

Bük Város Önkormányzat Képviselő-testület
12 /2007.(X.30.) rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről
egységes szerkezetben 21/2007.(XII.18.) sz., 3/2008.(II.19.) rendelettel

Bük Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Törvény 16.§-(1) bekezdésében és a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993 évi LXXVIII törvény /továbbiakban. Ltv./ 3.§, 4.§, 5.§, 9.§, 10.§, 12.§, 13.§, 15.§, 17.§,18.§, 19.§, 20.§, 21.§, 23.§, 27.§, 31.§, 33.§, 34.§, 35.§, 36.§, 42.§, 49.§, 52.§, 53.-§, 54.§, 58.§, 62/B.§, 68.§, 84.§, 86.§ alapján a következő önkormányzati rendeletet alkotja:

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Bük Város Önkormányzati tulajdonú lakásaira és helyiségeire.
- (2) A rendelet hatálya kiterjed továbbá a magyar állampolgárokra, és a Magyarországon tartózkodási, letelepedési engedéllyel rendelkező, illetve a munkavállalók Közösségen belüli szabad mozgásáról szóló 1612/68/EGK. Tanácsi rendeletben meghatározott jogosultsági körbe tartozó személyekre.

A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek.

2.§

- (1) A bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a polgármester és a jegyző gyakorolja.
- (2) A bérleti szerződés megkötésére a polgármester jogosult.
- (3) Az üzemeltetéssel kapcsolatos feladatokat a PARKOM BT /Bük, Jókai u,24/ látja el.

A LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY LÉTREJÖTTE

A pályáztatási rendszere

3.§

- (1) Bük városában az önkormányzati bérlakások / 5.§ és 6.§ kivételével /pályázat útján adhatók bérbe. Bük Város Önkormányzat Képviselő-testülete Szociális és Egészségügyi Bizottsága / a továbbiakban: Bizottság /tesz javaslatot arra, hogy a lakás szociális, költségelvű, vagy piaci alapon kerüljön-e bérbeadásra.
- (2) A megüresedett lakásokat pályázatra a bizottság javaslata alapján a polgármester írja ki. A pályázat benyújtása a jelen rendelet 4.számú mellékletét képező nyomtatvány kitöltésével történik, melyet zárt borítékban a Polgármesteri Hivatalban kell leadni.

- (3) A pályázati hirdetményeket a helyben szokásos módon /hirdetőablán /közzé kell tenni. A hirdetménynek tartalmaznia kell:
- a lakás címét, műszaki jellemzőit,
 - a lakás alaplakbérét és az igénybe vehető kedvezmények körét,
 - azt, hogy a lakás határozatlan időre vehetőbérbe,
 - azt, hogy a bérlakásra milyen feltételekkel lehet pályázni,
 - azt, hogy több pályázó esetén kik részesülnek előnyben, továbbá
 - a pályázat benyújtásának határidejét.
- (4) A pályázat elbírálásához a kérelmező köteles csatolni jövedelmi, vagyoni viszonyairól nyilatkozni, illetve azokat igazolni. A jövedelemszámításnál irányadó időszak a havonta rendszeresen mérhető jövedelmeknél a kérelmet megelőző 3 hónap, egyéb jövedelmeknél pedig a megelőző egy év.
- (5) A családi pótlék, a nyugdíjak és nyugdíjszerű ellátások, továbbá az öregségi nyugdíjminimumhoz kapcsolódó ellátások esetében a (4) bekezdésben foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az adott hónapra érvényes összeget kell figyelembe venni.
- (6) A pályázó tényleges körülményeit a hivatal a bizottsággal együttműködve környezettanulmány útján vizsgálja. A környezettanulmányt a jelen rendelet 3.sz. mellékletét képező adatfelvételi lap felhasználásával kell elkészíteni.
- (7) A megpályázható önkormányzati bérlakások bérlőit a Szociális és Egészségügyi Bizottság javaslatára a polgármester jelöli ki. Erről a pályázat nyertesét 5 napon belül értesíteni kell.
- (8) A kijelölő a kijelölésről szóló értesítést követő 8 napon belül a bérleti szerződést meg kell kötni. Ennek elmulasztása jogvesztő hatályú. Ha a bérleti szerződés megkötése határidőben nem történik meg, ez esetben a Bizottság a többi pályázó közül új javaslatot tesz a kijelölőnek, ha nincs több pályázó, új pályázatot kell kiírni.
- (9) A bérbeadó a bérlővel a jelen rendelet 1.számú mellékletében meghatározott bérleti szerződést köti meg. A bérlő az általa addig bérelt önkormányzati bérlakást beköltözhető és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

