

**Pomáz Város
Önkormányzat Képviselő-testületének**

**15/2015. (V. 20.) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek
bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről**

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1)-(2) bekezdésében, 4.§ (3) bekezdésében, 5.§ (3) bekezdésében, 12.§ (5) bekezdésében, 19.§ (1)-(2) bekezdésében, 20.§ (3) bekezdésében, 21.§ (6) bekezdésében, 23.§ (3) bekezdésében, 27.§ (2) bekezdésében, 33.§ (3) bekezdésében, 34.§ (1)-(4) és (6) bekezdésében, 35.§ (2) bekezdésében, 36.§ (2) bekezdésében, 42.§ (2) bekezdésében, 54.§ (1) bekezdésében, 54.§ (3) bekezdésében, 58.§ (2)-(3) bekezdésében, 62.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következő rendeletet alkotja:

**I. Fejezet
Általános rendelkezések**

1. A rendelet hatálya

1. § A rendelet hatálya Pomáz Város Önkormányzata (a továbbiakban: *Önkormányzat*) kizárólagos tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: *lakás*), és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: *helyiség*) terjed ki.

2. § Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben különösen a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: *Ptk.*), a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Ltv.*), valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2012.(IV. 25) önkormányzati rendelet szabályait kell alkalmazni.

2. A tulajdonosi jogokat gyakorló szervek

3. § (1) A lakások és helyiségek bérbeadásával kapcsolatos tulajdonosi joggyakorló – e önkormányzati rendeletben meghatározott kivételekkel – Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: *bérbeadó*).

(2) A lakások és helyiségek, mint nemzeti vagyon kezelésével, hasznosításával, valamint tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos feladatokat a bérbeadó a Pomázi Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: *Hivatal*) útján látja el.

II. Fejezet Lakás bérbeadásának általános feltételei

3. A lakások bérbeadásának jogcímei

4.§ Lakást kizárólag az alábbi jogcímenek lehet bérbe adni:

- a) pályázat útján szociális helyzet alapján;
- b) pályáztatás útján költségelvű bérleti díj vállalása mellett (a továbbiakban: költségelvű pályázat);
- c) lakáscsere;
- d) lakásbérleti szerződés meghosszabbítása;
- e) jogcím nélküli lakáshasználat rendezése.

4. Lakás bérbeadására vonatkozó általános rendelkezések

5. § (1) Lakás annak a természetes személynek adható bérbe, aki az alábbi feltételeknek együttesen megfelel:

- a) a bérleti szerződés megkötésekor cselekvőképes;
- b) bérleti szerződés megkötésekor nem használ az Önkormányzat tulajdonában álló lakást jogcím nélkül;
- c) akinek a bérleti szerződés megkötésekor nem áll fenn lakbér- és közmű tartozása kivéve, ha részletfizetést kapott, vagy részletfizetési megállapodást kötött és fizetési kötelezettségének a megállapodás szerint eleget tesz;
- d) vállalja, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen tartózkodik a lakásban.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti feltételt nem kell figyelembe venni, ha a 4.§ e) pontja szerint történik a lakás bérbeadása.

5. Bérbeadás pályáztatás útján szociális helyzet alapján

6.§ A szociális helyzet alapján történő bérbevételre kiírt pályázat elbírálásakor és a 4. § c)- e) pontokban meghatározott esetekben a szerződés megkötése előtt vizsgálni kell a pályázó vagy a szerződő fél, valamint a vele a lakásba együtt költöző személyek szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetét a 7. § (1)-(2) bekezdés alapján (a továbbiakban: bérlő).

7.§ (1) Szociális helyzet alapján lakást akkor lehet bérbe adni

- a) ha a bérlő vagy a vele együtt költöző személyek egyike sem rendelkezik lakás tulajdon-, bérleti-, használati-, vagy haszonélvezeti jogával;
- b) ha a pályázat elbírálásakor vagy pályázaton kívüli bérbeadás esetén a bérleti szerződés megkötésekor a bérlő és a vele együtt költöző személyek egy főre jutó havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 2-szeresét nem haladja meg;
- c) ha a bérlőnek és a vele együtt költöző személynek nincs vagyona; és
- d) a pályázó - a pályázat benyújtását megelőző három hónap átlagában számolt - olyan jövedelemmel rendelkezik, hogy az együtt költöző személyeket figyelembe véve az egy főre eső rendszeres jövedelme eléri a bérbe adandó lakás lakásbérleti díját, egyedülálló személy esetén a lakásbérleti díj kétszeresét.

(2) Amennyiben 4. § d) pontja szerinti szerződés-hosszabbításakor az (1) bekezdés a)-c) pontjai nem állnak fenn, a bérleti díjat költségelvé bérleti díjra kell módosítani vagy költségelvé bérleti díjat kell megállapítani.

(3) A jövedelmet igazolni kell a munkáltató által kiállított jövedelemigazolással, az adóhatóság vagy a Nyugdíjfolyósító Igazgatóság által kiállított jövedelemigazolással.

