek elmulasztása esetén a pályázata érvénytelen.

(5) A pályázatokat a Bizottság bírálja el.

(6) Nem vehet részt a pályázaton, és érvénytelen annak a pályázata, aki az óvadékra vonatkozó fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

(7) Kizárható a pályázatból az a pályázó, aki jövedelmi viszonyai miatt vélelmezhetően nem lesz képes a bérleti díjat megfizetni.

(8) A pályázat elbírálása során előnyben részesül az a pályázó, aki munkaviszonnyal, illetve ezzel egyenértékű foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezik.

(9) Amennyiben ugyanazon lakásra kiírt pályázatra azonos feltételek mellett több érvényes ajánlat érkezik, úgy a Bérbeadó licitárgyalást tart a fizetendő óvadék mértékéről.

(10) Az e rendelet 26. § (2) bekezdés d.) pontja szerinti feltétellel meghirdetett lakás esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás helyreállításának költségeit,
- b) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, (a tényleges ráfordítás költsége a tervezettet nem haladhatja meg),
- c) a munkálatok elvégzésének határidejét, amely a bérlő kérésére indokolt esetben meghosszabbítható.

(11) A (10) bekezdésben szabályozott helyreállítási költségek nem haladhatják meg a havi lakbér 25 %-át, és a beszámítás legfeljebb a bérlet időtartamára szólhat.

(12) A 26. § (1) bekezdésben meghatározott pályázati kötelezettség mellőzhető, ha a lakás bérbeadása a Képviselő-testület által alapított költségvetési szerv részére történik, a költségvetési szerv alapítói okiratában rögzített feladatok, tevékenységek ellátására.

(13) A Polgármesteri Hivatal Gazdasági Osztálya a pályázati hirdetményt a lakás megüresedésétől – a bérbeadás céljára épített lakások esetében az épület használatbavételi engedélyének kiadásától – számított 30 napon belül köteles a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kifüggeszteni, valamint a helyi sajtóban közzétenni.

27. § (1) A bérbeadó a pályázatot elnyert személlyel köti meg a lakásbérleti szerződést, legfeljebb 3 év határozott időtartamra.

(2) A Képviselő-testület a szerződés lejártát megelőzően – a bérlő indokolt kérelemére – pályázati eljárás lefolytatása nélkül a bérlet időtartamát legfeljebb 3 év határozott időtartamra meghosszabbíthatja.

13. Óvadék

28. § (1) A lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a pályázó a pályázat elbírálásának időpontjáig óvadékot köteles fizetni.

(2) A fizetendő óvadék alsó határa: 30.000,- Ft, mely összeg a pályázaton nem nyert személyek részére 8 napon belül visszafizetésre kerül.

(3) Lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó a bérlő által befizetett óvadékot lakbérhátralék, és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott költségek hiányában a bérbeadó a lakás visszaadását követő 30 napon belül köteles a bérlőnek az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni.

V. Fejezet

Az önkormányzati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása

29. § (1) A Képviselő-testület a lakásnak nem lakás céljára történő bérbeadásáról a város lakosságát, illetőleg a lakosság szélesebb körét érintő, a helyi közszolgáltatás érdekeit szolgáló feladatok megoldása céljából – ha a közszolgáltatás ellátása más módon nem oldható meg – esetenként dönt.

(2) A Képviselő-testület döntése során azt is megjelöli, hogy a nem lakás céljára történő bérbeadás milyen időtartamra szól.

(3) A határozatlan időtartamra történő bérbeadás feltételeként a lakás pótlását, annak módját és határidejét a bérlő részére előírhatja.

VI. Fejezet

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérére

30. § A Képviselő-testület minden év legkésőbb április 30. napjáig megállapítja a tárgyév május 1. napjával érvényes lakbérék összegét.

31. § A lakbérék mértékét e rendelet 4. melléklete tartalmazza.

32. § A Tarhos község közigazgatási területén fekvő lakások esetében a bérleti díj nem tartalmazza a szolgáltatási díjakat (gáz, fűtés, villany, szennyvíz), azok mértékét az önkormányzat a bérlőkkel külön megállapodásban rögzíti.

