

Pomáz Város
Önkormányzat Képviselő-testületének
15/2015. (V.20.) önkormányzati rendelete

az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek
bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről
(egységes szerkezetben a 10/2017(V.2.), a 5/2021(III.12.), a 9/2022. (V.30) és a
13/2022.(VII.15) számú önkormányzati rendelettel)

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.)¹ bérleti szerződés megszűnéséből eredő jogcím nélküli lakáshasználat rendezése;
- f.)² közérdekű célból.

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.)³ bérleti szerződés megkötésekor nem használ és azt megelőzően sem használt az Önkormányzat tulajdonában álló lakást jogcím nélkül;
- c.)⁴ akinek a bérleti szerződés megkötésekor nem áll fenn lakbér- és közmű tartozása, Pomáz Város Önkormányzatánál köztartozása, kivéve, ha részletfizetést kapott, vagy részletfizetési megállapodást kötött és részletfizetési kötelezettségének a részletfizetési engedély vagy megállapodás szerint eleget tesz;
- d.) vállalj a, 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 joggal;
- 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.

¹Módosította: Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testülete 10/2017.(V.2.) rendeletének 3.§-a. Hatályos.2017.V.3-tól

² Kiegészítette: Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testülete 10/2017.(V.2.) rendeletének 5.§-a. Hatályos.2017.V.3-tól

³ Módosította: Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testülete 10/2017.(V.2.) rendeletének 4.§-a. Hatályos.2017.V.3-tól

⁴ Módosította: Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testülete 10/2017.(V.2.) rendeletének 4.§-a. Hatályos.2017.V.3-tól

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

(3) A jövedelmet igazolni kell a munkáltató által kiállított jövedelemigazolással, az adóhatóság vagy a Nyugdíj folyósító 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 bérelőnek 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 bérelő a bérbeadónak írásban köteles bejelenteni, ha a 7. § (1) bekezdés szerinti vagyoni és jövedelmi viszonyai megváltoztak.

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

6. Bérbeadás pályáztatás útján költségelvű bérleti díj vállalása mellett

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

(2) Költségelven lakbérrel 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 joggal, és

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

c) amennyiben a pályázó az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérője volt a pályázat benyújtását megelőző két évben, nem, áll fenn lejárt határidejű lakbér 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 lakbérnek megfelelő összeg.

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

6/A Közérdekű célból történő bérbeadás⁵

⁵ Megállapította: Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 9/2022.(V.27) rendeletének 1.§-a. Hatályos: 2022.V.28-tól

10/A. §

(1) Közérdekből az a személy lehet önkormányzati lakás bérlője, aki nevelési, oktatási, kulturális, egészségügyi, sport, szociális, gazdasági, társadalmi, közszolgálati, tudományos, bűnmegelőzési, közbiztonsági, katasztrófavédelmi, vagy művészeti tevékenységével Pomáz város szolgálatában kiemelkedő munkát végez, vagy tevékenysége a város feladatellátásához, fejlődéséhez, szükséges.

(2) A lakás bérbeadásához fűződő közérdek fennállását nem érinti az, ha a bérlő a lakás kiutalása során figyelembe vett tevékenységet a város érdekében önállóan, vagy nem önkormányzati fenntartású szervezet keretei között fejti ki.

10/B. §

(1) Közérdekből történő bérbeadás esetén a lakás bérleti díját költségelven történő bérbeadásra irányadó szabályok szerint kell megállapítani.

(2) E jogcímen lakásbérleti szerződés csak a bérlő közérdeket megalapozó jogviszonya, vagy tevékenysége megszűnéséig, de legfeljebb 5 évig szóló határozott időre köthető.

(3) A bérlő a lakásba házastársa, élettársa, gyermeke (az örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermeke), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint szülője (örökbefogadó, mostoha-, és nevelőszülője) kivételével más személyt nem fogadhat be.

(4) Az e jogcímen bérbe adott lakásra vonatkozóan bérlőtársi szerződés nem köthető.