(4) Szociális helyzet alapján történő bérbeadásra olyan pályázat is kiírható, amelynek alapján a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot elérését, a lakás felújítását vagy komfortfokozatának emelését a bérlőnek kell vállalnia. A felújítási kötelezettség részletszabályait, és a bérleti díj beszámításával kapcsolatos rendelkezéseket a pályázati kiírásban kell meghatározni.

8.§ (1) Szociális helyzet alapján bérbeadott lakásbérleti szerződés esetében a változást követő 30 napon belül a bérlő a bérbeadónak írásban köteles bejelenteni, ha a 7. § (1) bekezdés szerinti vagyoni és jövedelmi viszonyai megváltoztak.

(2) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy a bejelentésben valótlan adatokat közöl, és a tényleges változás alapján költségelvé laktórt kell megállapítani a bérlőnek, akkor a bérbeadó a tudomására jutást követően a vagyoni, jövedelmi helyzetnek megfelelően költségelvé bérleti díjra módosítja a laktórt. A laktórt módosításának időpontja a jogosultság megszűnésének időpontja. Amennyiben a vagyoni és jövedelmi viszonyok változásának időpontja kétséges, a laktórt módosításának időpontját a tudomására jutás napjában kell meghatározni.

6. Bérbeadás pályáztatás útján költségelvé bérleti díj vállalása mellett

9. § (1) Lakás bérbeadására költségelvé bérleti díj vállalása mellett – az 4. § c)-e) pontokban meghatározott jogcímekeket és a 7. § (2) bekezdésben meghatározott eset kivételével – pályázat útján kerülhet sor.

(2) Költségelven laktórt lakást akkor lehet bérbe adni

a) ha a pályázó, vagy a vele együtt költöző személyek egyike sem rendelkezik kizárólagos lakástulajdonnal, tulajdoni hányaddal, haszonélvezeti joggal, vagy önkormányzati lakás szociális helyzet alapján bérleti, használati jogával, és

b) a pályázó – amennyiben feltételként előírásra került – vállalja az óvadék megfizetését; és

c) amennyiben a pályázó az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlője volt a pályázat benyújtását megelőző két évben, nem, áll fenn lejárt határidejű laktórt tartozása.

(3) A költségelven történő bérbeadásra olyan pályázat is kiírható, amelynek alapján a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba tételére, felújítására, komfortfokozatának emelésére kell ajánlatot tenni. A felújítási kötelezettség részletszabályait, és a bérbeszámítással kapcsolatos rendelkezéseket a pályázati kiírásban kell meghatározni.

10. § (1) A bérbeadó a szerződés fennállásának időtartamára óvadékfizetési kötelezettséget köthet ki. Az óvadék a bérleti díj és egyéb, a lakással összefüggő fizetési kötelezettségek biztosítója. Az óvadék mértéke 2 havi laktórtnek megfelelő összeg.

(2) Ha a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlőnek laktórttartozása nem maradt fenn, a bérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül az óvadék összegét részére kamat felszámítása nélkül, átutalással vissza kell fizetni.

III. fejezet A pályázati eljárás

7. A pályázat kiírása

11. § (1) A lakás bérbevételére vonatkozó pályázati kiírást a Hivatal hirdetőtábláján, valamint az önkormányzat hivatalos honlapján- www.pomaz.hu -30 napra közzé kell tenni.
- (2) A pályázóknak legalább egy időpont felkínálásával biztosítani kell a lakások megtekintését.
- (3) Egy személy legfeljebb két lakásra nyújthat be pályázatot.

12.§ A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell legalább:

- a) a bérbeadó megnevezését, székhelyét;
- b) a meghirdetett lakás bérletének fajtáját (szociális helyzet alapján vagy költségelví bérbeadás);
- c) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, rövid műszaki leírását;
- d) a meghirdetett lakás bérbeadásának időtartamát, a lakásbérleti szerződés lényeges elemeit;
- e) a fizetendő lakbér mértékét, a fizetendő közüzemi költségek becsült összegét;
- f) az 5. § (1) bekezdést, bérbeadás típusától függően a 7-10. § és a 11. § (3) bekezdés szerinti pályázati feltételeket;
- g) felújítási kötelezettség esetén a vállalandó felújítási munkák leírását, azok tételes költségvetését, a felújítás elvégzésének határidejét, az elvégzett felújítás összegének lakbérbe történő beszámítási módját;
- h) a pályázat benyújtásának módját, címét, határidejét;
- i) az elbírálás szempontjait, az eredmény közlésének módját, határidejét;
- j) a pályázatról információt nyújtó személy nevét és elérhetőségét és
- k) tájékoztatást arról hogy a Bérbeadó a pályázatot eredménytelennek/érvénytelennek nyilváníthatja, melyről közleményt tesz közzé a Hivatal hirdetőtábláján és az önkormányzat hivatalos honlapján www.pomaz.hu.

