

***18**

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete
30/1993.(XII.16.) önkormányzati rendelete
a lakások bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

*16 *17*18

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 3. § (1) bekezdése alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet

A rendelet hatálya

1. §.

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Fegyvernek közigazgatási területén lévő önkormányzati tulajdonú lakásra, és a lakáshoz tartozó helyiségekre.
 - (2) Az állami támogatással épült garzonházakra a rendeletet a 19. §. szerinti eltérésekkel kell alkalmazni.
- *6
- (3) A rendelet hatálya kiterjed azokra az ingatlanokra, amelyeket a képviselőtestület az illetékességi területén történő ingatlan végrehajtás során gyakorolt elővásárlási joga alapján szerez meg.

II. fejezet

A lakásbérlet szabályai, lakásbérlet létrejötte

2. §.

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat elsősorban az önkormányzat intézményei, hivatala valamint fegyverneki székhelyen fegyveres testületekkel szolgálati jogviszonyban álló dolgozók részére biztosítja az önkormányzat a meglévő lakás állományon belül.
- (2) Lakásigénylés alapján önkormányzati bérlakást kaphat szociális jelleggel az, aki a:
 - a.) jövedelmi, a vagyoni és a szociális helyzete folytán saját tulajdonú lakást építeni vagy vásárolni nem tud.
Rossz jövedelmi, vagyoni és szociális helyzet különösen:
- ha 3 vagy több gyermek van a családban, és az egy főre eső jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét nem haladja meg.
Továbbá a:
 - b.) hatályon kívül helyezve *9
- (3) Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbé.
- (4) Kivételek lehetnek a felhasználási cél szándéka szerint:

- a.) szennyvízelvezetést, tisztítókapacitást és a környezetvédelmi követelményeknek is megfelelő ártalmatlanítást szolgáló elhelyezési igény;
- b.) alapfokú egészségügyi ellátás bővítése akkor, ha az egyben a háziorvosi ellátást is javítja;
- c.) az időskorúakról való fokozott gondoskodást szolgáló létesítmény, pl. gondozóház, szociális otthon létesítése;
- d.) az alapfokú oktatás feltételeinek javítása, az oktatáshoz kapcsolódó szociális és kulturális létesítmények megteremtése, bővítése;
- e.) a település hírközlési kapcsolatainak javítása;
- f.) fegyveres testület feladatainak ellátásához szükséges.

*21

- g.) helyi egyesületek, civil szervezetek vagy nemzetiségi önkormányzati feladatok ellátásához szükséges

A használatba való átadás írásbeli kérelemre történik és a polgármester engedélyezi.

- (7) Többlakásos épületben a melléképületet arányosan kell biztosítani.
- (8) Önkormányzati szolgálati és bérlakás csak annak adható (azzal köthető szerződés), akinek Fegyverneken saját tulajdonú lakása nincs. A saját tulajdonú lakásnál az igényelt lakással azonos, vagy egyel alacsonyabb komfortfokozatú (kivéve a szükséglakás) vehető figyelembe.
- (9) A beköltöző személyek számától függetlenül bármilyen nagyságú lakás bérbe adható.

*1

- (10) A bérlakás igények kielégítése során előnybe kell részesíteni az életveszélyes házból kiköltözésre kötelezett lakókat.

Az önkormányzat a Fegyvernek, Damjanich u. 143 sz. a 30/1993.(XII.16.) sz. önk. rend. alapján nyilvántartott lakások közül az 1. sz. lakás, Ady E. u. 42. sz. alatti bérlakását és a Béke u. 8. sz. lakást a krízishelyzetbe került lakosok számára tartja fenn. A lakásokat csak határozott ideig, az életveszély vagy a vészhelyzet megoldásáig lehet biztosítani. A krízishelyzet megítéléséhez a Gondozási Központ véleményét ki kell kérni.

- (11) Lakásigénylés:
A lakásigénylést a Polgármesteri Hivatal tartja nyilván. A lakásigénylés csak akkor vehető nyilvántartásba:
 - 1.) ha az igénylő igazolja
 - szolgálati lakás igénylés esetén a munkahelyét, munkaviszony kezdetét,
 - bérlakás igénylés esetén:
 - a.) a gyermekeket születési anyakönyvi kivonattal,
 - b.) az egy főre eső jövedelmet: a lakásigénylést megelőző 3 hónap jövedelmi adatát jövedelemnyilatkozattal,
 - c.) hatályon kívül helyezve *
 - d.) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy saját tulajdonú lakást építeni vagy vásárolni nem tud.