A lakáshoz jutás feltételei

4.§

- (1) Szociális helyzet alapján határozatlan időre adható bérbe az önkormányzati lakás annak, akinek családjában – a vele együtt költöző családtagokat számítva – a lakás bérbeadásakor fennálló egy főre jutó nettó jövedelem:
- egy személy esetén a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 300 %-át
 - két- három személy esetén a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-át,
 - négy, vagy annál több személy esetén a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 150 %-át nem haladja meg, és a vagyoni helyzet vizsgálata során a vagyon értéke nem haladja meg külön-külön vagy együttesen a (2) bekezdésben meghatározott értéket, valamint Bük Város közigazgatási területén nem rendelkezik beköltözhető lakás tulajdonjogával.
- (2) Vagyonnak minősül az a hasznosítható ingatlan, jármű, továbbá vagyoni értékű jog, amelynek,
- a.) külön-külön számított forgalmi értéke, illetőleg összege az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének negyvenszeresét, vagy
 - b.) együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének

- hetvenszeresét meghaladja azzal, hogy nem minősül vagyonnak a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű.
- (3) A pályázók közül elsőbbséget élveznek az alábbi sorrendben (több szempont együttes előfordulása esetén különösen):
- akik Bükön lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkeznek és életvitelszerűen itt élnek,
 - akik életveszélyes vagy egészségre ártalmas körülmények között laknak, illetve akiknél a lakáskörülmények veszélyeztetik a gyermek(ek) fejlődését,
 - zsúfolt lakáskörülmények között élnek (ahol egy személyre 6 m²-nél kevesebb hasznos lakóterület jut.)
 - akik albérletben laknak,
 - akik a jelenlegi bérlakásuk indokolt cseréjeként pályáznak,
 - akik gyermeket nevelnek, különös tekintettel a többgyermekes családokra.
- (4) Szociális helyzet alapján legfeljebb a következő méretű lakások adhatók bérbe: 1 fő esetén 1 szoba, 2-3 fő esetén 2 szoba, 4-6 fő esetén 3 szoba, minden további 1 fő esetén plusz ½ szoba.
- (5) Szociális helyzet alapján nem adhatók bérbe a 2 sz. mellékletben felsorolt önkormányzati bérlakások.

5.§

- (1) Költségelven adható bérbe 5 év időtartamra az Önkormányzati lakás annak, akinek a családjában – a vele együtt költöző családtagokat számítva – az egy főre jutó nettó jövedelem:
- egy személy esetén a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 300 % -350 %-a,
 - két – három személy esetén a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-250 %-a
 - négy vagy annál több személy esetén a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 150 %-180 %-a között van, és a vagyoni helyzet vizsgálata során a vagyon értéke nem haladja meg külön-külön vagy együtt a (2) bekezdésben meghatározott értéket, valamint Bük város közigazgatási területén nem rendelkezik beköltözhető lakás tulajdonjogával.
- (2) Vagyonnak minősül az a hasznosítható ingatlan, jármű tovább vagyoni értékű jog, amelynek,
- a.) külön-külön számított forgalmi értéke, illetőleg összege az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének nyolcvanszorosát, vagy
 - b.) együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének százhuszszorosát meghaladja, azzal, hogy nem minősül vagyonnak a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű.
- (3) A pályázók közül elsőbbséget élveznek az alábbi sorrendben (több szempont együttes előfordulása esetén különösen):
- akik Bükön lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkeznek és életvitelszerűen itt élnek.
 - akik életveszélyes vagy egészségre ártalmas körülmények között laknak, illetve akiknél a lakáskörülmények veszélyeztetik a gyermek (ek) fejlődését
 - zsúfolt lakáskörülmények között élők (ahol egy személyre 6 m²-nél kevesebb hasznos lakóterület jut /,
 - akik albérletben laknak,
 - akik a jelenlegi bérlakásuk indokolt cseréjeként pályáznak,
 - akik gyermeket nevelnek, különös tekintettel a többgyermekes családokra.
- (4) A bérleti szerződés lejártát követően – pályázati feltételek változatlan fennállása esetén – további öt évvel, több ízben is meghosszabbítható.