8. A pályázat benyújtása és elbírálása

13. § (1) A pályázatot az ingyenesen rendelkezésre bocsátott formanyomtatványon, az adatokat kitöltve, a (2) bekezdés szerinti – a pályázó által beszerezendő – igazolásokkal és nyilatkozatokkal együtt zártan, egy példányban kell benyújtani a Hivatalba.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, lakcímét, értesítési címét, telefonszámát;
- b) a megpályázott legfeljebb kettő lakás címét;
- c) a lakásba a bérlővel együtt költöző személyek nevét és rokonsági fokát;
- d) nyilatkozatot a 5. § (1) bekezdésben, szociális helyzet alapján 7.§ a),c), költségelví pályázat esetén a 9.§ (2) bekezdésében foglalt feltételeknek való megfelelésről;
- e) szociális helyzet alapján a bérbeadásra vonatkozó pályázat esetén a 7. § (1) bekezdés b), d) pontja szerinti feltételek meglétének igazolását;
- f) felújítási kötelezettség előírása esetén a feltételek elfogadását és a felújítás vállalását;
- g) nyilatkozatot arra vonatkozólag, hogy a pályázati anyagban szereplő személyes adatok megismeréséhez, kezeléséhez, valamint a pályázó a nevének közzétételéhez hozzájárul;

- h) szociális helyzet alapján bérbeadásra vonatkozó pályázat esetén nyilatkozatot arról, hogy a pályázó hozzájárul ahhoz, hogy a pályázatban foglaltak valódiságát a Hivatal helyszíni ellenőrzéssel és környezettanulmány készítésével jogosult ellenőrizni;
- i) költségelvű pályázat esetén a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a fizetendő lakbér és óvadék nagyságát megismerte, és annak megfizetését vállalja; továbbá minden olyan adatot, amelyre a pályázati kiírás utal.
- (3) A szociális helyzet alapján lakásbérletre kiírt pályázatokat a Szociális Egészségügyi és Sport Bizottság (a továbbiakban: SZESB) véleményezi.
- (4) Lakásonként meg kell határozni az első, a második, és a harmadik helyezett pályázót. Amennyiben az első helyezett pályázó szerződés kötése önhibájából meghiúsul, a soron következő pályázóval kell szerződést kötni.
- (5) A pályázati eljárás során első, második és harmadik helyezett pályázók nevét a Hivatal hirdetőtábláján és az önkormányzat hivatalos honlapján www.pomaz.hu - 8 napon keresztül közzé kell tenni.
- (6) Bérbeadó a pályázatot érvénytelennek nyilváníthatja, melyről közleményt tesz közzé a Hivatal hirdetőtábláján és az önkormányzat hivatalos honlapján www.pomaz.hu.

IV. fejezet

A bérleti szerződés létrejötte és megszűnése

9. A bérleti szerződés időtartama, meghosszabbítása

- 14. § (1)** Lakás legfeljebb két éves határozott időtartamra adható bérbe.
- (2) A bérleti szerződés további két év határozott időtartamra meghosszabbítható.
- (3) Költségelvű pályázaton elnyert lakásbérleti szerződés meghosszabbítására a 9. § (2) bekezdés szerinti feltételeket alkalmazni kell.

10. A felek jogai és kötelezettségei, lakásbérlet megszűnésével és a bérlői kötelezettségekkel kapcsolatos szabályok

15. § Új bérleti szerződés, valamint a bérleti jogviszony megszűnése (megszüntetése esetén) esetén a lakást a Ltv.-ben és a szerződésben meghatározott feltételek szerint a Hivatal jegyzőkönyv felvétele mellett átadja-átveszi.

16. § (1) A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával a bérleményben értéknövelő beruházást (különösen komfortosítás, fűtése korszerűsítés, közműhálózat felújítása) végezhet. A bérlő részére a saját költségen végzett beruházás értékét utólagosan megtéríteni csak abban az esetben lehet, ha arról a bérbeadó a beruházás megkezdését megelőzően írásban megállapodott. A megállapodás megkötésére az Önkormányzat nevében Pomáz Város Polgármestere (a továbbiakban: polgármester) jogosult.

(2) A beruházás szakszerű megvalósítását és megtéríthetőségét, a Pomázi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési- és Városüzemeltetési Csoportja igazolja.

(3) A beruházás értékét a bérlő részére egy összegben vagy bérleti díj beszámításával lehet megtéríteni. A beszámítás mértéke havonta nem haladhatja meg a bérleti díj 90%-át.

(4) A bérlő a lakás komfortfokozatának változása esetén a beruházás értékének megtérülése után köteles az új komfortfokozatnak megfelelő bérleti díjat fizetni.

17. § A bérlő és a vele együtt költöző személy – a gyámság alatt álló kiskorú, valamint a vonatkozó jogszabályokban meghatározott kivételekkel - köteles a bérleményben életvitelszerűen tartózkodni.

18. § A bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét akkor nem teljesíti, ha

- a) az e rendelet szerinti bérbeadói hozzájárulást nem kérte meg, vagy a hozzájárulásban foglaltakat nem tartja be, azoktól eltér;
- b) a jogszabályban előírt, vagy megállapodásban vállalt, a lakás használatával kapcsolatos valamely kötelezettségét megszegi;
- c) a lakásban nem életvitelszerűen tartózkodik;
- d) a lakásban és a szomszédos lakásokban lakó személyek nyugalma zavarja, vagy velük szemben az együttélés általánosan elfogadott követelményeit durván megsértő, botrányos magatartást tanúsít,
- e) a lakás, valamint a lakáshoz tartozó közös használatú helyiséget szándékosan rongálja, beszennyezi, vagy azok tisztántartásáról nem az elvárható mértékben gondoskodik.