*2

- (12) Az ingatlan önkormányzati lakássá történő minősítéséről, megszüntetéséről a képviselőtestület dönt.

3. §.

Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés az alábbi feltételekkel köthető:

Bérlőtársak lehetnek házastársak és nem házastársak.

A feleknek erre irányuló kérelmet kell előterjeszteni a Polgármesteri Hivatalhoz. A bérlőtársi szerződésben ezt a jogviszonyt ki kell nyilvánítani.

Ha a bérlők nem együtt költöznek be a lakásba, legalább egy évi együttlakás után lehet a bérlőtársi jogviszonyt kérelemre elismerni. Nem vonatkozik ez a szabály a házasságban élő bérlőkre.

III. fejezet

Felek jogai és kötelezettségei

4. §.

A bérlő a lakbért havonta előre egy összegben legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

5. §.

- (1) Önkormányzati lakás esetén, ahol a törvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében önkormányzati rendelet határozza meg.
- (2) Az önkormányzati rendelet felhatalmazhatja a bérbeadót a megállapodás tartalmának meghatározására.
- (4) Figyelemmel az (1) és (2) bekezdésre, az önkormányzat képviselőtestülete felhatalmazza a bérbeadót a megállapodás tartalmának meghatározására.
- (5) A bérlő a lakásba a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló hatályos törvényben meghatározott személyeken túl a határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig szóló lakásbérleti szerződés esetét kivéve, a következő személyeket fogadhatja be:
 - a be nem fogadott gyermekének gyermekét (a bérlő unokáját).
 Ez esetben bérbeadói hozzájárulás szükséges, amely akkor adható meg, ha a bérlő unokájának nincs Fegyverneken állandó lakása.
- (6) Ha a bérlő másik lakás bérbeadását kéri, azt új eljárásnak kell minősíteni.

6. §.

*2

- (1) Az önkormányzat képviselőtestülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a lakásbérleti szerződéseket megkösse, és abban az egyéb – e rendeletben nem

szabályozott jogokat és kötelezettségeket állapítson meg a jogszabály és e rendelet keretein belül, a lakások adottságainak figyelembevételével.

*2

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakásokról – elkülönítve a szükséglakásokat – a polgármesteri hivatal nyilvántartást vezet az alábbi tartalommal:

- sorszám, cím, lakás száma, kert m², szoba m², komfortfokozat, jelenlegi szerződés állomány, megjegyzés.

*2

(3) A változásokat a képviselőtestületi döntést követő 30 napon belül kell átvezetni.

7. §.

Önkormányzati tulajdonú lakást jogcím nélkül használó a 8. §-ban foglaltakkal összhangban az önkormányzat részére a lakásra vonatkozó lakbérrel azonos lakáshasználati díjat köteles fizetni.

8. §.

A jogcím nélküli lakáshasználati díj – ha a jogcím nélküli használó más lakásra nem tarthat igényt – fizetésének feltételei:

(1) A lakáshasználati díjat havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(2) A lakáshasználati díj a használat kezdetétől számított 6 hónap elteltével 50 %-os mértékben, 12 hónap elteltével pedig 100 %-os mértékben emelkedik a lakberek időközi emelésén felül.

IV. fejezet

Lakásbérlet megszüntetése

9. §.

(1) Hatályon kívül helyezve. *12

(2) Hatályon kívül helyezve. *12

(3) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamely felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, részére azonos vagy egyel alacsonyabb komfortfokozatú lakás adható bérbe.

V. fejezet

Albérlet

10. §.

- (1) Önkormányzati tulajdonú lakás esetén a bérlő, a bérelt lakás egy részét lakás céljára a határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig szóló lakásbérleti szerződés esetét kivéve, albérletbe adhatja.
- (2) Albérleti jogviszony csak úgy létesíthető, hogy a lakásban lakó személyek mindegyikére legalább tizenkettő m² lakószoba terület jusson. Az albérletbe adás csak a lakás alapterületének 50 %-áig terjedhet.
- (3) Az albérleti szerződés csak akkor érvényes, ha az albérletbe adáshoz a bérbeadó hozzájárult. A bérbeadó egy lakószobás lakás albérletbe adásához nem járulhat hozzá.
- (4) Az albérleti díjat, továbbá a megfizetésének módját és esedékességét a felek megállapodása határozza meg.
- (5) Az albérllő az általa bérelt helyiséget kizárólagosan, a lakás más helyiségeit pedig az albérleti szerződésben meghatározott mértékben és módon használhatja.
- (6) Az albérllő az általa kizárólagosan használt helyiségbe más személyt – az albérleti szerződés megkötése után született gyermekének kivételével – csak az egész lakás bérbeadója és a bérlő hozzájárulásával fogadhat be.
- (7) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek lakás céljára nem adhatók albérletbe.

