

Biharkeresztes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

22/2007. (IX. 26.) önkormányzati rendelete a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének feltételeiről

Biharkeresztes Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló 1949. évi XX. tv. 44/A. § (2) bekezdésében és a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Lt.) lakás- és helyiségbérletre vonatkozó rendelkezései végrehajtására, figyelembe véve az Európai Unió vonatkozó jogforrásait is, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére és elidegenítésére a következő rendeletet alkotja.

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Biharkeresztes Város Önkormányzata tulajdonában lévő minden lakásra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

(2)¹

(3) Az önkormányzati bérlakások elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt.

(4)² Az e rendeletben másra át nem ruházott esetekben a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket – az (5) bekezdésben meghatározottak kivételével - a Biharkeresztesi Városfejlesztési Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: Városfejlesztési Kft.) gyakorolja.

(5) Az önkormányzati fenntartású intézmények működéséhez szükséges helyiségek, intézményi vagyon esetében a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket az intézmény vezetője gyakorolja.

Az önkormányzati bérlakás bérbeadásának feltételei

2. §³

(1) Az önkormányzat tulajdonában levő lakások bérbeadásának jogcímei:

- a) szociális helyzet alapján való bérbeadás
- b) költségelven való bérbeadás
- c) piaci alapon való bérbeadás

¹ Hatályon kívül helyezte: 21/2008. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet 1. §-a 2008. október 01. napjától

² Módosította: 21/2008. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2008. október 01. napjától

³ Módosította: 21/2008. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2008. október 01. napjától

- (2) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján a R. 3. § rendelkezései alapján adható bérbe.
- (3) Önkormányzati lakás költségelven adható bérbe annak, aki jövedelmi viszonyai miatt nem jogosult a 3. §-ban foglaltak szerint önkormányzati szociális lakásra.
- (4) Amennyiben az önkormányzat a lakást piaci alapon adja bérbe a bérlőtől a bérleti szerződés megkötésének időpontjában óvadékot kérhet. Az óvadék összege minimum a lakásra megállapított havi lakbér hatszoros összege. Az óvadék összegét a bérlőnek egy összegben kell az önkormányzat számlájára átutalnia a bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül.

(az Lt. 3.§ (1) bek.-hez)

3. §

(1) Szociális helyzet alapján adható bérbe az önkormányzati lakás annak, akinek a családjában a vele együtt költöző családtagokat is számítva, az egy főre jutó nettó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 %-át, egyedülálló esetben pedig annak 250 %-át, és a létfenntartásához szükséges mértéken felül ingó, valamint a forgalomképes ingatlan vagyona együttesen nem lépi túl a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 50-szeres összegét, és annak elidegenítése nem veszélyezteti a lakhatás feltételeit.

(2) Az, aki szociális helyzete alapján lakást kíván bérelni, bérleti ajánlatot tesz a polgármesteri hivatalnál. Az ajánlat akkor fogadható el, ha az ajánlattevő megfelel a jelen rendeletben foglalt feltételeknek.

(3) A bérbeadó szociális helyzete alapján rászoruló ajánlattevővel a szociális helyzet alapján kialakult sürgősségi sorrend, valamint az ajánlattétel időrendje szerint köt bérleti szerződést.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott sürgősségi sorrendet a - Szociális és Egészségügyi Bizottság javaslata alapján - a Településfejlesztési Bizottság minden év március 31-ig állapítja meg a rendelkezésre álló lakásszámra figyelemmel.

4. §

A rászoruló személynek bérbe adható lakás nagysága, a vele együtt költözők számától függően:

<i>együtt költözők száma</i>	<i>lakószobák száma</i>
1 - 2 fő	1 - 2 lakószoba
3 fő	1,5 - 2 lakószoba
4 fő	2 lakószoba
4-nél több fő	3 lakószoba

A lakbér mértéke

5. §⁴

„5. § Fizetendő lakbér mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata után havonta:

Komfortfokozat	<i>Szociális helyzet alapján (Ft/m²/hó)</i>	Költségelven való bérbeadás esetén (Ft/m²/hó)	Piaci alapon való bérbeadás esetén (Ft/m²/hó)
a) összkomfortos	285	340	395
b) komfortos	219	294	337
c) komfort nélküli	93	113	144

(az Lt. 3.§ (2) bek.-hez)

Az önkormányzati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása

6. §

Önkormányzati bérlakás nem lakás céljára bérbe nem adható.