19. § (1) A bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követő napra köteles a lakást kiüríteni és a vele lakó személyekkel együtt elhagyni, továbbá – a felek eltérő megállapodásnak hiányában – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban azt a bérbeadó birtokába visszaadni.

(2) A bérlő –jogszabály, eltérő rendelkezésének hiányában – másik lakásban való elhelyezésre vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

20. § A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, és a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer, szükség esetén, soron kívül jogosult ellenőrizni.

11. Jogcím nélküli lakáshasználat rendezése

21. § (1) A lakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó - a lakáshasználat kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig - emelt használati díjat akkor köteles fizetni, ha a bérbeadónak e rendelet alapján tett nyilatkozata értelmében elhelyezésre nem tarthat igényt.

(3) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó másik lakásra tarthat igényt, a használati díj mértéke – a 21. § (4) bekezdésben foglalt kivétellel – megegyezik a lakásbérleti szerződés megszűnésekor érvényes, vagy egyébként irányadó bérleti díj mértékével.

(4) A használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapon túl a lakásbérleti szerződés megszűnésekor érvényes, vagy egyébként irányadó lakbér háromszorosának megfelelő összeg.

(5) A lakáshasználati díj nem mérsékelhető.

12. A pénzbeli térítés feltételei szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén

22. § (1) A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak, hogy a határozatlan idejű lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó kezdeményezése alapján pénzbeli térítés ellenében szüntetik meg. A pénzbeli térítés mértékéről – a (2) bekezdés keretein belül – a SZESB előzetes véleményezése alapján a polgármester- a képviselő-testülettől kapott átruházott hatáskörben - dönt.

(2) Az (1) bekezdés szerinti Megállapodás azzal köthető, akinek a lakbér, közüzemi díj tartozása nincs, a lakás rendeltetésszerűen használható, vagy hozzájárult, hogy a fizetendő pénzbeli térítés összegéből a lakás rendeltetésszerű állapotba hozásának bérbeadó általi költsége a pénzbeli térítés összegéből levonásra kerüljön.

(3) Pénzbeli térítésként a bérlő által bérelt lakás forgalmi értékének legfeljebb 20%-a fizethető ki.

(4) A pénzbeli térítés összegét ingatlanforgalmi értékbecslés figyelembevételével kell meghatározni. Az értékbecslés elkészítésének költsége a bérbeadót terheli.

(5) A pénzbeli térítés a használatra alkalmas, beköltözhető lakás bérbeadó részéről történő átvétele után fizethető ki.

V. Fejezet

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

13. Hozzájárulás bérlőtársi jogviszony létesítéséhez

23. § (1) A bérlő és a vele együtt lakó testvére, továbbá a gyermeke, vagy a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született gyermek közös kérelmére, hozzá kell járulni a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, ha az említett személyek nagykorúak, és a bérlővel a lakásban legalább három éve együtt laknak.

(2) Nem lehet hozzájárulni a bérlőtársi szerződés létesítéséhez, ha az (1) bekezdésben említett személyek rendelkeznek önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, lakás haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakásnak a bérleti, vagy bérlőtársi jogával.

(3) A bérbeadó, a bérlő és az élettársa közös kérelmére – amennyiben az élettársi kapcsolat legalább öt éve fenn áll, vagy az élettársi kapcsolatból gyermek született – hozzájárul a bérlőtársi szerződés megkötéséhez.

(4) A hozzájárulás kizárólag írásban adható, a hozzájárulásról a polgármester- képviselő-testülettől kapott átruházott hatáskörben - dönt.

14. Hozzájárulás tartási szerződés megkötéséhez

24. § A bérbeadó hozzájárul a tartási szerződés megkötéséhez, ha nem állnak fenn a törvényben meghatározott kizáró feltételek. Hozzájárulás esetén a bérlő az eltartót a lakásba befogadhatja. A hozzájárulás kizárólag írásban adható, a hozzájárulásról a polgármester - képviselő-testülettől kapott átruházott hatáskörben- dönt.

15. Hozzájárulás albérletbe adáshoz

25. § Lakás albérletbe adásához a bérlőnek hozzájárulás nem adható.

16. Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

26. § A bérlő a lakásba a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhatja Ltv. 21. § (2) bekezdése szerinti személyeket, más személy a lakásba nem fogadható be.

VI. fejezet

A lakbér és a lakbértámogatás szabályai, eljárási szabályok

17. A lakbér mértéke

27. § (1) Önkormányzati bérlakások lakbérének mértéke:

a) a szociális helyzet alapján bérbé adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a következő:

aa) összkomfortos lakás esetében 255- Ft/m²,

- ab) komfortos lakás esetében 226,- Ft/m²,
 - ac) félkomfortos lakás esetében 154,- Ft/m²,
 - ad) komfort nélküli lakás esetében 102,- Ft/m²,
 - ae) szükséglakás esetében 78,- Ft/m².
- b) a költségelven bérebe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a következő:
- ba) összkomfortos lakás esetében 450,- Ft/m²,
 - bb) komfortos lakás esetében 400,- Ft/m².
 - bc) félkomfortos lakás esetében 270,- Ft/m²,
 - bd) komfort nélküli lakás esetében 220,- Ft/m²,
 - be) szükséglakás esetében 170,- Ft/m².