VI. fejezet

A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díja

11. §.

***7, *8, *10, *14*19*20*22**

„(1) A havi lakbér mértéke:

- összkomfortos lakás esetén	350,- Ft/m ²
- komfortos lakás esetén	320,- Ft/m ²
- félkomfortos lakás esetén	295,- Ft/m ²
- komfort nélküli lakás esetén	225,- Ft/m ²
- szükséglakás esetén	105,- Ft/m ²
- garázs	430,- Ft/m ² ”

- (1) A havi lakbér mértéke – a lakások területi fekvésében és műszaki állapotában lévő eltérések kiegyenlítésére – növelhető illetőleg csökkenthető. **Egyedül élő esetén írásbeli kérelemre 50 % kedvezmény adható, ha a bérlemény 50 m² feletti, az 50 m² feletti részre. *12**
- (2) Az olyan egy vagy többlakásos lakóépület esetében, amelyhez lakásonként 150 m²-t meghaladó kert terület tartozik, a kerthasználat díja 4.- Ft/m² + ÁFA. ***10*20**
A kerthasználatként megállapított különdíj fizetésének feltételeit a felek szabadon állapítják meg.

(3) Ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen, (egészségre ártalmas, nedves) a helyzet fennállásának időtartamára a lakbér legfeljebb 25 %-kal mérsékelhető.

(4) Az önkormányzati lakásokhoz lakbér támogatás jár. A lakbér támogatás mértékét és feltételeit a bérlők vagyoni, jövedelmi, szociális és egyéb körülményeihez igazodóan kell megállapítani.

Vagyoni helyzet alapján lakbér támogatásra akkor jogosult, ha Fegyvernek közigazgatási területén nem rendelkezik saját tulajdonú lakással, és

a.) jövedelmi helyzete

- családok esetén az egy főre eső jövedelem nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 100 %-át,
- egyedül élő esetén nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 125 %-át;
- egyedül élő és egyedülálló esetén nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 125 %-át.

vagy, vagyoni helyzete alapján lakbértámogatásra akkor jogosult, ha Fegyvernek közigazgatási területén nem rendelkezik saját tulajdonú lakással, és

b.) szociális és egyéb helyzet alapján

- a bérlő vagy bérlőtársak egyike betöltötte a 70. életévét, vagy
- a bérlő vagy a bérlőtársak egyiket munkaképesség csökkenését 50 %-nál nagyobb mértékben elérte, vagy
- ha a bérlő vagy a bérlőtársak egyike 35 év alatti és legalább egy gyermek eltartásáról gondoskodik.

*18

c.) A lakbér összegének megfelelő összegű lakbértámogatás jár Fegyvernek településen az egészségügyben dolgozó szakalkalmazottak és a fegyveres testületekkel szolgálati viszonyban álló őrsparancsnok részére.

(5) A támogatásra való jogosultság megszűnik, ha a támogatás jogcíme vagy a bérleti jogviszony megszűnik.

(6) Ha a bérlőnek a támogatás kiutalását megelőzően két hónapi lakbér hátraléka van, a 12 hónapi időtartamra megszűnik a lakbér támogatása. Amennyiben bérlőnek legalább két hónapi hátraléka a lakbér támogatás hatálybalépését követő két éven belül megismétlődik, a lakbér támogatás jogosultságát 5 évre elvesztette.

(7) A lakbér támogatás mértéke a lakbér összegének 20 %-a, melynek a Ft. összegét az alábbiak szerint kell kerekíteni: 5.- Ft-tól felfelé, 5.- Ft. alatt lefelé.

(8) A támogatás jogtalan igénybevétele esetén a felvett összeget a Ptk. szerint kell megtéríteni.

(9) A lakbér támogatást igényelni kell, melyhez csatolni kell a jövedelem nyilatkozatot, a munkaképesség csökkenést igazoló illetékes orvosi szakvéleményt, a (6) bekezdés szerinti vagyoni helyzet igazolására. A lakóingatlanról szóló tulajdoni lapot a polgármesteri hivatal szerzi be a beérkezési kérelem alapján.