(az Lt. 4.§ (3) bek.-hez)

A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei

7. §

(1) A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó házastársak közös kérelmére - a házastárs lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül - a bérlőtársi szerződést köteles megkötni, feltéve, hogy a bérlő és a bérlőtárs együttesen megfelelnek a szociális körülmények alapján történő bérlőkiválasztás feltételeinek és a bérlőtársi szerződés megkötésének időpontjában a leendő bérlőtárs nagykorú.

(2) A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó szülője (az örökbefogadó, a mostoha-, és nevelőszülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmezők együtt lakását az egészségügyi vagy lényeges személyi körülményei indokoltá teszik.

(3) A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó gyermeke (az örökbe fogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke), valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a gyermek, illetőleg az unoka:
- 14. életévét betöltötte és

⁴ Módosította: 1/2008. (II. 7.) önkormányzati rendelet 1. §-a; 21/2008. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet 4. §-a; 30/2009. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 1. §-a; 24/2010. (XII. 10.) önkormányzati rendelet 1. §-a; 22/2011. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 1. § -a; 21/2012. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 1. §-a., 30/2013. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 1. §, 20/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet, 5/2016. (III. 4.); 26/2016. (XII. 15.) Hatályos: 2017. január 1. napjától

- bérlővel a lakásban legalább egy év óta együtt lakik.

(4) A rászoruló személy részére a bérbbe adott lakás esetében nem köthető meg a bérlőtársi szerződés, ha a (2) - (3) bekezdésben említett hozzátartozó az önkormányzat területén másik beköltözhető lakással rendelkezik.

(5) A bérlő hozzátartozójának másik lakását akkor is beköltözhetőnek kell tekinteni, ha azt idegenforgalmi célokra hasznosítja.

(az Lt. 5.§ (3) bek.-hez)

8. §

(1) Ha az önkormányzati bérlakásban valamelyik társbérleti lakrész megüresedik, azt a visszamaradt társbérelő részére - kérelmére - kell bérbbe adni.

(2) Ha az (1) bekezdés alapján több visszamaradt társbérelő tarthat igényt a megüresedett társbérleti lakásrészre, a körülmények figyelembe vételével - a Szociális és Egészségügyi Bizottság véleménye alapján - kell a megüresedett lakásrészre szerződést kötni. Ha a megüresedett társbérleti lakásrész két- vagy több szobás, az a bérlők között megosztva is bérbbe adható.

(3) Ha a lakásban több társbérelő maradt vissza, a megüresedett lakásrészt közülük - kérelmére - annak a szomszédos társbérelőnek kell bérbbe adni, akinek a különbejáratú lakásrészén keresztül az megközelíthető.

9. §

Ha a visszamaradt társbérelő a megüresedett társbérleti lakásrész bérbbevitelét nem kéri, a társbérelő részére megfelelő önálló lakást ajánlhat fel a bérbbeadó.

10. §

(1) Ha a lakószobának nem minősülő helyiségből álló társbérleti lakásrész üresedett meg, azt újabb társbérletként hasznosítani nem lehet. Az ilyen helyiségeket a visszamaradt társbérelő lakásrészéhez kell csatolni.

(2) Ha a lakásban több társbérelő maradt vissza, a körülmények figyelembevételével - a Szociális és Egészségügyi Bizottság véleménye alapján - kell eldönteni, hogy a helyiséget melyik társbérelő lakásrészéhez kell csatolni.

(az Lt. 19. § (1), (2) bek.-hez)

A felek jogai és kötelezettségei

11. §

(1) A lakbér mértékét a lakásbérleti szerződésnek tartalmazni kell, a lakbér mértékének el nem fogadása esetén a lakásbérleti szerződést megkötni nem lehet. Ha az Önkormányzat

rendeletében a lakberek módosításáról dönt, az új lakbér mértékéről a bérlőket a rendelet kihirdetésétől számított 8 napon belül értesíteni kell.