28.§ (1) A lakbér pontos mértékét – a 27.§ keretei között – a polgármester állapítja meg - képviselő-testülettől kapott átruházott hatáskörben - a lakás alapvető jellemzői, így különösen a lakás alapterülete, minősége, településen és a lakóépületen belüli fekvése, a lakóépület állapota, a Bérbeadó által a bérleti szerződés keretében nyújtott szolgáltatás, valamint a Ltv. 13.§ (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével

(2) A Bérbeadó e rendelet módosítása esetén, a bérleti szerződésben foglaltak szerint jogosult a hatályban lévő bérleti szerződések bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani.

29.§ A bérlő köteles megtéríteni a Bérbeadó által nyújtott és a bérleti szerződésben meghatározott szolgáltatás díját.

18. Lakbértámogatás mértéke, feltételei szabályai

30.§ (1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén – a bérlő szociális körülményeinek figyelembevételével– lakbértámogatás adható.

(2) A lakbértámogatás mértéke összkomfortos és komfortos lakás esetén a lakásra megállapított lakbér 5 százaléka, félkomfortos, komfort nélküli valamint szükséglakás esetén a lakásra megállapított lakbér 10 százaléka.

31.§ (1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, ha:

- a) a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozó 1 főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori nyugdíjminimum összegét, és nincs létfenntartást biztosító vagyona,
- b) a fizetendő havi lakbér összege meghaladja a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók havi jövedelmének 50%-át.

(2) Nem illeti meg lakbértámogatás azt a bérlőt, aki

- a) nem szociális helyzet alapján bérebe adott önkormányzati lakásban él
- b) akinek 3 hónapon túli lakbérhátraléka van.
- c) akinek közműszolgáltató felé tartozása van.

(3) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Hivatalhoz kell írásban benyújtani a következő igazolások, nyilatkozatok csatolásával:

- a) a kérelmező, valamint vele együttlakó személyek jövedelemigazolását,
- b) a kérelmező, valamint vele együttlakó személyek nyilatkozatát ingó és ingatlan vagyonukról,
- c) a közműszolgáltató igazolását, hogy nincs tartozása.

19. Laktérrel kapcsolatos kötelezettségek

32.§ A laktér mértékét és változását a bérbeadó írásban közli a bérlővel.

33. § (1) A bérlő a laktért és amennyiben a bérlő a közműszolgáltatókkal külön szerződéssel nem rendelkezik, a külön szolgáltatások díját (a továbbiakban együtt: fizetési kötelezettség) együttesen köteles megfizetni.

(2) A fizetési kötelezettségének a bérlő havonta, a bérleti szerződésben rögzítettek szerint, különszolgáltatás esetében pedig a bérbeadó által közölt fizetési határidőben köteles eleget tenni.

34.§ A bérlőtársakat a fizetési kötelezettség egyetemlegesen terheli.

VII. Fejezet

A helyiségbérlet általános szabályai

20. A helyiségek bérbeadásának jogcímei

35. § (1) A helyiségeket az alábbi jogcímenek lehet bérbe adni:

- a) hirdetmény útján történő bérbeadás;
- b) bérleti jog meghosszabbítása;
- c) bérleti jog átruházása;
- d) bérleti jog cseréje.

(2) Helyiséget csak annak a pályázónak lehet bérbe adni, akinek a bérleti szerződés megkötésekor nem áll fenn bérleti díj tartozása és közműtartozása

21. Hirdetmény útján történő bérbeadás

36. § A hirdetmény útján történő bérbeadásra kínált helyiségeket a Hivatal hirdetőtábláján, valamint az önkormányzat hivatalos honlapján- www.pomaz.hu - 30 napra közzé kell tenni.

22. Bérleti díj

37. § (1) A bérleti díj megállapítása hirdetmény útján történő bérbeadás, bérbevevői ajánlat vagy bérbeadói ajánlat alapján történik.

(2) A bérleti díjat a bérbeadó minden évben az előző évi éves fogyasztói árindex mértékével megemelheti.

(3) A bérlőnek a bérleti díjon felül meg kell fizetnie a közös költséget, valamint a közüzemi szolgáltatások díját.

38. § A helyiséget jogcím nélküli használó a jogcím nélküli használat kezdetétől használati díjat köteles a bérbeadónak fizetni. A használati díj megegyezik a helyiségre meghatározott legutóbbi bérleti szerződésben foglalt bérleti díj háromszoros összegével.

23. A helyiség használatával kapcsolatos szabályok

39. § A bérlő saját költségén a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon átalakíthatja vagy felújíthatja. A munkákhoz a tulajdonos hozzájárulását a bérlőnek előzetesen meg kell kérnie, és a felújítási munkák

ellentételezéseként bérleti díj beszámítására nem tarthat igényt. A tulajdonosi hozzájárulás kizárólag írásban adható, a hozzájárulásról a polgármester - képviselő-testülettől kapott átruházott hatáskörben- dönt.