6.§

- (1) Piaci alapon adható bérbe három év időtartamra az önkormányzati lakás annak, akinek családjában – a vele együtt költöző családtagokat számítva – az egy főre jutó nettó jövedelme:
 - egy személy esetén a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 350 %-át,
 - két-három személy esetén a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 250 %-át,
 - négy, vagy annál több személy esetén a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 180 %-át meghaladja és Bük város közigazgatási területén nem rendelkezik beköltözhető
- (2) A pályázók közül elsőbbséget élveznek:
 - akik Bükön legalább 3 éve lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkeznek és életvitelszerűen itt élnek,
 - akik a városban munkahelyteremtő vállalkozást folytatnak,
 - akik a város szempontjából kiemelkedő gazdasági, kulturális, oktatási, művészeti, hivatali, közéleti munkát végeznek.?
- (3) A bérleti szerződés lejártát követően – a pályázat feltételek változatlan fennállása esetén – további 3 évvel, több ízben is meghosszabbítható.

A LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY LÉTREJÖTTÉNEK EGYÉB ESETEI

Átmeneti lakások /garzon/

7.§

- (1) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások egy része /garzon / polgármester döntése alapján adható bérbe. / 9. számú melléklet /
- (2) A garzonházi elhelyezésre az a kérelmező jogosult, akinek az önkormányzati intézménynél munkaviszonya van és a munkaadó határozatlan időre kötötte a munkaszerződést.
- (3) A 9. sz. mellékletben szereplő lakásokra határozott időtartamra – maximum 5 évre köthető bérleti szerződés.
- (4) Öt év elteltével köteles a bérlő saját elhelyezéséről gondoskodni
- (5) A bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles a lakást kiüríteni.
- (6) A garzonházban lévő lakások bérlői a lakást nem cserélhetik el
- (7) A bérlő a lakás használatáért a 8. sz. mellékletben meghatározottak szerinti lakbért fizet.

A BÉRLŐKIJELELÉS ÉS A BÉRLŐKIVÁLASZTÁSI JOG

8.§

- (1) Határozott, határozatlan, vagy valamely feltétel fennállásáig (a munkaviszony, megbízátság időtartamára) az alábbi esetekben, a polgármester az önkormányzati bérlakásba bérlőt jelölhet ki:
 - a városban kiemelkedő fontosságú állást betöltő személyek elhelyezése céljából, vagy
 - köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyra tekintettel, a munkakör ellátása érdekében.

- (2) Az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakásokra vonatkozóan az alábbiak szerint szerezhető bérlő-kiválasztási jog:
- háromszori bérlő-kiválasztási jog biztosítható a lakás teljes forgalmi értékének, vagy bekerülési költségének megtérítése ellenében,
 - kétszeri bérlő-kiválasztási jog biztosítható a lakás teljes forgalmi értékének, vagy a bekerülési költsége 70 %-ának megtérítése ellenében,
 - egyszeri bérlő-kiválasztási jog biztosítható a lakás teljes forgalmi értékének, vagy a bekerülési költség 40 %-ának megtérítése ellenében.

AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOKRA VONATKOZÓ EGYÉB RENDELKEZÉSEK

9.§

Önkormányzati lakást meghatározott időre csak abban az esetben lehet nem lakás céljára bérbe adni, ha valamely nem lakás céljára szolgáló helyiséget valamilyen rendkívüli esemény (katasztrófa, tűz, életveszély) miatt ki kell üríteni, és az elhelyezéshez más helyiség nem áll rendelkezésre, feltéve, ha a helyiségben gyakorolt tevékenység ellátási szempontból nélkülözhetetlen. Az ilyen célú igénybevitelhez a polgármester engedélye szükséges, és időtartama nem haladhatja meg a 6 hónapot.

10.§

Önkormányzati bérlakásra bérlőtársi szerződés az Ltv. 4.§ (4) bekezdésén túlmenően akkor köthető, ha a bérlő utólag házasságot köt és a szerződés módosítását ilyen tartalommal közösen kérik, továbbá ha a bérlők (leendő bérlők) legalább 5 évi élettársi kapcsolatot igazolnak.

11.§

- (1) Megüresedett társbérleti lakrészt a társbérlőnek pályázat mellőzésével teljes egészében bérbe lehet adni.
- (2) Amennyiben az így kialakult lakás nagysága meghaladja a 4.§ (4) bekezdésében foglalt mértéket a bérlő a lakbérkedvezményeket akkor is elveszti, ha a jövedelmi viszonyi alapján azok egyébként megilletnék.
- (3) Amennyiben a visszamaradt bérlő nem kíván élni az (1) bekezdésben biztosított lehetőséggel, részére megfelelő cserelakást kell felajánlani, a társbérletet pedig egy lakássá vagy két különálló lakássá kell alakítani.

A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

A lakbérfizetési kötelezettség

12.§

- (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakás használatáért a bérlő lakbért köteles fizetni.

- (2) A lakbérfizetési kötelezettség attól az időponttól keletkezik, amikor a Parkom BT a lakást a lakásbérleti szerződésnek megfelelően átadta a bérlőnek és a lakásnak a bérbeadó részére – a lakásrendelet 21.§-ának megfelelően – történő visszaadásáig tart.
- (3) A bérlő a lakbért a lakásbérleti szerződésben meghatározott időben és módon köteles rendszeresen, egy összegben megfizetni.

Lakbérmentesség

13.§

- (1) A lakbért a bérlő kérelmére el kell engedni, ha:
 - a.) a lakás vagy egyes helyiségei a bérbeadó kötelezettségeinek elmulasztása miatt 30 napot meghaladóan rendeltetésszerűen nem használhatók, vagy
 - b.) a bérbeadó a bérlőt a lakás rendeltetésszerű használatában más módon akadályozza, illetve jelentős mértékben korlátozza.

A lakbér mértéke

14.§

- (1) A fajlagos alaplakbéreket (Ft/m²) a lakás komfortfokozatának megfelelően a képviselőtestület állapítja meg, melyeket az 5.számú melléklet tartalmaz.
- (2) Az alaplakbér havi összege az 1 m²-re jutó bérleti díj és a lakás alapterületének szorzata.
- (3) A fizetendő lakbér összegét a bérbeadó a lakás minőségi jellemzőinek, illetve szociális helyzete alapján történő bérbeadás esetén a bérlő szociális helyzetének figyelembevételével (lakbérkedvezmény) állapítja meg, illetve módosítja.
- (4) Az alaplakberek mértékéről a képviselő-testület dönt minden év december havi testületi ülésén.
- (5) A bérbeadó az elfogadott új lakberek alapján minden év január 15 napjáig köteles a bérlővel az új lakbért közölni. A lakbér közlésével egyidejűleg tájékoztatni kell a bérlőt a szociális lakbérkedvezmény igénybevételének lehetőségéről és annak módjáról. Az új ténylegesen fizetendő lakbéreket következő év 01.hó 01.napjától kell alkalmazni.

A lakbértámogatás jogosultsági feltételei, mértéke

15.§

A szociálisan helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére lakbértámogatás nyújtható. A lakbértámogatás megállapítására – a jogosultsági feltételek, a támogatás mértéke és eljárási szabályok tekintetében – az egyes szociális ellátásokról szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendelet önálló ellátásként nyújtott helyi lakásfenntartási támogatás szabályai az irányadók.