MÁSODIK RÉSZ

A helyiségbérlet szabályai

33. § (1) Békés Város Polgármesteri Hivatalának Gazdasági Osztálya folyamatosan nyilvántartást vezet a bérbeadás útján hasznosítható, valamint a bérlet útján hasznosított helyiségekről.

34. § (1) A helyiségbérletekkel kapcsolatban a bérbeadási jogkör gyakorlója - a (2) és (3) bekezdésben szabályozott eset kivételével - a Képviselő-testület.

(2) A pályázati úton hasznosított helyiségek esetében a pályázati eljárást a Bizottság folytatja le, és hozza meg a döntést.

(3) E rendeletben meghatározott kivételes esetekben a bérbeadási jogkört a Polgármester is gyakorolhatja

(4) A helyiségbérleti szerződéseket a Képviselő-testület nevében a Polgármester köti meg.

(5) A helyiségbérletekkel kapcsolatos egyes előkészítési és végrehajtási feladatokat e rendelet szerint a Polgármesteri Hivatal Gazdasági Osztálya, valamint az önkormányzat ingatlankezeléssel foglalkozó szervezete, a LISZ Kft. látja el.

35. § (1) A bérbeadó az üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a 40. §-ban foglaltak kivételével pályázati eljárás lefolytatása útján adhatja bérbe.

36.§ (1) A helyiséget legfeljebb 3 év határozott időre, vagy meghatározott feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.

(2) A bérbeadó a határozott időre bérbe adott helyiséget a bérlő részére, további 3 évre többször is bérbe adhatja, pályázati kiírás nélkül, amennyiben a bérlő a korábbi bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit teljesítette.

(3) A bérlő a bérleti szerződés lejárta előtt legfeljebb 30 nappal, a bérbeadóhoz benyújtott írásbeli kérelmében kérheti a helyiség ismételt bérbeadását.

37. § (1) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell a bérbeadásra meghirdetett helyiség

- a) településen belüli elhelyezkedését,
- b) alapterületét,
- c) felhasználásának célját (például: üzlet, műhely, iroda, raktár),
- d) felszereltségi állapotát,
- f) után fizetendő bérleti díj alsó határát.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon felül a hirdetménynek tartalmaznia kell az óvadék összegét, mely egyedileg kerül meghatározásra, és a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét, határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

(3) A pályázati hirdetményt a lakosság számára legalább 15 napig a helyben szokásos módon, valamint írott helyi sajtóban és helyi elektronikus médiában közzé kell tenni.

38. § (1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell

- a) a pályázó nevét és címét,
- b) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

(2) Ha az előírt időben csak egy pályázati ajánlat érkezik, a helyiség a pályázónak bérbe adható, vagy a pályázati kiírás megismételhető.

39. § (1) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt határidőben és tartalommal benyújtotta, és az óvadék összegét megfizette.

(2) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a versenytárgyalás során a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

(3) Ha a pályázat nyertese a bérleti jog elnyerésétől számított 15 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, akkor a következő legmagasabb ajánlatot tevő lép a helyébe.

(4) Amennyiben a helyiség működtetése speciális technológia beépítését, beszerelését igényli, az átalakításhoz maximum 50 % összegű bérbeszámítás engedélyezhető, feltéve, ha az elkészült beruházás az önkormányzat tulajdonába kerül.

40. § (1) Helyiségbérleti jogviszony létrehozására irányuló kérelem beérkezése esetén a Képviselő-testület minősített többségű döntéssel a pályáztatás alól felmentést adhat.

(2) A Polgármester pályázati eljárás lefolytatása nélkül az üresen álló helyiségeket ideiglenesen maximum három hónapra bérbe adhatja. Ismételt bérbeadásra akkor kerülhet sor, ha a bérbeadásra meghirdetett pályázat eredménytelen.

(3) Az Önkormányzat tulajdonában álló, az 5. mellékletben felsorolt ingatlanokban található helyiségek eseti, alkalomszerű, három hónapnál nem hosszabb időtartamú bérbeadására, igénybevételének engedélyezésére a Polgármester jogosult. A tárgyévre vonatkozó bérleti díjak, igénybevételi díjak megállapítására a Polgármester jogosult.

41. § Önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházásához, cseréjéhez, albérletbe adásához hozzájárulás nem adható.

42. § (1) A LISZ Kft. a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenységnek) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

(3) A helyiség átalakítása, felújítása, értéknövelő beruházás kivitelezése csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával végezhető.

43. § (1) A bérlő köteles gondoskodni

- a) a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak, berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
- b) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg üzemben tart
- c) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenysége során keletkezett.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a munkák értékével emelt bérleti díj megfizetését vállalja.

44. § A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor legalább az átvételi állapotnak és felszereltségnek megfelelően, leltár szerint köteles a LISZ Kft-nek átadni.

HARMADIK RÉSZ

AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGEDÍNÉSÉRŐL

45. § (1) Az értékesítésre kijelölt lakásokat e rendelet 6. melléklete tartalmazza

46. § (1) A lakások elidegenítési eljárásának irányításáért, szervezéséért és ellenőrzéséért a Polgármester a felelős, az értékesítés lebonyolítását a Polgármesteri Hivatal Gazdasági Osztálya készíti elő.

(2) A Gazdasági Osztály

- a) elkészítteti a lakásokra vonatkozó, helyszíni felmérésen alapuló műszaki állapotfelmérést, melyet lakásonként rögzít;
- b) a lakásokra vonatkozóan értébecslést készíttet;
- c) az elővásárlási joggal rendelkezők részére írásban ajánlatot tesz, amely tartalmazza
 - ca) a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait,
 - cb) a lakás műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
 - cc) a lakás forgalmi értékét,
 - cd) a lakás vételárát és a fizetési feltételeket,
 - ce) a szerződési nyilatkozat határidejét,
 - cf) az ajánlati kötöttség idejét.
- d) az ajánlat közlésével egy időben az elővásárlási joggal rendelkező részére megküldi a nyilatkozat nyomtatványt azzal a felhívással, hogy az elővásárlási joggal rendelkező a vételi szándékát írásban igazolja vissza.
- (3) Az adásvételi szerződéseket az önkormányzat részéről a Polgármester írja alá.
- (4) A vételárra vonatkozó ajánlati kötöttség ideje az ajánlat kézhezvételétől számított 60 nap.

14. Elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése

47. § (1) Elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén

- a) a lakás irányára a lakás ingatlanszakértő által megállapított forgalmi értéke,
- b) a vételár egyösszegű megfizetése esetén a vevőt 25 % vételárengedmény illeti meg,
- c) a vevő kérelmére részletfizetési kedvezményt kell biztosítani,
- d) a részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor a vételár 20%-át egy összegben kell megfizetni,
- e) a részletfizetés időtartama 15 év,
- f) a szerződéses kamat mértéke 12 % a futamidő teljes időtartama alatt, a törlesztő részleteket havi egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) Elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése esetén a részletfizetéssel történő ingatlan értékesítésére kamatmentesség nem állapítható meg.

(3) Az Lt. 54. § (2) bekezdésére tekintettel, amennyiben a részletfizetést kérő családjában az egy főre jutó jövedelem nem éri el az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, a

kedvezményes kamat mértéke 10 %. A vagyoni és jövedelmi helyzet vizsgálata a Bizottság hatáskörébe tartozik.

(4) A vételár hátralék egyösszegű megfizetése esetén a vevőt 25% engedmény illeti meg, abban az esetben, ha a törlesztő részletek megfizetésekor 3 hónapnál hosszabb idejű hátraléka nem volt a futamidő alatt.

(5) A részletfizetést vállalók ingatlanára a fennálló tartozás összegének erejéig jelzálogjogot kell bejegyezni, és a hátralék teljes összegének megfizetéséig ennek biztosítékaul szolgáló elidegenítési és terhelési tilalmi jogot kell bejegyeztetni az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba.