40. § A helyiséget a bérlő köteles rendeltetésszerűen használni.

VIII. Fejezet **A bérbeadói hozzájárulás szabályai helyiségek esetén**

24. Bérbeadás bérlőtársak részére

41. § (1) A helyiséget több bérlő együttesen is bérelheti, akkor lehet bérlőtárs részére bérbe adni, ha ebben a bérlő és a leendő bérlőtárs előzetesen megállapodtak, és az általuk folytatni kívánt tevékenységek egy helyiségben történő gyakorlása jogszabályba nem ütközik.

(2) Bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető, mely méreténél fogva a bérlőtársak által folytatni kívánt tevékenységre alkalmas.

25. Tevékenység megváltoztatása

42. § (1) A bérbeadó a bérlő kérelmére hozzájárulást adhat a helyiségben folytatott tevékenység megváltoztatásához, ha

- a) a bérlő által folytatni kívánt tevékenység nem ütközik jogszabályba, és
- b) a bérlő a bérleti szerződésben vállalt és a jogszabályban előírt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett és
- c) a bérlő vállalja az új bérleti szerződés vagy a szerződés-módosítás feltételeit, és

(2) Bérlőtársi jogviszonyban használt helyiség esetén a tevékenység megváltoztatásához a bérlőtárs hozzájárulása szükséges.

(3) A bérbeadói hozzájárulás kizárólag írásban adható, a hozzájárulásról a polgármester - képviselő-testülettől kapott átruházott hatáskörben- dönt.

26. Bérleti jog átruházása

43. § (1) A helyiség bérleti jogát a bérlő a tulajdonosi joggyakorló hozzájárulásával átruházhatja. A hozzájárulás kizárólag írásban adható.

(2) Az átruházásról megállapodást kell kötni, amelyet a szerződés keltétől számított 15 napon belül a bérbeadóhoz be kell nyújtani.

(3) A tulajdonosi hozzájárulás, mint a megállapodás hatályosulásának feltétele, hogy a bérleti jog átvevőjének az új bérleti díj mértékében és a bérbeadás egyéb feltételeiben a bérbeadóval meg kell előzetesen állapodnia, és bérleti szerződést kell kötnie.

(4) A bérleti jog átadásához nem adható tulajdonosi hozzájárulás, ha

- a) a helyiség bérleti jogát átvevő által folytatni kívánt tevékenység gyakorlása jogszabályba ütközik, vagy a helyiség a folytatni kívánt tevékenységre nem alkalmas és alkalmassá sem tehető, vagy
- b) az új tevékenység folytatása a lakosság nyugalmanak megzavarásával járna, vagy
- c) a helyiségre bérleti, vagy közüzemi díjhátralék áll fenn, vagy
- d) a helyiség bérleti jogát átvevő nem felel meg a 35. § (2) bekezdés szerinti feltételeknek vagy
- e) a bérleti jog átruházására kötött megállapodást szerződő felek a 43.§ (2) bekezdésben meghatározott határidőn túl nyújtják be a Bérbeadóhoz.

(5) A helyiség bérleti jogának cseréjére a bérleti jog átruházására vonatkozó szabályokat megfelelően alkalmazni kell.

27. Albérletbe adás

44. § Helyiség albérletbe adásához a bérlőnek hozzájárulás nem adható.

IX. Fejezet

Lakások és helyiségek elidegenítésének szabályai

45.§ (1) A Képviselő-testület dönt a lakás, valamint a helyiség (a továbbiakban együtt: ingatlan) elidegenítésre történő kijelöléséről.

(2) A Képviselő-testület - dönt az ingatlan elidegenítéséről, valamint a részletfizetési kedvezmény feltételeiről.

28. Az ingatlan elidegenítése elővásárlási joggal érintett személy részére

46.§ (1)A Hivatal a Képviselő-testület 45. § (1) bekezdése szerinti döntését követő tizenöt napon belül tájékoztatja az elővásárlási jog jogosultját arról, hogy a Képviselő-testület az ingatlant értékesítésre kijelölte, továbbá tájékoztatást nyújt az adásvételi szerződés feltételeiről.

(2) A Hivatal közli az elővásárlási jog jogosultjával az ingatlan forgalmi értékét, a vételár számításának módját, továbbá 35 napos határidővel nyilatkoztatja a vételi szándékának fenntartásáról, valamint a fizetés módjára vonatkozó kérelméről.

(3) Ha az elővásárlási jog jogosultja a (2) bekezdésben meghatározott határidőben nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni.

47.§ (1) Az eladási ajánlat tartalmazza

- a) az ingatlan címét, ingatlan-nyilvántartási adatait;
- b) az ingatlan forgalmi értékét;
- c) a fizetési feltételeket;
- d) a nyilatkozattételi határidőt;
- e) a vevőt terhelő költségek mértékét valamint
- d) vevő

(2) A vevőt terheli az adásvételi szerződés megkötésével összefüggő minden költség, továbbá a tulajdonosváltás, a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költsége.

(3) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja rendelkezik bérleti szerződéssel az ingatlanra, az ingatlan bérleti díját arányosan köteles fizetni.