(2) A bérlakásra jogosult vállalhatja, hogy a lakást, nem lakás céljára szolgáló helyiséget, lakás céljára rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi, a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a rendeltetésszerű használatához feltétlenül szükséges mértékű, számlával igazolt költségek ismerhetők el, ráfordításként. A lakásra a bérleti szerződést csak akkor lehet megkötni, ha a lakás beköltözhető állapotban van.

(3) A bérbeadó szavatol azért, hogy a lakás az átadáskor rendeltetésszerű használatra alkalmas, leltárt készít, illetve jegyzőkönyvet vesz fel, melyben fel kell tüntetni a lakásberendezéseket, azok tényleges állapotát, valamint a bérlők esetleges észrevételeit. A lakás átadás-átvételének megtörténtét a bérbeadó és a bérlő aláírásával igazolja.

(4) Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő, vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőt a hiba kijavítására, vagy a kár megtérítésére kötelezi.

(5) A bérbeadót (Önkormányzatot) terhelő kötelezettségek teljesítése esetén a bérlőt a számlával igazolt költségek mértékéig illeti meg a lakbérmérséklés.

(6) Az (5) bekezdésben említett lakbérmérséklést hónapokra átszámítva kell megállapítani úgy, hogy az ne haladja meg a fizetendő lakbér 70 %-át.

(7) A bérlő a lakást a bérbeadó előzetes hozzájárulásával alakíthatja át. A kérelemhez csatolni kell az átalakítási tervet, tervezett költségvetést. Nem adható meg a hozzájárulás, ha azzal a lakásban lévő lakószobák száma csökken.

(8) A lakás korszerűsítéséhez abban az esetben adható meg a bérbeadói hozzájárulás, s vállalható a felmerült költségek viselése, ha a bérlő vállalja, hogy a magasabb komfortfokozatnak megfelelő lakbért megfizet.

(9) A lakásbérlet megszűnése esetén a bérlő kötelezettsége a lakás és a lakberendezések rendeltetésszerű lakberendezések rendeltetésszerű állapotban történő átadása. A lakás állapotáról annak átadása előtt a helyszínen kell meggyőződni. Ha a bérlő az őt terhelő munkálatok elvégzését elmulasztotta, akkor a felmerült költségeket a bérlőre (volt bérlőre) kell áthárítani.

(10) Az Lt. 19. § (2) bekezdése alapján a bérleti szerződés megkötésével megbízott szerv jogosult az Lt. 9. § (1), 10. § (2) - (3), 13. § (1)-(2) és 15. § (1) bekezdésében említett megállapodások tartalmának - a konkrét bérleti jogviszony összes körülményének figyelembevételével történő - meghatározására.

(11) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését naptári évenként egyszer ellenőrzi.

(az Lt. 20. § (3) bek.-hez)

A lakáshasználati díj

12. §

„(1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó – az ilyen használat kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő naptól – a lakásból való kiköltözésig emelt használati díjat köteles fizetni a bérbeadónak az e rendelet alapján tett nyilatkozata, illetőleg az Lt. 67. §, 75. §, 91. § és 94. § értelmében elhelyezésre nem tarthat igényt.

(3) Az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított

- a) 2-6 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének kétszerese,
- b) 7-12 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének háromszorosa,
- c) a 13. hónaptól kezdve lakásbérletének ötszöröse.”

(4) A bérbeadó a (2) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 60 napon belül köteles a lakás kiürítése iránt peres eljárást megindítani.

Befogadás

13. §

(1) A bérlő az Lt. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyen kívül a lakásba csak a Polgári Törvénykönyv 685. § a) pontjában meghatározott közeli hozzátartozóit fogadhatja be, amennyiben ezek Biharkeresztes városában:

- folytatnak tanulmányokat, vagy
- állnak munkaviszonyban, vagy
- gondozást igénylő fogyatékos személyek.

(2) Az (1) bekezdésben megfogalmazott befogadást a befogadó bérlő írásban köteles a lakáskezeléssel megbízott szervnél bejelenteni és ezzel egyidejűleg kötelezettséget vállalni arra nézve, hogy amennyiben a befogadás oka megszűnik, ezt 8 napon belül bejelenti, illetőleg a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a befogadó bérlőkkel együtt a befogadottak is elhagyják a bérleményt.