48. § (1) A 47. § (1) bekezdés a) pont esetében a lakások vételára a dokumentált forgalmi értéknek megfelelő összeg, amennyiben e rendelet másként nem rendelkezik.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően, amennyiben a bérlő a lakáson saját költségén értéknövelő beruházást végzett, a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. Az értéknövelő beruházás értékét a bérlő vagy a vele együtt lakó személy nevére kiállított, a felújítást igazoló számlák, vagy a megbízott független ingatlanszakértő által készített szakvélemény alapján kell megállapítani

15. Elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése

49. § (1) Az értékesítésre kijelölt lakásokat – megüresedésük esetén – a Bizottság által lebonyolított árverés alapján lehet értékesíteni.

(2) A lakás irányára a lakás ingatlanszakértő által megállapított forgalmi értéke.

(3) Az adásvételi szerződést a legmagasabb vételi ajánlatot tevő vevővel kell megkötni.

(4) A vételárat egy összegben kell megfizetni, az adás-vételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül, banki hitel felvétele esetén 60 napon belül.

16. Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek elidegenítése

50. § Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítéséről – a bérlő kérelmére vagy a tulajdonos kezdeményezésére – a Pénzügyi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

51. § (1) Az elővásárlási joggal érintett önkormányzati helyiség vételára legalább a független ingatlanszakértő által megállapított helyi forgalmi érték.

(2) Elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladó ajánlati kötöttségének ideje, az ajánlatnak a jogosult általi kézhezvételtől számított 60 nap.

(3) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

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

(4) A vételárát egy összegben kell megfizetni, az adás-vételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül, banki hitel felvétel esetén 60 napon belül.

(5) A vevőt sem árengedmény, sem vételár kedvezmény nem illeti meg.

(6) Csak különösen indokolt esetben értékesíthető az olyan helyiség, amely az értékesítést megelőző öt éven belül felújításra került.

52. § (1) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítésére az önkormányzati vagyon szabályozásáról szóló önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

53. § E rendelet 2011. szeptember 1. napján lép hatályba.

54. § E rendelet 23. § (2) bekezdése november 1. napján lép hatályba.

55. § (1) Hatályát veszti Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások bérletéről szóló 3/1994. (II. 11.) önkormányzati rendelete.

(2) Hatályát veszti Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyiségek bérletéről szóló 4/1994. (II. 11.) önkormányzati rendelete.

(3) Hatályát veszti Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló 15/1995. (VII. 01.) önkormányzati rendelete

(4) Hatályát veszti Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek elidegenítéséről szóló 12/1997. (V. 23.) önkormányzati rendelete.

(5) Hatályát veszti Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről szóló 17/2011. (IV. 29.) önkormányzati rendelete.

Békés, 2011. augusztus 25.

Izsó Gábor
polgármester

Tárnok Lászlóné
jegyző

A rendelet kihirdetésre került: 2011. augusztus ...-én

Tárnok Lászlóné
jegyző

1. melléklet a/..... (.....) önkormányzati rendelethez

Szociális elhelyezés céljára bérbe adandó lakások jegyzéke

	A	B
	<i>Lakás címe</i>	<i>komfortfokozat</i>
1	Ady 6. A. 2/8.	komfortos
2	Ady 6. A. 3/10.	komfortos
3	Ady 6. A. 4/12.	komfortos
4	Ady 6. B. 1/3.	komfortos
5	Ady 6. B. 2/8.	komfortos
6	Ady 6. B. 3/10.	komfortos
7	Ady 6. B. 3/11.	komfortos
8	Ady 6. B. 4/12.	komfortos
9	Ady 6. B. 4/13.	komfortos
10	Ady 6. B. 4/14.	komfortos
11	Ady 6. C. 2/7.	komfortos
12	Ady 6. C. 4/12.	komfortos
13	Ady 6. D. 2/7.	komfortos
14	Ady 6. D. 3/9.	komfortos
15	Ady 6. D. 3/11.	komfortos
16	Ady 6. D. 4/12.	komfortos
17	Ady 6. D. 4/14.	komfortos
18	Ady 6. E. fsz. 1.	komfortos
19	Ady 6. E. fsz. 2.	komfortos
20	Ady 6. E. 3/11.	komfortos
21	Ady 6. F. 1/5.	komfortos
22	Ady 6. F. 2/6.	komfortos
23	Ady 6. F. 2/7.	komfortos
24	Ady 6. F. 3/9.	komfortos
25	Ady 6. F. 3/10.	komfortos
26	Ady 6. F. 4/12.	komfortos
27	Ady 6. F. 4/13.	komfortos
28	Vásárszél 4. fsz. 1.	komfortos
29	Vásárszél 4. fsz. 2.	komfortos
30	Vásárszél 4. fsz. 3.	komfortos
31	Vásárszél 4. fsz. 4.	komfortos
32	Vásárszél 4. 1/5.	komfortos
33	Vásárszél 4. 1/6.	komfortos
34	Vásárszél 4. 1/7.	komfortos
35	Vásárszél 4. 1/8.	komfortos
36	Fáy 11. fsz. 1.	komfortos
37	Fáy 11. 2/16.	komfortos
38	Fáy 11. 2/18.	komfortos
39	Fáy 11. 3/24.	komfortos
40	Fáy 11. 3/25.	komfortos
41	Fáy 11. 3/28.	komfortos
42	Fáy 11. 4/30.	komfortos
43	Fáy 11. 4/34.	komfortos
44	Karacs T. u. 5. 3/9.	komfortos