48.§ (1) Az eladási ajánlathoz mellékelni kell

- a) a szerződési feltételeket,
- b) tájékoztatás az 50.§-ban foglaltakról
- c) amennyiben társasház, akkor a működéséről és gazdálkodásáról rendelkezésre álló információt, továbbá
- d) amennyiben társasház, akkor a társasházi alapító okirat, valamint a Szervezeti és Működési Szabályzat megtekintésére biztosított helyet és időpontot.

(2) Az eladási ajánlatra a nyilatkozattételi határidő az ajánlat közlésétől számított harmincöt nap.

(3) A szerződést a (2) bekezdés szerinti nyilatkozat megtételétől számított hatvan napon belül kell megkötni. Az ajánlati kötöttség időtartama az eladási ajánlat közlésétől számított kilencven nap.

(4) Az adásvételi szerződés akkor köthető meg, ha a vevőnek az Önkormányzat felé a lakbér, a helyiség bérleti díja és a közműszolgáltatások díja vonatkozásában tartozása nem áll fenn. Ezt az ajánlatban is rögzíteni kell.

49.§ Az ingatlan vételárát a Képviselő-testület az ingatlan elidegenítésre történő kijelöléséről szóló határozatában állapítja meg. A lakás forgalmi értékét az eladásra történt kijelölés időpontjára kell megállapítani. A lakás beköltözhető forgalmi értékét a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke, különösen a Ltv. –ben meghatározottak figyelembe vételével kell megállapítani, ingatlan értékbecslés alapján.

50.§ (1) Amennyiben az elővásárlási joggal rendelkező vevő a lakás vételárát a szerződéskötéskor nem egy összegben fizeti meg, az ajánlat alapján, külön kérelmére, a vételár hátralékra legfeljebb tizenöt évi részletfizetési kedvezmény illeti meg. A szerződéskötéskor a vételár min. 20% -át meg kell fizetni.

(2) A részletfizetés időtartamára a vevő a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező mértékű szerződéses kamatot köteles fizetni.

(3) Ha a vevő a lakás vételárhátralékát a részletfizetési kedvezmény lejárta előtt fizeti meg (a továbbiakban: végtörlesztés), a megfizetés időpontjában fennálló vételárhátralékból, ha a vételárhátralék teljes összegét a szerződés megkötésétől számított:

a) három éven belül megfizeti, 10%,

b) hét éven belül megfizeti, 4%, kedvezmény illeti meg.

(4) Az adásvételi szerződés megkötésétől számított kettő éven belül és hét éven túl a vételárhátralék teljes összegének megfizetése esetén a vevőt kedvezmény nem illeti meg.

51.§ (1) A helyiség vételárának megfizetésére az elővásárlási jog jogosultja kérelmére a vételár 50%-ának a szerződéskötéskor történő megfizetése mellett legfeljebb egy év időtartamra a Képviselő-testület részletfizetést engedélyezhet.

(2) A részletfizetés időtartamára a vevő a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező mértékű szerződéses kamatot fizet.

52.§ Az adásvételi szerződést- az Önkormányzat képviseletében- a Polgármester írja alá.

53.§ (1) Részletfizetés esetén, ha a vevő az esedékes vételárrészlet megfizetésével késedelembe esik, és a kötelezettségének a Hivatal írásbeli felszólítása közlésétől számított harminc napon belül nem tesz eleget, a fennálló teljes tartozása egy összegben esedékessé válik.

(2) Ha a vevő a teljes tartozás megfizetésére vonatkozó újabb, írásbeli felszólításnak a közléstől számított harminc napon belül nem tesz eleget, az Önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni.

29. Az ingatlan elidegenítése elővásárlási joggal nem rendelkező személy részére

54.§ (1) Pályázat útján kell értékesíteni azt az ingatlant, amely

a) tekintetében a jogosult az elővásárlási jogával nem élt, vagy

b) az ingatlan üres.

(2) A pályázati eljárást a Hivatal folytatja le.

(3) A pályáztatás az ingatlan vételárára vonatkozó nyílt tárgyalásos eljárás alapján történik. Az ingatlan kikiáltási ára legalább az 49. § szerint meghatározott vételár.

(4) Az ingatlan megvételére az jogosult, aki a pályázati foglalt feltételeknek megfelelő, a kikiáltási árat elérő vagy azt meghaladó legmagasabb összegű ajánlatot teszi. Az ajánlati kötöttség időtartama hatvan nap.

55.§ (1) A pályázati felhívásra a 11.§ (1)-(2) bekezdésében foglalt rendelkezéseket alkalmazni kell.

(2) A pályázati felhívás tartalmazza

- a) az ingatlan címét, alapterületét, műszaki jellemzőit,
- b) a pályázati feltételeket,
- c) a Hivatal pénztárában letétbe helyezendő, illetve átutalandó pályázati biztosíték, összegét, a megfizetésének módját és határidejét,
- d) a pályázati tárgyalás helyét, időpontját és szabályait,
- e) azokat a nyilatkozatokat, amelyeket a pályázónak a licitálás megkezdése előtt meg kell tennie,
- f) a tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű vételárra tesz ajánlatot a licitálás során,
- g) a pályázatról információt nyújtó személy nevét, elérhetőségét,
- h) tulajdonosi jogkör gyakorlója a pályázatot eredménytelennek/érvénytelennek nyilváníthatja, melyről közleményt tesz közzé a Hivatal hirdetőtábláján és az önkormányzat hivatalos honlapján www.pomaz.hu.