Az életvitelszerű bentlakás

16.§

- (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A lakásból történő két hónapot meghaladó távollétet és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő bejelentett – különösen: egészségügyi ok,

munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el és erről a bérbeadót – felhívására annak kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül – írásban tájékoztatja. Az életvitelszerű bentlakás kötelezettségének fentiekén kívüli megszegése esetén a Ltv. 24.§ (1) bekezdés b.) pontja szerinti rendkívüli felmondás jogával kell élni.

- (2) A távollét okának fennállásáról a bérbeadónak az orvos, a munkáltató, a tanintézet vezetőjének igazolása, illetőleg más, hitelesnek elfogadható okirat alapján lehet meggyőződnie.
- (3) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a lakás és berendezések karbantartási kötelezettségének teljesítését a lakásban a bérlő előzetes értesítése mellett, és a bérlő szükségtelen háborítása nélkül évente köteles ellenőrizni, melynek türése a bérlő köteles. Az ellenőrzés során tapasztalt rendeltetésellenes használatot a bérlő azonnal köteles megszüntetni.

A bérbeszámítás szabályai

17.§

- (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak arra vonatkozóan, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ilyen esetben külön szerződésben kell rögzíteni az elvégzendő munkát, annak költségeit és a visszatérítésre vonatkozó feltételeket.
- (2) A bérlő ráfordításait lakbérének szüneteltetésével, mérséklésével, pénzvisszafizetéssel, vagy ezen módszerek kombinációjával nyerheti vissza. Erre vonatkozóan a bérbeadó és a bérlő az (1) bekezdésben meghatározott külön szerződésben szabadon megállapodhat.

18.§

- (1) szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérlő köteles a lakás és a hozzá tartozó helyiségek (fáskamra, pince-és padlásrekesz) burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával és cseréjével kapcsolatos költségek viselésére. A bérbeadó ettől eltérő megállapodást nem köthet.
- (2) A költségelven és piaci alapon történő bérbeadás esetén a lakás és a hozzá tartozó helyiségek (fáskamra, pince- és padlásrekesz) burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásával és felújításával kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlásával és cseréjével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.
- (3) A lakás komfortfokozatának megfelelő lakásberendezéseket a bérbeadó a bérleti szerződés mellékleteként írásban közli a bérlővel.

A jogcím nélküli lakáshasználat

19.§

Az elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli lakáshasználó személy lakáshasználati díja a jogcím megszűnését követő két hónapig azonos a lakbér mértékével, azt követően hat hónaponként a lakbér 100 %-ával kell emelni.

A befogadás feltételei

20.§

- (1) A bérlő a törvényben meghatározott eseteken kívül lakásba a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával befogadhatja az élettársát, illetve a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyek házastársát, ha azok sajátlakással (tulajdon, bérlet, társbérlet) nem rendelkeznek. Az élettársi kapcsolatot a bérbeadónál hatósági bizonyítvánnyal, a házasságot anyakönyvi kivonattal kell igazolni.
- (2) Abban az esetben, ha a befogadásra törvény alapján bérbeadói hozzájárulás nélkül kerül sor, a bérlő köteles a befogadás tényéről haladéktalanul, írásban tájékoztatni a Parkom BT-t
- (3) Az önkormányzati lakásba való befogadást – amennyiben ahhoz a bérbeadó hozzájárulása szükséges – meg kell tagadni:
 - ha a bérlőnek díjtartozása van,
 - ha a lakás szobaszámára és a benne lakó személyek számára tekintettel a befogadással lényegesen rosszabb életkörülmények alakulnának ki.

A LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE

21.§

- (1) A lakásbérlet megszűnéskor a bérlő által kötelezően elvégzendő munkák:
 - a lakás birtokbavételekor meglévő minőségű falfestés, mázolás
 - a lakásberendezések működőképessé tétele.
- (2) A bérbeadó átvállalhatja az (1) bekezdésben leírt munkálatok bérlő helyett történő elvégzését, ha a bérlő a felmerülő költségeket a bérbeadónak előre kifizeti.