45	Karacs T. u. 5. 3/11.	komfortos
46	Karacs T. u. 5. 4/14.	komfortos
47	Karacs T. u. 7. fsz. 1.	komfortos
48	Karacs T. u. 7. 1/3.	komfortos
49	Karacs T. u. 7. 1/5.	komfortos
50	Karacs T. u. 7. 2/6.	komfortos
51	Karacs T. u. 7. 2/7.	komfortos
52	Karacs T. u. 7. 3/9.	komfortos
53	Karacs T. u. 7. 4/12.	komfortos
54	Kossuth u. 10/A. 2/6.	komfortos
55	Kossuth u. 10/a. 1/6.	komfortos
56	Kossuth u. 10/a. 2/10.	komfortos
57	Kossuth u. 10/a. 2/11.	komfortos
58	Kossuth u. 10/a. 2/12.	komfortos
59	Kossuth u. 10/a. 2/14.	komfortos
60	Kossuth u. 10/a. 3/17.	komfortos
61	Kossuth u. 10/a. 3/19.	komfortos
62	Kossuth u. 10/a. 4/22.	komfortos
63	Kossuth u. 10/a. fsz. 1.	komfortos
64	Szarvasi u. 4/A. fsz. 1.	komfortos
65	Szarvasi u. 4/A. 1/5.	komfortos
66	Szarvasi u. 4/A. 2/7.	komfortos
67	Szarvasi u. 4/A. 3/9.	komfortos
68	Szarvasi u. 4/A. 3/10.	komfortos
69	Szarvasi u. 4/A. 3/11.	komfortos
70	Szarvasi u. 4/B. 2/6.	komfortos
71	Szarvasi u. 4/B. 3/10.	komfortos
72	Szarvasi u. 4/C. 2/5.	komfortos
73	Szarvasi u. 4/C. 3/9.	komfortos
74	Szarvasi u. 4/C. 3/10.	komfortos
75	Veres P. tér 7/A. 5/13.	komfortos
76	Veres P. tér 7/A. 5/14.	komfortos
77	Veres P. tér 7/A. 5/15.	komfortos
78	Veres P. tér 7/B. 4/10.	komfortos
79	Veres P. tér 9. fsz. 1.	komfortos
80	Veres P. tér 9. fsz. 2.	komfortos
81	Veres P. tér 9. fsz. 3.	komfortos
82	Veres P. tér 9. fsz. 4.	komfortos
83	Veres P. tér 9. fsz. 5.	komfortos
84	Veres P. tér 9. fsz. 6.	komfortos
85	Veres P. tér 9. fsz. 7.	komfortos
86	Veres P. tér 9. fsz. 8.	komfortos
87	Veres P. tér 9. fsz. 9.	komfortos
88	Veres P. tér 9. fsz. 10.	komfortos
89	Veres P. tér 9. fsz. 11.	komfortos
90	Veres P. tér 9. fsz. 12.	komfortos
91	Veres P. tér 9. fsz. 13.	komfortos
92	Veres P. tér 9. fsz. 14.	komfortos
93	Veres P. tér 9. fsz. 15.	komfortos
94	Veres P. tér 9. 1/16.	komfortos
95	Veres P. tér 9. 1/17.	komfortos
96	Veres P. tér 9. 1/18.	komfortos