- (10) A lakbér támogatást a polgármesteri hivatal készpénzben fizeti ki minden hó 25. és 30. között.
- (11) Amennyiben a lakás felújítása, stb. során a komfortfokozata változik, lakbérét a megfelelő komfortfokozatba kell átsorolni, a komfortfokozat változást követő hó első napjától, amennyiben a költséget a bérbeadó viselte.
- (12) A megállapított lakbértámogatás feltételeinek fennállását az ellátást megállapító önkormányzat évente felülvizsgálja.
- (13) A felülvizsgálat során a 11. §. (6), (8), (11) bekezdéseiben foglaltak szerint kell eljárni. Ha az ott leírt feltételek a felülvizsgálat során nem igazolódnak be, a lakbértámogatást meg kell szüntetni.

*17

11/A. §

*19

- (1) A 2. § (2) bekezdés alá nem tartozó bérbeadás esetén a bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó részére biztosítékot kell szolgáltatnia. A biztosíték, valamint a korábban befizetett lakáshasználati díj felhasználása kizárólag a bérleti jogviszony megszűnésekor történhet meg a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére, a lakbértartozás és a közüzemi díj tartozás beszámítására.
- (2) A bérbeadó jogosult a bérlő részére legfeljebb hat hónapra, a hat hónapnál rövidebb időtartamú szerződés esetén a szerződésben rögzített időtartam fele rész időre részletfizetési lehetőséget biztosítani a biztosíték megfizetésére. Részletfizetés abban az esetben adható, ha a bérlő rendelkezik legalább a mindenkor érvényben lévő kötelező minimálbér összegével megegyező havi jövedelemmel.
- (3) Az óvadék hat hónapra részletekben történő megfizetése esetén a bérbeadó a bérlővel ideiglenes lakáshasználati szerződést köt, melynek határideje megegyezik az utolsó biztosítékrészlet befizetésének határidejével. Az utolsó részlet megfizetése után köthető meg a bérleti szerződés.
- (4) A biztosíték mértéke a bérlakás komfortfokozatától függően a következő megállapított lakbér 2 havi összege.
- (5) A biztosítékot a bérlőnek a bérbeadó lakásalap számlájára kell befizetnie, mely összeget a bérbeadó elkülönítetten kezeli.
- (6) A biztosíték összege abban az esetben kerülhet visszafizetésre a bérlő részére a bérleti szerződés megszűnése után, amennyiben a bérbeadó felé tartozása nincs és a bérleményt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadta, vagy ha a bérlő bérleményét a Képviselő-testület döntése alapján megvásárolta és a bérlettel összefüggő tartozása nincs.
- (7) A biztosíték visszafizetésére a bérbeadó a leadást követő 15 napon belül köteles a szükséges intézkedést megtenni.”

12. §.

Külön szolgáltatásokért (TV antenna, parabola antenna) a szolgáltatás jellegének megfelelő díjat kell fizetni, amit a lakásbérleti szerződésben kell megállapítani.

VII. fejezet

Önkormányzati lakások elidegenítése

13. §.

- (1) Az önkormányzati tulajdonú lakások közül nem értékesíthetők:
- a.) amennyiben az adott épületben vagy önkormányzati tulajdonú ingatlanon nem lakás céljára szolgáló helyiség is van,
 - b.) ha a bérlőnek a község területén a bérlakással azonos vagy eggyel alacsonyabb komfortfokozatú saját tulajdonú lakása van,
 - c.) az a lakás, aminek bérlője e rendelet hatálybalépését követően örökség, stb. címén saját tulajdonú lakáshoz (ami azonos vagy eggyel alacsonyabb komfortfokozatú, mint a bérlakás, a szükséglakás kivételével), jutott és e jogcímen nem bontották fel a bérleti szerződést,
 - d.) intézménnyel egybeépített szolgálati lakás bérlakássá történő átminősítése esetén sem.
- (2) Többlakásos épület esetén csak valamennyi lakótárs együttes vásárlási szándéka esetén értékesíthető.
- (3) **Elővásárlási joggal érintett** és az elemi kár miatt állami támogatással vásárolt önkormányzati lakás értékesítésére vonatkozó szabályok:
- 1.) Az elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a lakás vételárát a mód. 1993. évi LXXVIII. tv. 54. §. (1) és (2) bek. alapján kell megállapítani. A rendelet 13. §. (4) bek. 5/d. pontjában foglalt forgalmi értékbecslésben szereplő mértéktől az önkormányzat képviselőtestülete a döntése időpontjában lévő piaci viszonyok figyelembevételével eltérhet.
- *5
- 2.) A szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-át egy összegben kell megfizetni.
 - 3.) A részletfizetés időtartama, a szerződések kamat mértéke, a kamatmentesség lehetősége, feltételei:
- *5 *17
- A bérlő részére – kérelmére - 15 évi részletfizetést kell adni. A lakást részletfizetés esetén a részletfizetés időtartamával megegyező időtartamú elidegenítési és terhelési tilalom terheli.
- *4
- **Hatályon kívül helyezve. *12**
 - **Hatályon kívül helyezve. *12**