(3) A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a bérlő, vagy örököse köteles a megüresedett önkormányzati bérlakásban maradt bérlő tulajdonát képező tárgyakat, a bérbeadó felszólításának kézhezvételétől számított 30 napon belül elszállítani. Ha a határidőre nem szállítja el, a bérbeadó az örökös, vagy volt bérlő költségére, kárára raktárba, vagy arra alkalmas helyiségbe helyezheti el az ingóságokat.

(az Lt. 23. § (3) bek.-hez)

A bérleti szerződés megszüntetése, a pénzbeli térítés

14. §

(1) A bérbeadó és a bérlő a határozatlan és a határozott 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 helyett pénzbeli térítést fizet.

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

- kevesebb szobaszámú vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú,
- azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a településen vagy az épületen belül eltérő fekvésű, illetőleg
- nagyobb szobaszámú vagy nagyobb alapterületű, vagy magasabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.

15. §

(1) A határozatlan időre szóló szerződést a bérbeadó, csak az Lt.-ben meghatározott esetekben bonthat fel.

(2) Az (1) pontban foglaltak alapján történő szerződésbontás esetén a bérbeadó pénzbeli térítést nem fizet.

(az Lt. 29. § (2) bek.-hez)

Lakáscsere

16. §

Az önkormányzati lakás bérleti joga azokban az esetekben cserélhető el, - figyelemmel az Lt. 29. § (7) bekezdésben meghatározott korlátozásra - amelyekben a bérbeadói hozzájárulás az Lt. 29. §-a értelmében nem tagadható meg.

(az Lt. 31. § (2) bek.-hez)

17. §

A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - az Lt. alapján a bérleti jognak a határozott idő lejártáig való folytatására jogosultak kivételével - másik lakásra nem tarthat igényt.

(az Lt. 33. § (3) bek.-hez)

Az albérlet

18. §

Önkormányzati bérlakás nem adható albérletbe.

(az Lt. 34.§ (3) bek.-hez)

A lakbértámogatás rendje

19. §

(1)⁵ Az önkormányzat lakbértámogatást a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére nyújt.

Szociális és jövedelmi viszonyaikra tekintettel, rászorultságuk alapján a bérlők a rendelet 5. §-a alapján megállapított lakbérekre vonatkozóan lakbértámogatásban e rendelet szabályai szerint részesíthetők.

(2) A támogatás formája a fizetendő lakbérből a 23. § (2) bekezdésében meghatározott mértékű engedmény.

20. §

(1) A szociális rászorultság vizsgálatánál a bérlő, a bérlőtárs, a bérlő házastársa illetve egy évnél hosszabb együttélés, vagy közös gyermek esetén az élettárs jövedelmét kell figyelembe venni.

(2) Jövedelemként a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló többször módosított 1993. évi III. törvényben meghatározott jövedelmeket kell figyelembe venni.

21. §

A lakbértámogatásra jogosultságnál a 20. § (1) bekezdésében meghatározott személyeket, és a háztartásukban eltartott kiskorú, illetve oktatási intézmény nappali tagozatán tanulmányokat folytató nagykorú gyermekeiket lehet figyelembe venni.

22. §

(1) A lakbértámogatás megállapítása a támogatásra jogosító bérleti jogviszony keletkezésekor, azt követően pedig minden év július 1-től történik. A támogatás alapjául szolgáló jövedelemhatárokat a tárgyév március 31-én érvényes öregségi nyugdíjminimum figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A támogatásra való jogosultságot a kérelem benyújtását megelőző három hónap jövedelmének átlaga, illetve a tárgyévi nyugdíj, és nyugdíjszerű ellátás alapján kell megállapítani. Amennyiben a bérlő vagy az érintett személyek bármelyikének jövedelmét az APEH igazolja a támogatást megelőző év jövedelmét kell alapul venni.

23. §

„(1) Lakbértámogatásra az a bérlő jogosult, akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200%-át, egyedülálló esetében annak 250 %-át és a lakásfenntartás havi költsége a háztartás havi összjövedelméhez viszonyított aránya a 29 %-ot meghaladja.