97	Veres P. tér 9. 1/19.	komfortos
98	Veres P. tér 9. 1/20.	komfortos
99	Veres P. tér 9. 1/21.	komfortos
100	Veres P. tér 9. 1/22.	komfortos
101	Veres P. tér 9. 1/23.	komfortos
102	Veres P. tér 9. 1/24.	komfortos
103	Veres P. tér 9. 1/25.	komfortos
104	Veres P. tér 9. 1/26.	komfortos
105	Veres P. tér 9. 1/27.	komfortos
106	Veres P. tér 9. 1/28.	komfortos
107	Veres P. tér 9. 1/29.	komfortos
108	Veres P. tér 9. 1/30.	komfortos
109	Veres P. tér 9. 1/31.	komfortos
110	Veres P. tér 9. 1/32.	komfortos
111	Veres P. tér 9. 2/33.	komfortos
112	Veres P. tér 9. 2/34.	komfortos
113	Veres P. tér 9. 2/35.	komfortos
114	Veres P. tér 9. 2/36.	komfortos
115	Veres P. tér 9. 2/37.	komfortos
116	Veres P. tér 9. 2/38.	komfortos
117	Veres P. tér 9. 2/39.	komfortos
118	Veres P. tér 9. 2/40.	komfortos
119	Veres P. tér 9. 2/41.	komfortos
120	Veres P. tér 9. 2/42.	komfortos
121	Veres P. tér 9. 2/43.	komfortos
122	Veres P. tér 9. 2/44.	komfortos
123	Veres P. tér 9. 2/45.	komfortos
124	Veres P. tér 9. 2/46.	komfortos
125	Veres P. tér 9. 2/47.	komfortos
126	Veres P. tér 9. 2/48.	komfortos
127	Veres P. tér 9. 2/49.	komfortos
128	Durkó u. 19.	összkomfortos
129	Gyékény u. 8. 1.a.	komfort nélküli
130	Gyékény u. 8. 3.a.	komfort nélküli
131	IX. ker. 84. Tanya 1.a.	komfortos
132	IX. ker. 84. Tanya 2.a.	komfortos
133	IX. ker. 84. Tanya 3.a.	komfortos
134	IX. ker. 84. Tanya 4.a.	komfort nélküli
135	X. ker. Tanya 129.	komfort nélküli
136	Jantyik u. 33.	komfortos
137	Kossuth u. 30. 1.a.	komfortos
138	Kossuth u. 30. 2.a.	komfortos
139	Kossuth u. 30. 3.a.	komfortos
140	Kossuth u. 30. 4.a.	komfortos
141	Kossuth u. 30. 5.a.	komfortos
142	Kossuth u. 30. 6.a.	komfortos
143	Kossuth u. 30. 7.a.	komfortos
144	Kossuth u. 30. 8.a.	komfortos
145	Petőfi u. 15.	összkomfortos
146	Petőfi u. 22. 1.a.	összkomfortos
147	Petőfi u. 22. 2.a.	komfortos
148	Petőfi u. 22. 3.a.	komfortos