- A vételár törlesztését az adásvételi szerződés aláírását követő három hónap elteltével kell megkezdeni.
- A törlesztő részletet minden hó 15-ig kell befizetni. A törlesztő hátralék esetén további 8 % kamatot kell fizetni, ezen kívül a vásárló elveszíti az e rendelet 13. §. (4) bek. 3.) pontjának harmadik franciabekezdésében biztosított kamatmentességet.

*13

- Amennyiben a vevő 15 évnél kevesebb részletfizetést vállal, a tőketörlesztés ötödik évének első hónapjától a tőketörlesztés utolsó hónapjáig a részletfizetési időszak számtani közepére eső év végi egyenleg után kell számítani és fizetni a kamatot.
A kamat mértéke: 5 %.

*1

4.) Amennyiben a képviselőtestület által jóváhagyott vételárat a szerződéskötéstől számított 12 hónapon belül a vevő kifizeti, a fennmaradó összegből 10 % vételár kedvezmény illeti meg.

5.) A lakás vételi igény bejelentésére vonatkozó szabályok:

a.) A lakás vásárlására vonatkozó igényt a bérlő írásban jelenti be a polgármesteri hivatalhoz. A kérelemnek tartalmaznia kell:

- a vételi szándék megjelölését,
- a lakóház adatait (utca, házszám, szoba szám, lakás nagyság),
- egy lakásos, többlakásos épület továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiséggel együtt épült épület megjelölését,
- a lakás bérlő által minősített állapotát,
- a bérlő által kért vételi ár összegét.
- a vételár részlet fizetésére vállalt időtartam megjelölését
- a szerződés megkötésekor vállalt egyösszegű befizetés módját.

b.) Többlakásos lakóépület esetén a kérelmet a többi bérlővel együtt kell benyújtani.

c.) Többlakásos épület esetén a telekmegosztás kialakítására vonatkozó javaslatot.

*13

d.) Vételi szándék esetén a forgalmi értékbecslést a vevő (az indokolt telekmegosztást a Polgármesteri Hivatallal egyeztetett módon) végezteti el a saját költségére, a vételi szándék bejelentését megelőzően.

e.) Az adásvétel előkészítése a kérelem (többlakásos lakóingatlan esetén az utolsó kérelem) beérkezésétől számított 30 napon belül kezdődik meg, és legkésőbb az azt követő második képviselőtestületi ülésre terjeszti elő a polgármester saját javaslatával együtt. Ez az idő nem lehet kevesebb, mint 2 naptári hónap.

f.) Ha az önkormányzat a törvény alapján elővásárlási joggal érintett ingatlant értékesít, akkor az ingatlanra vonatkozó árajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles a jogosulttal közölni. Az írásbeli felhívásnak tartalmaznia kell, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozzék, kíván-e vásárlási jogával élni. Az ajánlati kötöttség 30 napig terheli az önkormányzatot.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a háziingatlan legfontosabb nyilvántartási adatait, cím, hrsz. alapterület, szoba szám, komfortfokozat,

- a házingatlan lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- a házingatlan vételárát, a kialakításnál figyelembe vett tényezőket,
- a fizetési feltételeket (részletfizetés, törlesztő részlet, kamat mértéke).

Ha a jogosult bérlő az ajánlatot elfogadja, az adásvételi szerződést a nyilatkozattételtől számított 30 napon belül vele kell megkötni.

(4) Elővásárlási joggal nem érintett és az elemi kár miatt állami támogatással vásárolt önkormányzati lakás értékesítésére vonatkozó szabályok:

1.) A lakás vételárának mértéke: A lakás vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen az épület településen belüli fekvése, az épületben lévő lakások száma, az épület felszereltsége, állapota, felújítása óta eltelt idő figyelembevételével kell megállapítani.