(2) A támogatás mértéke, amennyiben az (1) bekezdésben számítottak szerint a lakásfenntartás havi költsége a háztartás havi összjövedelméhez viszonyított aránya

- a) a 29 %-ot meghaladja, 10 %,
- b) a 35 %-ot meghaladja, 20 %
- c) a 40 %-ot meghaladja, 30 %

⁵ Kiegészítette: 21/2008. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2008. október 1. napjától

- d) a 45 %-ot meghaladja, 40 %
- e) az 50 %-ot meghaladja, 50 %.

(3) A településen elismert költségként figyelembe vehető összeg 350 Ft./m².”

24. §

- (1) Ha a lakás az e rendelet 4. §-ában meghatározott igényjogosultság felső határát meghaladja, lakbértámogatásban a bérlő egyedi elbírálással, méltányosságból részesíthető.
- (2) Ugyancsak kivételes méltányosságból lehet a naptári év közben a már megítélt támogatást a jövedelem csökkenése miatt magasabb mértékben megállapítani.

25. §

- (1) A támogatásra való jogosultságot a Településfejlesztési Bizottság állapítja meg. A kérelmeket a bérleti jogviszony keletkezésekor, illetve évenként május hó 31. napjáig lehet benyújtani, a szükséges jövedelemigazolásokkal együtt. A késve, vagy hiányosan benyújtott igények esetén a támogatás a kérelem elbírálását követő hónaptól jár.
- (2) A lakbértámogatás biztosításának időtartama 1 év. Ezt követően újabb kérelmet lehet beterveztetni.
- (3) A bérlő a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.
- (4) A támogatás a bérleti jogviszony megszűnése esetén külön intézkedés nélkül megszűnik.

(az Lt. 36. § (1) bek.-hez)

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

A bérlet létrejötte

26. §⁶

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására a lakásbérletre vonatkozó szabályokat az itt meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

26/A. §⁷

27. §

A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbé. A pályázati hirdetményt a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 15 napra ki kell függeszteni.

28. §

⁶ Kiegészítette: 30/2009. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2010. január 1. napjától.

⁷ Hatályon kívül helyezte: 12/2010. (VI. 3) önkormányzati rendelet 1. §. 2010. június 3. napjától

(1) A pályázati hirdetéseknek tartalmaznia kell:

a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyét, (település, utca, házszám) alapterületét, rendeltetését, felszereltségi állapotát;

b) a helyiség felhasználásának célját (üzlet műhely stb.) és az abban folytatható tevékenység megjelölését;

c) a bérleti szerződés - határozatlan, határozott vagy feltétel bekövetkezéséig tartó - időtartamát;

d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendőbérlő által saját költségen elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredetiállapot-helyreállítási kötelezettséget;

e) a pályázni jogosultak körét (egyéni vállalkozó, gazdasági társaság stb.);

f) a fizetendő bér mértékét;

g) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

(2) A pályázatokat a Településfejlesztési Bizottság bírálja el, és dönt a pályázat nyerteséről, valamint – rangsort felállítva – két további pályázóról a nyertes visszalépése esetére.

29. §

(1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

a) a pályázó nevét és címét, a tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát;

b) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

(2) Ha az előírt időben csak egy pályázati ajánlat érkezik, a pályázatot lezártnak kell tekinteni.

30. §

(1) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.

(2) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a legmagasabb összegű bér előre, egy összegben, a legtöbb hónapra történő megfizetését vállalja.

31. §

(1) A bérbeadó 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 (tevékenység) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

32. §

A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő)tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásairól;
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről;
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;
- e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

33. §

(1) Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője bérleti jogviszonyáról a bérbeadó javára mond le, és a bérleti jog megszerzése az önkormányzatnak érdekében áll, akkor a Településfejlesztési Bizottság javaslata alapján a képviselő-testület dönt arról, hogy a bérleti jogviszonyról való lemondásért ad-e pénzbeli térítést, és ha igen, akkor az milyen összegű lehet.

(2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási állapotban és felszereltséggel köteles átadni.