149	Petőfi u. 24. 1.a.	komfortos
150	Petőfi u. 24. 2.a.	komfortos
151	Petőfi u. 40. 1.a.	összkomfortos
152	Petőfi u. 40. 2.a.	összkomfortos
153	Petőfi u. 40. 3.a.	összkomfortos
154	Petőfi u. 89.	összkomfortos
155	Raktár sor 2.	félkomfortos
156	Szarvasi u. 34.	komfortos
157	Táncsics M. u. 31/4.	komfort nélküli
158	Décséri u. 3.	összkomfortos
159	Oláh M. u. 5. 1.a.	összkomfortos
160	Oláh M. u. 5. 2.a.	összkomfortos
161	Magyar u. 22.	összkomfortos
162	London u. 27.	összkomfortos
163	Csallóközi u. 45.	összkomfortos
164	Borosgyán u. 30.	összkomfortos
165	Szabadkai u. 54.	összkomfortos
166	Tarhos, Békési u. 7/A.Fsz. 1.	összkomfortos
167	Tarhos, Békési u. 7/A.Fsz.2.	összkomfortos
168	Tarhos, Békési u. 7/A.Fsz.3.	összkomfortos
169	Tarhos, Békési u. 7/A.Fsz.4.	összkomfortos
170	Tarhos, Békési u. 7/B.Fsz.5.	összkomfortos
171	Tarhos, Békési u. 7/B.Fsz.6.	összkomfortos
173	Tarhos, Békési u. 7/C.Fsz.8.	összkomfortos
174	Tarhos, Békési u. 7/A.1/9.	összkomfortos
175	Tarhos, Békési u. 7/A.1/10.	összkomfortos
176	Tarhos, Békési u. 7/B.1/11.	összkomfortos
177	Tarhos, Békési u. 7/B.1/12.	összkomfortos
178	Tarhos, Békési u. 7/C.1/13.	összkomfortos
179	Tarhos, Békési u. 7/C.1/14.	összkomfortos
180	Tarhos, Békési u. 7.E.	komfortos
181	Békés, Kispince u. 44.	komfortos

2. melléklet a/..... (.....) önkormányzati rendelethez

Piaci alapon bérbe adandó lakások jegyzéke

	A	B
	<i>Lakás címe</i>	<i>Komfortfokozat</i>
1	Széchenyi tér 4/2. 1/1.	összkomfortos
2	Széchenyi tér 4/2. 1/2.	összkomfortos
3	Széchenyi tér 4/2. 1/3.	összkomfortos
4	Karacs T. u. 5. fsz. 2.	komfortos
5	Karacs T. u. 5. 2/6.	komfortos
6	Karacs T. u. 5. 3/10.	komfortos
7	Karacs T. u. 7. 1/4.	komfortos
8	Karacs T. u. 7. 2/8.	komfortos
9	Karacs T. u. 7. 3/10.	komfortos
10	Karacs T. u. 7. 3/11.	komfortos
11	Karacs T. u. 7. 4/13.	komfortos
12	Karacs T. u. 7. 4/14.	komfortos
13	Karacs T. u. 8. C. 3/11.	komfortos
14	Tarhos, Békési u. 7/C.Fsz.7.	összkomfortos

3. melléklet a/..... (.....) önkormányzati rendelethez

Pénzbeli térítés összege

	A	B	C	D	E	F
	<i>Lakás komfortfokozata</i>	<i>1 szobás</i>	<i>1,5 szobás</i>	<i>2 szobás</i>	<i>2,5 szobás</i>	<i>3 szobás</i>
1	Összkomfortos	120.000 Ft	156.000 Ft	192.000 Ft	228.000 Ft	264.000 Ft
2	Komfortos	96.000 Ft	124.000 Ft	152.000 Ft	180.000 Ft	208.000 Ft
3	Félkomfortos	48.000 Ft	60.000 Ft	76.000 Ft	92.000 Ft	104.000 Ft
4	Komfort nélküli	36.000 Ft	48.000 Ft	56.000 Ft	68.000 Ft	76.000 Ft

4. melléklet a / (.....) önkormányzati rendelethez**I.**

Békés város közigazgatási területén a szociális elhelyezés céljára, valamint szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéréinek mértéke:

	A	B
1.	összkomfortos:	267,- Ft/m ² /hó
2.	komfortos:	295,- Ft/m ² /hó,
3.	félkomfortos:	170,- Ft/m ² /hó
4.	komfort nélküli:	128,- Ft/m ² /hó
5.	szükséglakás:	85,- Ft/m ² /hó

II.