(5) Az ezen alcím szerinti bérbeadói döntéseket -átruházott hatáskörben - a polgármester hozza meg.

10/C. §

(1) A közérdekből történő bérbeadás esetén a bérlő kiválasztása nem pályázati úton, hanem kérelemre történik.

(2) Közérdekből lakás annak adható bérbe, akinek lakás bérbeadására irányuló kérelmét munkahelyi vezetője, ennek hiányában az érintett által ellátott közérdekű tevékenység tárgya szerinti bizottság vagy tanácsnok támogatja.

10/D. §

(1) Ha a bérlőnek a bérbeadás során figyelembe vett közérdeket megalapozó jogviszonya, vagy tevékenysége megszűnik, a bérlő ezen tényt a Hivatalnál a megszűnést követő 8 munkanapon belül köteles bejelenteni.

(2) A bérlő a közérdeket megalapozó jogviszonya, vagy tevékenysége megszűnését követően, legkésőbb a következő hónap utolsó munkanapján a lakást a bérbeadónak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, elhelyezési igény nélkül köteles visszaadni.

(3) Ha a bérlő elhelyezésre jogosító közszolgálati jogviszonya rokkantsági vagy baleseti rokkantsági nyugdíjazása miatt szűnik meg, a bérlő kérelmére a bérleti jogviszony egy alkalommal, legfeljebb egy év határozott időtartammal meghosszabbítható.

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 költségelvű 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), költségelvű 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 szerződéskötése önhibájából megghiúsul, 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](http://www.pomaz.hu) - 8 napon keresztül közzé kell tenni.

(6) Bérbeadó a pályázatot érvénytelennek nyilváníthatja, melyről közleményt tesz közzé a Hivatal hirdető tábláján és az önkormányzat hivatalos honlapján www.pomaz.hu.

IV. fejezet

A bérleti szerződés létrejötte és megszűnése

9. A bérleti szerződés időtartama, meghosszabbítása

14.§.⁶ (1) Lakásbérleti szerződés legfeljebb öt év határozott időre, vagy határozatlan időre köthető.

(2) A bérlő kérelmére a bérleti szerződés további két év határozott időtartamra meghosszabbítható, amennyiben bérlő az 5.§ szerinti feltételeknek megfelel.

(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.§⁷ Új bérleti szerződés, valamint a bérleti jogviszony megszűnése (megszüntetése) 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, fűtőkorszerűsítés, 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)⁸ A beruházás szakszerű megvalósítását és megtéríthetőségét a Pomázi Polgármesteri Hivatal 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;

⁶ Módosította: Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testülete 10/2017.(V.2.) rendeletének 2.§-a. Hatályos: 2017.V.3-tól

⁷ Megállapította: Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 9/2022.(V.27) rendeletének 2.§-a. Hatályos: 2022.V.28-tól

⁸ Megállapította: Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 9/2022.(V.27) rendeletének 2.§-a. Hatályos: 2022.V.28-tól

- 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 bérelő 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 bérelő -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 jogcímnélküli 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 bérelő 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 bérelő 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 fennáll, 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. §⁹ Önkormányzati bérlakások lakbérének mértéke:

- a) a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a következő:
 - aa) összkomfortos lakás esetében 303,- Ft/m²,
 - ab) komfortos lakás esetében 268,- Ft/m²,
 - ac) félkomfortos lakás esetében 183,- Ft/m²,
 - ad) komfort nélküli lakás esetében 121,- Ft/m²,
 - ae) szükséglakás esetében 93,- Ft/m².

⁹ Megállapította: Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2022 (VII.15.) önkormányzati rendeletének 1.§-a. Hatályos: 2022.VIII.01-től

- b) a költségelven bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a következő:
- ba) összkomfortos lakás esetében 534,- Ft/m²,
 - bb) komfortos lakás esetében 475,- Ft/m².
 - bc) félkomfortos lakás esetében 320,- Ft/m²,
 - bd) komfort nélküli lakás esetében 261,- Ft/m²,
 - be) szükséglakás esetében 202,- 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 nyugdíj minimum 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 bérbe 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. Lakbérrel kapcsolatos kötelezettségek

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

33. § (1) A bérlő a lakbért 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, külön szolgáltatás esetében pedig a bérbeadó által közölt fizetési határidőben köteles eleget tenni.