22.§

- (1) Ha a lakásbérleti jogviszony az Ltv. 23.§ (3) bekezdése alapján másik lakás biztosításával szűnik meg és a lakás a korábbinál kisebb vagy alacsonyabb komfortfokozatú, a bérlő jogosult a két lakás egyévi lakbére közötti különbség megtérítésére.
- (2) Amennyiben a bérleti jogviszony az Ltv. 23.§ (3) bekezdésben foglaltak alapján másik lakás biztosítása nélkül szűnik meg, a volt bérlőnek a lakás komfortfokozatának megfelelő mértékű éves lakbér ötszörösének megfelelő összeget kell pénzbeli térítésként megfizetni, feltéve, hogy a bérlő legalább 5 éves, folyamatos bérleti jogviszonnal rendelkezik. Amennyiben a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését a bérbeadó kezdeményezi, úgy az utóbbi feltétel meglététől el lehet tekinteni.
- (3) Az (1) bekezdésben foglaltak szerint kell eljárni, ha a bérleti jogviszony az Ltv. 26.§ (1) bekezdése alapján szűnik meg.

23.§

- (1) A lakásbérleti szerződés megszűnése után az önkormányzati lakásban visszamaradó – a lakásbérleti jog folytatására nem jogosult – személyek elhelyezésére a bérbeadó kizárólag az élettárs, a szülő és a testvér tekintetében vállal kötelezettséget.
- (2) Elhelyezésére az előző bekezdésben meghatározottak csak akkor jogosultak, ha a város közigazgatási területén nincs beköltözhető lakásuk és 5 éven belül ilyennel nem is rendelkeztek.

- (3) Az elhelyezésre jogosultak lakásigénye egy személy alapul véve egy szoba, konyhás komfort nélküli önkormányzati lakással kielégítettnek tekinthető. Együtt elhelyezendő minden további személy esetében az igényjogosultság fél lakószobával emelkedik. Magasabb komfortfokozatú lakás rendelkezésre állása esetén az elhelyezésre az is felhasználható.
- (4) Amennyiben a bérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg és a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nincs, az örökösöknek a lakást kiürített és tiszta állapotban 30 napon belül a bérbeadónak le kell adniuk.

A LAKÁSCSERE

24.§

Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető fel.

AZ ALBÉRLETBE ADÁS SZABÁLYAI

25.§

- (1) A bérlő a lakás egy részét s bérbeadó előzetes hozzájárulásával albérletbe adhatja. A hozzájárulás nélküli albérletbe adás olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amely megalapozza a Ltv. 24. § (1) bekezdés b. pontjában foglalt felmondást.
- (2) Nem adható albérletbe a szükséglakás.
- (3) A bérlő csak olyan albérleti szerződést köthet, amely garantálja, hogy a lakásbérlet megszűnése esetén az albérlet is megszűnik.

MÁSODIK RÉSZ

A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

A helyiségbérleti szerződés

26.§

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló üres helyiségek bérbeadását határozott, határozatlan és valamely feltétet bekövetkeztéig lehet megkötni.

Pályázati feltételek

27.§

- (1) Az önkormányzati helyiségek bérleti jogát általában pályázat útján lehet lenyerni. Pályázaton kívül bérlőt –indokolt esetben – csak a képviselő-testület jelölhet ki. A bérleti díjat pályázat útján, vagy nyilvános versenyeztetéssel kell meghatározni.
- (2) A pályázatot a bérbeadó írja ki.
- (3) A pályázat kiírásának tartalmaznia kell:
 - a bérleti díj legkisebb (induló) összegét,
 - a helyiség adatait (helyiségméret, felszereltség,

- a benyújtás határidejét, a foglaló összegét.
- (4) A bérlő kiválasztása:
- a.) a pályázatot az a pályázó nyeri el, aki a legmagasabb bérleti díjat ajánlja meg,
 - b.) ha a pályázó a bérleti szerződést 8 napon belül nem kötötte meg, a szerződés a második legjobb ajánlattevővel megköthető, feltéve, ha az általa megajánlott bérleti díj nem alacsonyabb a pályázatban kiírtnál.
- (5) Sikertelen pályázat esetén a pályázati kiírás eredeti határideje három hónappal meghosszabbodik.