(3) A pályázat résztvevői a pályázati felhívásban megjelölt időpontig kötelesek a kikiáltási ár 5 %-át, de legalább 60.000.-Ft-ot pályázati biztosítékként a Hivatal pénztárába vagy az Önkormányzat számlaszámára megfizetni.

(4) A pályázati tárgyaláson az a pályázó vehet részt, aki a pályázatot az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta, és igazolja, hogy a pályázati biztosíték összegét a tárgyalást megelőzően megfizette.

(5) A pályázati biztosítékot

- a) az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követő munkanapon, de legkésőbb, a pályázó ajánlati kötöttségének lejártát követő első munkanapon a nem nyertes pályázó részére vissza kell fizetni;
- b) a nyertes pályázó esetében a vételárba be kell számítani.

56.§ (1) Az adásvételi szerződést a pályázat eredményhirdetésétől számított hatvan napon belül kell megkötni a pályázat nyertesével az általa a licitálás során vállalt összegű vételáron.

(2) Amennyiben a pályázat nyertese saját érdekkörében felmerült ok következtében az eredményhirdetést követő hatvan napon belül az adásvételi szerződést nem köti meg, elveszíti a szerződéskötésre vonatkozó jogát és a pályázati biztosíték összegét. Ebben az esetben az ingatlanra a következő legkedvezőbb érvényes ajánlatot tevő pályázóval kell szerződést kötni.

X. Fejezet

Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

57.§ (1) Az Ltv 62.§ (1) bekezdése alapján lakások elidegenítéséből származó - elkülönített számlán elhelyezett – bevétel

- a) az önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületek (épületrészek) felújítására és az azzal együtt végzett korszerűsítésre,
- b) új lakás építésére,

- c) településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére,
- d) építési telkek kialakítására,
- e) Az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására használható fel.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott jogcímekre fordítandó pénzüsszegekről a Képviselő-testület évente a költségvetéséről szóló önkormányzati rendeletében dönt.

XI. Fejezet

Adatkezelési szabályok

58.§ (1) A Hivatal az érintett személy hozzájáruló nyilatkozata alapján jogosult kezelni a kérelmező, a bérlő, valamint a vele együtt lakó vagy költöző személy, az elővásárlási jog jogosultja, továbbá a pályázó természetes személyazonosító adatait és lakcímét.

(2) A szociális lakbér mértékének megállapítása, céljából a kérelmezőt, a bérlőt (társbérlőt, bérlőtársat), valamint a vele együtt lakó vagy költöző személyt az e rendeletben foglalt feltételek teljesítéséhez az Hivatal adatszolgáltatásra hívhatja fel. A szociális, vagyoni és jövedelmi helyzetéről az érintett köteles nyilatkozni.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott adatokat a Hivatal a bérleti jogviszony, illetve a bérleti jogviszonyból eredő követelés megszűnését követő tíz évig kezeli.

59.§ Az 58.§-ban meghatározott adatokat kizárólag, ezen rendelet alkalmazása érdekében, így különösen a bérbeadáshoz és bérbeadási hozzájáruláshoz, elidegenítéshez, illetve a szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet vizsgálatához lehet felhasználni.

XII. Fejezet

Értelmező rendelkezések

60. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Jövedelem*: a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti fogalom;
2. *Vagyon*: a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontja szerinti fogalom;
3. *Életvitelszerű tartózkodás*: a két hónapot meg nem haladó távollétet is beleértve, a bérlő akkor tartózkodik életvitelszerűen a lakásban, ha a lakás a bérlő otthona, és ez az ingatlan szolgál a bérlőnek mindennapi teendőinek (különösen pihenés, étkezés) megszervezéséhez, továbbá amely ingatlan a családi élete helyszínéül szolgál, és ahol rendszeresen közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe. Nem tekinthető életvitelszerű tartózkodásnak, ha a magánszemély csupán ritkán, alkalmasszerűen, az ott lakás látszatának keltése miatt használja az ingatlant.
4. *Rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot*: a lakás vagy helyiség (lakás és helyiség együtt e fogalom magyarázata során a továbbiakban: *ingatlan*) akkor alkalmas a rendeltetésszerű használatra, ha az épület központi berendezéseinek az ingatlanban lévő részei, és az ingatlan berendezései üzemképesek, valamint az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban rögzített megnevezése szerinti célra alkalmas.
5. *Együtt költöző személyek* alatt azokat a 26. § szerinti személyeket kell érteni, akik a bérlővel a lakásba együtt költöznek be vagy a bérleti szerződés fennállása alatt jogszerűen tartózkodnak ott.

XIII. Fejezet
Záró és hatályba léptető rendelkezések


61. § (1) E rendelet 2015. július 01. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépéskor fennálló jogviszonyokra, és a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló 7/2002.(III.21.) önkormányzati rendelete.


Pomáz, 2015. május 19.


Vicsi László
polgármester




Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2015. V. 20.


Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
jegyző