(3)¹⁰ Azokban a bérlakásokban, ahol az ivóvíz fogyasztás fogyasztásmérő hiányában külön nem mérhető, a lakásban élő személyenként évi 24 m³ - azaz havi 2 m³ - átlagfogyasztás figyelembevételével kell a víz és csatorna után fizetendő különszolgáltatási díját megállapítani.

34.§ A bérlőtársakat a fizetési kötelezettség egyetemlegesen terheli.

VI/A. Fejezet¹¹

Az Önkormányzat által bérbeadás céljára bérelt lakásokkal kapcsolatos különös szabályok

19/A. Az Önkormányzat által bérbeadás céljára történő lakásbérlet

34/A. §

(1) Az Önkormányzat közérdekből vagy önköltségi alapon történő bérbeadás céljára lakásokat, lakóházakat bérelhet.

(2) Az Önkormányzat e célra kizárólag lakáscélú, az ingatlan-nyilvántartásban ekként bejegyzett, teljes lakóházat, lakást, vagy lakóingatlan önálló lakásként funkcionáló önálló rendeltetési egységét veszi bérbe.

(3) A bérbeadás céljára történő lakásbérlet során az Önkormányzat határozott időre, legalább kétéves, legfeljebb ötéves határozott időre szóló bérleti szerződést köt.

(4) A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérbeadót terhelik a 34/D. §-ban megjelölt feladatok.

34/B. §

(1) A bérbeadás céljából az Önkormányzat részére lakást csak a lakás hasznosítására, hasznai szedésére jogosult személy – tulajdonos, haszonélvező - ajánlhatja fel. Több egy sorban jogosult esetén valamennyi jogosult egyező jognyilatkozata szükséges.

(2) A jogi, vagy műszaki szempontból nyilvánvalóan alkalmatlan felajánlást a polgármester visszautasítja.

(3) Az elsődleges vizsgálat alapján a tervezett bérbeadási célnak megfelelő lakásra vonatkozóan a Hivatal részletes műszaki állapotfelmérést, és a helyben szokásos piaci bérleti díjra vonatkozóan szakértői véleményt készítet.

(4) Az Önkormányzat által fizetendő bérleti díj induló összege nem lehet magasabb, mint a szakértő által megállapított bérleti díj 65 %-a.

(5) Az Önkormányzat által fizetendő bérleti díjat évente egyszer, január 1-i hatállyal, a január 1. napján érvényes jegybanki alapkamat mértékével - a tulajdonos bérbeadó január 15. napjáig előterjesztett kérelme alapján - meg kell növelni.

34/C. §

(1) Ha a bérbeadásra felkínált lakást az Önkormányzat hozza bérbeadásra alkalmas állapotba, csak olyan lakás vehető bérbe, amelynek a bérbeadásra való alkalmassá tételének várható teljes

¹⁰ Kiegészítette: Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 9/2022.(V.27) rendeletének 3.§-a.
Hatályos: 2022.V.28-tól

¹¹ Kiegészítette: Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 9/2022.(V.27) rendeletének 4.§-a.
Hatályos: 2022.V.28-tól

költsége (továbbiakban felújítási költség) nem haladja meg az Önkormányzat által fizetendő havi bérleti díjának harminchatszorosát.

(2) Ha a bérbeadásra felkínált lakást az Önkormányzat hozza bérbeadásra alkalmas állapotba, a felújítás teljes összegét az Önkormányzat a bérleti díjba beszámítja. A havonta beszámításra kerülő összeg nem lehet kevesebb, mint a havi bérleti díj 50 %-a, azzal, hogy a szerződés időtartama alatt a teljes felújítási költségnek beszámításra kell kerülnie.