A lakás beköltözhető forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházási értékével.

2.) A szerződés megkötésekor fizetendő vételár részlet mértéke:

a.) Ha a vevő jövedelmi és szociális helyzete a rendelet 11. §. (5) bek. a.) vagy b.) pontjába esik, akkor a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 15 %-át egy összegben kell megfizetni.

b.) Ha a vevő jövedelmi és szociális helyzete nem esik a rendelet 11. §. (5) bek. a.) vagy b.) pontjába, akkor a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 25 %-át kell egy összegben megfizetni.

3.) A részletfizetés időtartama, a szerződések kamat mértéke, a kamat mentesség lehetősége, feltételei:

*17

- A vevő részére – kérelmére - 15 évi részletfizetést kell adni. A lakást részletfizetés esetén a részletfizetés időtartalmával megegyező időtartamú elidegenítési és terhelési tilalom terheli. A részletfizetés az adásvételi szerződés aláírásától számított első négy évre kamatmentes.

*4

- Hatályon kívül helyezve. *12

Amennyiben a vevő 15 évnél kevesebb részletfizetést vállal, a tőketörlesztés ötödik évének első hónapjától a tőketörlesztés utolsó hónapjáig a részletfizetési időszak számtani közepére eső év végi egyenleg után kell számítani és fizetni a kamatot.

- A vételi ár törlesztését az adásvételi szerződés aláírását követő 3 hónap elteltével kell megkezdeni.

- A törlesztő részleteket minden hó 15-ig kell befizetni. Törlesztő hátralék esetén további 8 % kamatot kell fizetni, ezen kívül a vásárló elveszíti az e rendelet 13. §. (4) bek. 3.) pontjának harmadik franciabekezdésében biztosított kamatmentességet.

*13

- Amennyiben a vevő 15 évnél kevesebb részletfizetést vállal, a tőketörlesztés ötödik évének első hónapjától a tőketörlesztés utolsó hónapjáig a részletfizetési időszak számtani közepére eső év végi egyenleg után kell számítani és fizetni a kamatot. A kamat mértéke: 5 %.”

*1

- 4.) Amennyiben a képviselőtestület által jóváhagyott vételárat a szerződéskötéstől számított 12 hónapon belül a vevő kifizeti, a fennmaradó összegből 10 % vételár kedvezmény illeti meg.
- 5.) A lakás vételi igény bejelentésére vonatkozó szabályok:
 - a.) A lakás vásárlására vonatkozó igényt a vevő írásban jelenti be a polgármesteri hivatalhoz. Kérelemnek tartalmaznia kell:
 - a vételi szándék megjelölését,
 - a lakóház adatait (utca, házsám, szoba szám, lakás nagyság)
 - egy lakásos, többlakásos épület továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiséggel együtt épült épület megjelölését,
 - a lakás vevő által minősített állagát
 - a vevő által kért vételi ár összegét.
 - a vételár részlet fizetésére vállalt időtartam megjelölését
 - a szerződés megkötésekor vállalt egyösszegű befizetés módját.
 - a vételár részlet fizetésére vállalt időtartam megjelölését
 - a szerződés megkötésekor vállalt e rendelet 13. §. (4) bek. 2.) pontjában foglalt arányt meghaladó összeget.
 - b.) Többlakásos lakóépületben a kérelmet a többi bérlővel együtt kell benyújtani.
 - c.) Többlakásos épület esetén a telekmegosztás kialakítására vonatkozó javaslatot.
 - d.) A beérkezett kérelem alapján a forgalmi értékbecslést és a telekmegosztást az önkormányzat költségére végezteti el a polgármesteri hivatal. Az értékbecslést az önkormányzat által egy éven belül vásárolt ingatlanok esetében nem kell elvégezni, az ingatlan értékének meghatározásánál az adásvételi szerződésben foglalt vételárat kell a forgalmi értéknek elfogadni.
 - e.) Az adásvétel előkészítése a kérelem (többlakásos lakóingatlan esetén az utolsó kérelem) beérkezésétől számított 30 napon belül kezdődik meg, és legkésőbb az azt követő második testületi ülésre terjeszti elő a polgármester saját javaslattal együtt.

14. §.