A helyiségek bérleti joga átruházásának és cseréjének feltételei

28.§

- (1) Az önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházása, vagy elcserélése abban az esetben engedélyezhető, ha az új bérlő a bérbeadóval az addig fennálló bérleti szerződés tartalmában újra megállapodik.
- (2) A régi és az új bérlő, illetve cserepartner között a bérleti jog átadás-átvételére, cseréjére megkötött írásbeli megállapodást a bérbeadó rendelkezésére kell bocsátani. Az abban kikötött pénzbeli ellenszolgáltatás 10 %-át – de legalább a helyiség 6 havi bérleti díjának megfelelő összeget – az átvevő fél, illetve cserepartner köteles a bérbeadónak megfizetni.

Az átalakítás, felújítás szabályai

29.§

- (1) A helyiségen végzett bármely átalakítási és felújítási munka csak a bérbeadó hozzájárulásával végezhető el.
- (2) A helyiségen a bérbeadó tudtával, beleegyezésével és írásbeli engedélyével végzett munkálatoknál az átalakítási és felújítási költségek viseléséről a bérbeadó és a bérlő külön megállapodása rendelkezik.
- (3) A bérbeszámítással végzett munkák alapján létrehozott berendezési tárgyakat a bérlő a helyiség visszaadásakor nem szerelheti le és nem viheti el.

HARMADIK RÉSZ

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

30.§

- (1) E rendeletet az Önkormányzati tulajdonban lévő lakások , és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése során kell alkalmazni.
- (2) E rendelet 6. sz. mellékletében felsorolt lakások nem adhatók el

31.§

- (1) A Ltv. 49.§-a szerinti elővásárlási jog jogosultja vásárlási szándékát a Polgármesternél jelentheti be.
- (2) 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. 52.§ (1) bek. a-d/ pontjaiban meghatározottak figyelembe vételével kell megállapítani.

(3) Ha a lakást az elővásárlási jogra jogosult vásárolja meg és kéri a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 10 %-ának egy összegben való megfizetése köthető ki.

(4) Ha az előtörlesztésen felüli rész megfizetését egy összegben vállalja, a fennmaradó részből 30 % kedvezmény adható.

(5) Ha a lakást a Ltv. alapján elővásárlási jogra jogosult vásárolja meg, részére – kérelmére – legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni.

(6) Ha az előtörlesztésen felüli rész megfizetését

15 év alatt egyenlő részletekben vállalja, a vételár hátralékot 5 évig a tárgyévet megelőző év december 31-én érvényes jegybanki alapkamat 70 %-ával azonos kamat, 6-10 évig a tárgyévet megelőző és december 31-én érvényes jegybanki alapkamat 80 %-ával azonos kamat, 11-15 évig a tárgyévet megelőző év december 31-én érvényes jegybanki alapkamat 100 %-ával azonos kamat terheli.

(7) Üres lakás kizárólag nyilvános pályázat alapján forgalmi értéken értékesíthető, az önkormányzat vagyonrendeletében az ingatlanvagyon elidegenítésére vonatkozó szabályok alapulvételével. A vételár teljes összegét egy összegben kell megfizetni, engedmény vagy részletfizetési kedvezmény nem adható.

32.§

(1) A lakás vételárát a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi értéken kell megállapítani.

(2) Ha a lakást a elővásárlási jogra jogosult vásárolja meg és kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 10 %-ának egy összegben való megfizetése köthető ki.

(3) Ha a lakást az elővásárlási jogra jogosult vásárolja meg, részére – kérelmére – legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni.

(4) A részletfizetési kötelezettség késedelmes teljesítése esetén a vevő a késedelmesen fizetett törlesztő részlet után a jegybanki kamat kétszeresét kitevő kamatot köteles fizetni.