(3) A felújítás teljes összegébe be kell számítani a felújítással kapcsolatosan az Önkormányzatnál felmerülő valamennyi közvetlen költséget, továbbá a közvetlen költségek 10 %-ának megfelelő szervezési és bonyolítási költségátalányt.

(4) Az Önkormányzat bérleti díj fizetési kötelezettsége a felújítási munkák befejezését követő hónap első napján kezdődik.

(5) A bérleti díj 34/B. § (5) bekezdése szerinti bérleti díj emelés, a felújítási költség teljes összegének beszámításáig nem érvényesíthető.

34/D. §

(1) A tulajdonos bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az energetikai tanúsítvány beszerzéséről és az Önkormányzat részére történő átadásáról,
- b) a lakásbiztosítás megkötéséről;
- c) az épület karbantartásáról;
- d) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- e) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.
- f) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, illetőleg azok pótlásáról és cseréjéről, és
- g) felel a lakás komfortfokozatának megfelelő berendezési tárgyainak folyamatos működőképességéért.

(2) A tulajdonos bérbeadó a lakást kifestve, kitakarítva tartozik az Önkormányzat részére átadni.

19/B. Az Önkormányzat által bérelt lakások bérbeadása

34/E. §

(1) Az Önkormányzat által bérbeadás céljára bérelt lakás csak közérdekből vagy önköltségi alapon adható bérbe.

(2) E lakásokra kötött bérleti szerződés időtartama nem terjedhet túl az Önkormányzat és a tulajdonos bérbeadó közötti szerződés időtartamán.

(3) A lakás bérlőjének nyilatkoznia kell arról, hogy tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat és közte létrejött lakásbérleti szerződés megszűnik, ha az Önkormányzat és a tulajdonos bérbeadó közötti szerződés bármely okból megszűnik.

(4) A lakás bérlőjének vállalnia kell, hogy a lakásbérleti szerződésének megszűnése esetén a lakást az átvételkori állapotba hozva, kifestve és kitakarítva elhelyezési igény nélkül kell az Önkormányzat részére visszaszolgáltatnia.

(5) A lakás bérlőjét terhelik mindazon, a lakással kapcsolatos feladatok ellátása és költségek viselése, amely kívül esik a 34/D. § (1) bekezdésben foglaltakon.

34/F. §

(1) A jelen alcím szerinti lakások bérleti díjait, a 27. §-ban foglaltaktól eltérően külön-külön elvégzett önköltségszámítás alapján egyedileg kell meghatározni.

(2) Az önköltség számítása során számításba kell venni az Önkormányzat által fizetendő bérleti díjat, továbbá az Önkormányzat általi bérbevételel és bérbeadással kapcsolatos adminisztrációs költségeket, így különösen:

- a) a felmerült szakértői díjakat,
 - b) ügyvédi költségeket,
 - c) a bérlemény ellenőrzésével kapcsolatos költségeket, és
 - d) a bérbevétellel és bérbeadással kapcsolatos pénzügyi-számviteli feladatok költségeit.
- (3) A fizetendő bérleti díjat a 34/B § (5) bekezdésben foglaltakra is tekintettel évente felül kell vizsgálni.

VII. Fejezet

A helyiségbérlet általános szabályai

20. A helyiségek bérbeadásának jogcímei

35. § (1) A helyiségeket az alábbi jogcímeken 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. §¹² (1) A hirdetmény útján történő bérbeadásra kínált helyiségeket a Hivatal hirdetőtábláján, valamint az önkormányzat hivatalos honlapján - <<http://www.pomaz.hu>> www.pomaz.hu és a www.pomazingatlan.hu <<http://www.pomazingatlan.hu>> licitáló felületen – legalább 15 napra közzé kell tenni.