Részletre történő vásárlás esetén a szerződések végrehajtásával (bevétel beszedésével) az OTP Törökszentmiklósi Fiókját bízta meg a képviselőtestület.

VIII. fejezet Vegyes rendelkezések

15. §.

*3

(1) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) és az 1993. évi LXXVIII. tv. rendelkezései az irányadók.

*3

(2) Az e rendeletben szabályozott és a 1993. évi LXXVIII. tv.-ből adódó esetekben a lakbér mértékének megállapítása (11. §. (1) bek. az önkormányzati lakások elidegenítése és a vételár megállapítása (13. §. (3) bek. 1. pont, 13. §. (4) bek. 1. pont) kivételével a bérbeadó nevében a polgármester jogosult eljárni.

*5

(3) A Polgármesteri Hivatal elkülönített számlán kezeli az

- az elemi kár miatt állami támogatással vásárolt önkormányzati lakásokkal
- **az önkormányzati tulajdonú lakásokkal és bérleményekkel kapcsolatos értékesítésből származó bevételeket és a lakás felújítási költségeket. *12**

*5

(4) A Képviselőtestület a felújítási feladatokról tételesen az éves költségvetésben határoz.

16. §.

(1) A bérlő aláírásával ismeri el:

- a.) a lakás részére történő átadásakor a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát,
- b.) a lakás leadásakor a közüzemi díjak rendezését.

(2) A bérbeadó aláírásával ismeri el a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor:

- a.) a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát.

17. §.

(1) A lakás közterheit (áramdíj, kéményseprési díj, stb.) a bérlő köteles viselni a bérleti szerződés időtartama alatt. A lakás használata során felmerülő víz, áramdíj, szemétszállítás, stb. díjak, a telefon fenntartás, telefon beruházási hozzájárulás a bérlőt; az érintésvédelmi vizsgálat díja az önkormányzatot, a lakásbiztosítási díj, elemi kár az önkormányzatot; a lakásfenntartás, betörés elleni biztosítási díj a bérlőt terheli.

(2) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, és nincs lakásbérleti jog folytatására jogosult, az örökös

- a.) köteles a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 90 napon belül elszállítani. Amennyiben nem szállítja el, akkor az önkormányzat gondoskodik a lakás kiürítéséről az örökös terhére.
- b.) Nem köteles a lakást rendeltetésszerű állapotban átadni, viszont ennek és az a.) pont szerinti költségét az önkormányzat hagyatéki teherként érvényesítheti, feltéve, ha a költségeket a meghatározott időn belül nem fizeti ki.

18. §.

- (1) E rendelet kihirdetése napján lép hatályba.
 (2) 1994. július 1-től e rendelet előírásait figyelembe véve új lakásbérleti szerződéseket kell kötni.

19. §.

(1) Garzonházban olyan fiatalok helyezhetők el, akik az alábbi együttes feltételeknek megfelelnek:

- a.) házastársi vagy élettársi kapcsolatban élnek, és egyikük sem rendelkezik önálló lakásingatlannal,
- b.) a felek mindegyike 35 év alatti,
- c.) kereső tevékenységet végeznek, vagy felsőoktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói,
- d.) a felsőoktatási intézmény nappali tagozatos hallgató kivételével bármely, Magyarország területén bejegyzett pénzintézettel, minimum a bentlakás időtartamára megkötött lakáscélú előtakarékosági szerződéssel rendelkeznek,
- e.) a lakáscélú előtakarékosági szerződésben a garzonházi lakás bekerülési költségének 5 %-át, minimum 285.000.- Ft/év megtakarítást kell vállalni.

(2) A garzonházban a bérleti idő egy család esetén maximum 5 év lehet, ezután a garzonházat a bérlőnek el kell hagynia.

(3) Ha a garzonház bérlőjének keresőtevékenysége 90 napnál hosszabb időre, vagy az (1) bek. szerinti hallgatói jogviszony megszűnik, továbbá a lakáscélú előtakarékoság nem megfelelő teljesítése esetén a lakást ettől az időponttól számított 6 hónapon belül el kell hagyni.

(4) Az (1) bek. szerinti igénylő hiányában a lakás költségelvű lakbér felszámításával bérbé adható.

*20

(5) Az 1. §. (3) bek. szerinti lakbér összege: 318.- Ft/m² ÁFA-val.

*20

(6) A 19. §. (4) bek. szerinti lakbér összege: 508.- Ft/m² ÁFA-val.