34. §

(1) A bérlő a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérbeadó a bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor adhat hozzájárulást, ha:

a./ a bérlő által végzett, és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja;

b./ a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén, cserehelyiségre nem tart igényt,

c./ a befogadott személy igazolja, hogy az állammal, a társadalombiztosítással és a helyi önkormányzattal szemben köztartozása nincs (adó, bérleti díj, közműdíjak, stb.).

(az Lt. 42. § (2) bek.-hez)

Helyiség csere

35. §

A bérlő a helyiséget nem cserélheti el.

Önkormányzati bérlakások elidegenítése

(az Lt. 54. § (1) bek.-hez)

Az állam tulajdonából ingyenesen az önkormányzat tulajdonába került lakások értékesítése

36. §

Az Önkormányzat az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került önkormányzati bérlakással nem rendelkezik.

(az Lt. 54. § (3) bek.-hez)

Az önkormányzat saját vagyonából vásárolt lakásai eladása

37. §

(1) Az önkormányzat saját vagyonából vásárolt lakásának a bérlő részére történő eladására csak határozatlan időre szóló bérleti jogviszony esetén kerülhet sor.

(2) A bérlő a lakás egy összegű vagy részletre történő megvételre vonatkozó nyilatkozatát az önkormányzat által a lakáselidegenítéssel megbízotthoz juttatja el.

(3) A bérlő kérelméhez mellékelni köteles:

a) a helyi adó és adók módjára behajtandó tartozásról szóló nemleges igazolást.

b) nyilatkozatot a vételár egyösszegű vagy részletekben történő megfizetéséről, az általa vállalt fizetési feltételeket.

(4) Az elidegenítéssel összefüggő feladatokat a Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: lakáselidegenítéssel megbízott) látja el a Képviselő-testület megbízása alapján.

(5) A lakáselidegenítéssel megbízott elkészíteti a forgalmi értékbecsléseket, a műszaki dokumentációkat, az esetleges műszaki megosztásokat és a földhivatali bejegyzéséhez szükséges okmányokat és az előterjesztéshez mellékeli a (3) bekezdésében meghatározott dokumentumokat

(6) A lakás vételára a beköltözhető forgalmi érték 80 %-a, melyet egy összegben vagy részletekben lehet megfizetni. A vételár 10 %-át a vevő a szerződés megkötésekor egy összegben köteles megfizetni. Részletre történő vétel esetén a vevő a szerződés teljesítésének biztosítékeként köteles két készfizető kezesről gondoskodni.

(7) A vevőt a vételárhátralékra legfeljebb 10 évi részletfizetési kedvezmény illeti meg, amelyet az adásvételi szerződés megkötésétől a vételár teljes megfizetéséig a mindenkori éves költségvetési törvényben meghatározott ügyleti kamat terhel. Amennyiben a jogosult az adásvételi szerződést már megkötötte, a kedvezmények örökösét is megilletik.

(8) A fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket a részletfizetés időtartamára egyenlő mértékben kell megállapítani, melyet a (7) bekezdésben megállapított kamatfizetési kötelezettség terhel

(9) A törlesztő részletek a tárgyhó utolsó napján válnak esedékessé. A határidőre be nem fizetett törlesztő részlet után a Ptk. szerinti mindenkori törvényes késedelmi kamat jár.

(10) Az a bérlő, akik mozgáskorlátozottságára tekintettel a bérelt lakást a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001 (I.31) számú Kormányrendelet szerinti akadálymentesítési

támogatás és önerő biztosításával akadálymentessé átalakította és az átalakítás költsége eléri vagy meghaladja a vételár 10%-át, vétel esetén a 10 % egyösszegű megfizetésére nem köteles, a teljes vételárat részletekben fizetheti meg.

(11) A vételárnak a vételkor egy összegben történő megfizetésének vállalása esetén a vevőt a lakás vételárából 20 % árengedmény illeti meg. Egy éven belüli fizetésnél 10 %, 2 éven belüli fizetés esetén 5 % árengedmény illeti meg.

(12) Ha a bérlőnek Biharkeresztes Várossal, illetve bármely közüzemmel szemben helyi adó vagy adók módjára behajtandó tartozása, bérleti, illetve különszolgáltatási díjhátraléka áll fenn, az adásvételi szerződés annak megfizetését követően jöhet létre. A tartozást és annak késedelmi kamatait elengedni nem lehet.