(2) Amennyiben a helyiség állapota a 39. § (2) bekezdése szerinti munkálatok elvégzését igényli, a hirdetményben előzetesen felajánlható a bérbeszámítás 39. § (2)-(5) bekezdés szerinti lehetősége.

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. §¹³ (1) A bérlő saját költségén a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének

¹² Megállapította: Pomáz Város Polgármesterének 5/2021.(III.12.) rendelete 1. §-a.
Hatályos: 2021.III.13-tól.

¹³ Megállapította: Pomáz Város Polgármesterének 5/2021.(III.12.) rendelete 2.§-a.
Hatályos: 2021.III.13-tól.

gyakorlásához szükséges módon átalakíthatja vagy felújíthatja. A munkálatok megkezdése előtt a bérelőnek a tulajdonos írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát be kell szereznie.

(2) A felújítási munkák ellentételezéseként bérleti díj beszámítására csak az alábbi helyreállítási, felújítási munkák elvégzése esetén kerülhet sor:

a) a helyiség tartófalainak, födémjének, tetőszerkezetének és tetőhéjzatának helyreállítása, felújítása,

b) a helyiség födémjének és határoló falainak utólagos hőszigetelése,

c) a helyiség nyílászáróinak cseréje, ide nem értve a portálként és a hirdető-berendezésként is szolgáló felületek kialakítását,

d) közművek szabványos beállításainak kialakítása.

(3) A pályázati forrásból megvalósult (2) bekezdés szerinti beruházásnak csak az önrésze vehető figyelembe a bérleti díj beszámítása szempontjából.

(4) A bérbeszámítást megalapozó munkálatok költségeinek legfeljebb az önkormányzattal egyeztetett és jóváhagyott, a bérleti szerződés lejártának időpontjában számított – értékcsökkenéssel korrigált - maradványértéke számítható be, havonta egyenlő részletekben.

(5) A bérbeszámítás havi mértéke nem haladhatja meg a havi bérleti díj 50 %-át.

(6) Az (1)-(5) bekezdések szerinti munkálatokra és bérbeszámításra a tulajdonosi hozzájárulás kizárólag írásban, szerződésbe foglalt módon adható.

(7) A (6) bekezdés szerinti hozzájárulásról - amennyiben az már fennálló helyiségbérleti szerződéshez kapcsolódik - a polgármester a képviselő-testülettől kapott átruházott hatáskörben dönt.

40. § A helyiséget a bérelő köteles rendeltetésszerűen használni.

VIII. Fejezet

A bérbeadói hozzájárulás szabályai helyiségek esetén

24. Bérbeadás bérletársak részére

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

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

25. Tevékenység megváltoztatása

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

a) a bérelő által folytatni kívánt tevékenység nem ütközik jogszabályba, és

b) a bérelő a bérleti szerződésben vállalt és a jogszabályban előírt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett és

c) a bérelő vállalja az új bérleti szerződés vagy a szerződés-módosítás feltételeit, és

(2) Bérletársi jogviszonyban használt helyiség esetén a tevékenység megváltoztatásához a bérletárs 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 figyelembevételével kell megállapítani, ingatlan értébecslés 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 képviselőjében- 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 joggal 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.(111.21.) önkormányzati rendelete.

Eredeti rendelet: Pomáz, 2015. május 19.

Vicsi László s.k.,
polgármester

Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina s.k.,
jegyző

A rendelet kihirdetve: Pomáz, 2015. május 20.

Záradék:

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2015. (V.20.) önkormányzati rendelete az alábbi rendeletekkel egységes szerkezetbe foglalása megtörtént:

- Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2017(V.2.) számú önkormányzati rendelete
- Pomáz Város Önkormányzat Polgármesterének 5/2021(III.12.) számú önkormányzati rendelete
- Pomáz Város Önkormányzat Polgármesterének 9/2022.(V.30.) számú önkormányzati rendelete
- Pomáz Város Önkormányzat Polgármesterének 13/2022.(VII.15.) számú önkormányzati rendelete

Pomáz, 2022. július 18.