A 4. melléklet I. pontjában foglaltaktól eltérően – figyelembe véve a lakások minőségét, a lakóépület állapotát - az alábbi lakások esetében a lakberek mértéke a következő:

	A	B
1.	Kossuth u. 30. - komfortos	234,- Ft/m ² /hó
2.	Petőfi u. 22. - komfortos (89 m ²)	234,- Ft/m ² /hó
3.	Petőfi u. 22. - összkomfortos (136 m ²)	196,- Ft/m ² /hó
4.	IX. ker. 84. - komfortos	234,- Ft/m ² /hó
5.	IX. ker. 84. - komfort nélküli	100,- Ft/m ² /hó
6.	Veres P. 9. sz.	266,- Ft/m ² /hó
7.	Csallóközi u. 34.	94,- Ft/m ² /hó
8.	Farkas Gy. u. 4.	144,- Ft/m ² /hó
9.	Petőfi u. 15.	189,- Ft/m ² /hó
10.	Petőfi u. 40.	196,- Ft/m ² /hó
11.	Oláh M. u. 5.	196,- Ft/m ² /hó
12.	Magyar u. 22.	196,- Ft/m ² /hó
13.	London u. 27.	196,- Ft/m ² /hó
14.	Csallóközi u. 45.	196,- Ft/m ² /hó
15.	Borosgyán u. 30.	196,- Ft/m ² /hó
16.	Szabadkai u. 54.	196,- Ft/m ² /hó

III.

Tarhos község közigazgatási területén a szociális elhelyezés céljára, valamint szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéréinek mértéke:

	A	B
1.	Tarhos, Békési út 7.	188,- Ft/m ² /hó
2.	Tarhos, Békési út 7/E. (46 m ² -es tanya)	121,- Ft/m ² /hó

IV.

A piaci alapon bérbe adott lakások lakbéréinek mértéke:

	A	B
1.	Békés város közigazgatási területén fekvő lakások esetében:	450,- Ft/m ² /hó
2.	Tarhos község közigazgatási területén fekvő lakások esetében:	300,- Ft/m ² /hó

5. melléklet a/..... (.....) önkormányzati rendelethez

Éven belüli, alkalmászerűen bérbe adható helyiségek

	A	B
	<i>Helyiség neve</i>	<i>Címe</i>
1	Polgármesteri Hivatal helyiségei (konyha, ebédlő, egyéb helyiségek)	Békés, Petőfi u. 2-4
2	Nyugdíjasok Háza	Békés, Hózsó u. 4.
3	Fonyódi önkormányzati üdülő	Fonyód, Köztársaság u. 17.
4	Bodoki utcai vendégház	Békés, Bodoki u. 56.
5	Dánfoki vendégház	Békés-Dánfoki Üdülőközpont (Békés, belterület 6929/50 hrsz.)

6. melléklet a / (.....) önkormányzati rendelethez

Értékesítésre kijelölt lakások

	A	B
	<i>Lakás címe</i>	<i>komfortfokozat</i>
1	Táncsics M. u. 31/4	Komfort nélküli
2	Fáy u. 11. 2/18	komfortos
3	Fáy u. 11. 4/34	komfortos
4	Fáy u. 11. 2/16	Komfortos
5	Fáy u. 11. 3/24	komfortos
6	Fáy u. 11. 3/25	Komfortos
7	Fáy u. 11. 3/28	Komfortos
8	Fáy u. 11. 4/30	Komfortos
9	Fáy u. 11. fsz. 1.	Komfortos
10	Ady u. 6/F. 3/10	Komfortos
11	Ady u. 6/F. 4/13.	Komfortos
12	Karacs T. u. 5. 3/11.	Komfortos
13	Karacs T. u. 5. 4/14.	komfortos
14	Karacs T. u. 8. C. 3/11.	komfortos
15	Kossuth u. 10/A 2/6.	Komfortos
16	Kossuth u. 10/a 1/6.	Komfortos
17	Kossuth u. 10/a 2/10.	Komfortos
18	Kossuth u. 10/a 2/11.	Komfortos
19	Kossuth u. 10/a 2/12.	Komfortos
20	Kossuth u. 10/a 3/17.	Komfortos
21	Kossuth u. 10/a fsz. 1.	Komfortos
22	Szarvasi u. 4/A 1/5.	Komfortos
23	Szarvasi u. 4/A 3/9.	Komfortos
24	Szarvasi u. 4/A 3/10.	Komfortos
25	Szarvasi u. 4/B 2/6.	Komfortos
26	Szarvasi u. 4/B 3/10.	Komfortos
27	Szarvasi u. 4/C 2/5.	Komfortos
28	Veres P. tér 7/B. 4/10.	Komfortos

Törölt: ¶