(az Lt. 58.§(2) bekezdéséhez)

Az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került helyiségek elidegenítése

38. §

Az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került helyiségekkel, garázsokkal az önkormányzat nem rendelkezik.

(az Lt. 58. § (3) bek.-hez.)

Egyéb helyiségek elidegenítése

39. §

(1) A helyiség és garázs vételára a helyi forgalmi érték, amely az általános forgalmi adót (ÁFA) is tartalmazza.

(2)

a) A helyiség a határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlőnek (jogosultnak) a vételár egy összegben történő megfizetése ellenében idegeníthető el.

b) A garázs a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező magánszemély bérlő részére egy összegben, vagy a szerződéskötéstől számított 36 havi kamatmentes részletfizetéssel idegeníthető el. A vételár egy összegben, készpénzben történő kifizetése esetén 30 % vételárkedvezmény illeti meg a jogosultat, de csak akkor, ha a vételár ajánlatot 30 napon belül elfogadja, és a vételárat a szerződés megkötésére vonatkozó értesítés átvételét követő 15 napon belül befizeti.

Jogi személy bérlőt részletfizetési, vagy vételár kedvezmény nem illeti meg.

A vételár egy összegben készpénzben történő kifizetése esetén 30 % vételár kedvezmény illeti meg a jogosultat a nettó vételár alapján (ÁFA nélküli vételár), de csak akkor, ha a vételár ajánlatot 30 napon belül elfogadja, és a vételárat a szerződés megkötésére vonatkozó értesítés átvételét követő 15 napon belül befizeti.

(3) A vételárban foglalt ÁFÁ-t a szerződéskötéskor egy összegben, készpénzben kell a vevőnek kifizetnie.

(4) A vételár-hátralék erejéig a garázsra - az ingatlan-nyilvántartásba - jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az önkormányzat javára.

(5) Hatósági, illetve bírósági eljárás alatt álló bérlemények elidegenítésére csak a hatósági, bírósági eljárás jogerős befejezése, illetve a bérleményre fennálló tartozások rendezése után kerülhet sor.

(az Lt. 62/B.§ (2) bek.-hez)

Lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása

40. §

Az Önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit lakásépítési és lakásvásárlási támogatásra használhatja, melynek feltételeit külön rendeletben szabályozza.

(az Lt. 35.§ (2) bek.-hez)

Vegyes rendelkezések

41. §

A bérbeadó a bérlők részére külön szolgáltatást nem nyújt.

(az Lt. 68. § (2) bek.-hez.)

42. §

Ha a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utalásakor jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le az Önkormányzat javára és elhelyezést kér, részére a tulajdonos egy szobás, a leadottal azonos komfortfokozatú önkormányzati bérlakást biztosít, melyre a bérbeadó határozott idejű bérleti szerződést köthet.

(Az Lt. 84. § (2) bek.-hez)

43. §

Önkormányzati lakások, bérletével, illetve elidegenítésével kapcsolatban az érintett állampolgárok az alábbi személyes adatokat kötelesek szolgáltatni:

- név,
- születési hely, idő,
- anyja neve,
- lakcím,
- jövedelmi, vagyoni helyzetre vonatkozó adatok.

Záró rendelkezések

44. §

- (1) Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba; egyidejűleg hatályát veszti a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének feltételeiről szóló 9/2004. (III.30.) BVKt. rendelet és az azt módosító 8/2006. (II.16.) BVKt., a 11/2006. (III.17.) BVKt. és a 9/2007. (II.1.) BVKt. rendeletek.
- (2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. tv., illetőleg a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. szabályai az irányadóak.
- (3) Ez a rendelet az Európai Unió jogforrásaival összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.
- (4) ⁸A R. 5 §-ában és 26/A. §-ában meghatározott díjak az Áfa-t nem tartalmazzák.

Barabás Ferenc sk.
polgármester

Árgyelán Andrea sk.
jegyző

⁸ Kiegészítette: 30/2009. (XII. 21.) önkormányzati rendelet 3. § (3) Hatályos: 2010. január 1. napjától