(7) A rendelet 19. §. szerinti garzonházak 20 évig nem idegeníthetők el, az e bérlakásokhoz tartozó bevételeket és kiadásokat külön számlán kell nyilvántartani.

(8) A 19 §. (1) bek. d.) pont szerinti pénzintézettel az önkormányzat megállapodást köt az előtakarékosági szerződésekről nyújtandó információ szolgáltatásra.

20. §.

Értelmező rendelkezések:

E rendelet alkalmazásában:

*5

1-14. pont hatályon kívül helyezve

15. Lakbér: a lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás használatáért a bérlővel lakbért kell fizetni.

16. Lakás használati díja: a lakás jogcím nélküli használata esetén a használat ellenértékeként használati díjat kell fizetni.

17. Saját tulajdonú lakás:

E rendelet szempontjából saját tulajdonú lakásnak minősül komfortfokozatra való tekintet nélkül legalább fele részben saját tulajdonú, illetve teljes egészében saját tulajdonú, de haszonélvezeti joggal terhelt lakás.

18. Jövedelem számításánál irányadó időszak:

A havonta rendszeresen mérhető jövedelemnél a kérelem benyújtását megelőző három naptári hónap, egyéb jövedelemnél a kérelem benyújtását megelőző tizenkét naptári hónap.

19. a.) Család: egy háztartásban életvitelszerűen együttlakó közeli hozzátartozó.

b.) Egyedül élő: az a személy, aki egyszemélyes háztartásban lakik.

a.) Egyedülálló: az a személy, aki hajadon, nőtlen, özvegy, elvált vagy házastársától külön él, kivéve, ha élettársa van.

20. Ahol a rendelet szolgálati lakást vagy bérlakást említ, ott önkormányzati tulajdonú lakást kell érteni.

Huber Ferenc
polgármester

Buzás Istvánné
jegyző

(Kihird.:2004.XII.23.)

*1 A 10/2005.(III.1.) önk.rendelettel mód. (hatályos 2005.márc.1.)

*2 A 27/2005.(IX.30.) önk.rendelettel mód.

*3 A 45/2005.(X.14.) önk.rendelettel mód. (hatályos 2005.X.14.)

*4 A 2/2006.(II.1.) önk.rendelettel mód. (hatályos 2006.II.1.)

*5 A 16/2006.(III.31.) rendelettel mód. (hatályos 2006. márc.31.)

*6 A 23/2006.(VI.30.) rendelettel mód. (hatályos 2006.júl.1.)

*7 A 31/2006.(IX.27.) rendelettel mód.

*8 A 14/2007.(IX.28.) önk.rendelettel mód. (2008.jan.1-től)

*9 A 38/2007.(XII.27.) rendelettel mód. (hatályos 2007.XII.27.)

*10 A 3/2008.(II.7.) rendelettel mód. (hatályos 2008.II.7., de rendelkezését 2008.I.1-től kell alkalmazni)

*11 A 21/2008.(X.1.) rendelettel mód. (hatályos 2008.X.1., a 11.§.(1) bek. mód.2009.I.1.)

*12 A 24/2010.(IX.24.) sz. rendelettel mód. (hatályos 2010. október 1-től)

*13 A 33/2011.(VIII.29.) sz. rendelettel mód. (hatályos 2011. szeptember 1-től)

*14 A 38/2011.(X.3.) sz. rendelettel mód. (hatályos 2011. október 1-től, de rendelkezéseit 2012. január 1-től kell alkalmazni, egységes szerkezetbe foglalva)

*15 Az 51/2011.(X.28.) sz. rendelettel mód. (hatályos 2011. október 28., a 38/2011.(X.3.) számról 38/2011.(IX.28.) számra)

*16 A 60/2011.(XI.28.) sz. rendelettel mód. (hatályos 2011. december 1-től)

*17 A 45/2012.(IX.28.) rendelettel mód. (hatályos 2013. január 1-től)

*18 A 10/2014.(III.31.) rendelettel mód. (hatályos 2014. március 31-től)

*19 A 35/2014.(XII.16.) rendelettel mód. (hatályos 2015. február 1-től)

*20 Az 5/2017.(II.15.) rendelettel mód. (hatályos 2017. február 16-tól)

*21 A 12/2017.(IV.28.) önkormányzati rendelettel mód. (hatályos 2017. május 1-től)

*22 A 22/2017.(XI.30.) önkormányzati rendelettel mód. (hatályos 2017. január 1-től)