(5) A polgármester a képviselő-testület döntését követő naptól számított 60 napon belül köteles a vételi ajánlatot a jogosult részére megküldeni.

(6) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a házingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási adatait
- forgalmi értékbecslést, a házingatlan tényleges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást, a házingatlan vételárát és a kialakításánál figyelembe vett tényezőket, tájékoztatást a vételár megállapításának módjáról
- a fizetési feltételeket
- a vásárlásra való jogosultság feltételeit,
- tájékoztatást a tulajdonosra háruló kötelezettségekről és a várható terhekről.

(7) A polgármester ezen felül köteles beszerezni:

- a házingatlan három hónapnál nem régebbi ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap másolatát,
- a házingatlan elidegenítésének előkészítésével kapcsolatosan felmerülő költségeiről szóló jegyzéket vagy igazolást.
- Az esetleges bérbeszámításra vonatkozó iratokat.

33.§

- (1) A polgármester eladási ajánlatához 90 napig kötve van. Ha a jogosult személy az eladási ajánlatban foglalt lehetőséggel nem él, a lakás kívülállóknak – lakottan – az Ltv. 50.§-a alkalmazásával értékesíthető.
- (2) Lakásingatlant a tartozás fennállásának idejére elidegenítési és terhelési tilalom terheli.
- (3) Az elidegenítési és terhelési tilalmat az adásvételi szerződésnek kell tartalmaznia.
- (4) Az önkormányzat a tulajdonában lévő lakóépületeinek elidegenítéséből származó – 1994.március 31 napját követően – befolyó teljes bevételét a számláját vezető pénzügyi intézmény elkülönített számlán köteles elhelyezni.
- (5) Az önkormányzat a 4. Pont szerinti számlán elhelyezett bevételt az Ltv. 62.§ (3) bekezdése és a 62/A. §-a alapján csak a tulajdonában lévő lakóépületeinek /lakóépület részeinek / felújítására, az azzal együtt végzett korszerűsítésre, új lakás építésére, valamint használt lakás vásárlására használhatja fel.

33.§

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése esetén elővásárlási joga van a bérlőnek és a bérlőtársnak.
- (2) Az 1./pontban meghatározott helyiségek elidegenítése során, jelen rendelet 31.§, 32.§ 1./, 2./, 5./ és 6./ bekezdéseit kell alkalmazni..

NEGYEDIK RÉSZ

Záró rendelkezések

34. §.

- (1) Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit 2007november 1 napjától kell alkalmazni.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Bük Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 3/2002./III.25./ rendelet, továbbá az azt módosító 23/2006./XII.15./ sz. rendelet hatályukat veszti.
- (3) A Ltv. és e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. Rendelkezései az irányadók.

Bük, 2007. november 29.

Horváth Lajos s.k.
polgármester

Horváthné Szabó Anikó s.k.
aljegyző

A rendelet kihirdetésre került: 2007. november 30.

Horváthné Szabó Anikó
aljegyző

- ⁽¹⁾ **Módosította:** a 21/2007.(XII.18.) sz. rendelet, hatályos 2008. január 01.
⁽²⁾ **Módosította:** a 21/2007.(XII.18.) sz. rendelet, hatályos 2008. január 01.
⁽³⁾ **Módosította:** a 3/2008.(II.19.) sz. rendelet, hatályos 2008. március 01.

Az egységes szerkezet hitelül:

Horváth Lajos s.k.
polgármester

Horváthné Szabó Anikó s.k.
aljegyző

1. számú melléklet a 12 /2007.(X.30.) számú önkormányzati rendelethez:

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

Mely létrejött Bük Város Önkormányzata / Bük, Széchenyi u. 44. / mint bérbeadó /továbbiakban bérbeadó / és

Név: _____ lakcím: _____

Szül.helye _____ Szül. ideje: _____ Anyja neve: _____

Név: _____ lakcím: _____

Szül.helye: _____ Szül. ideje: _____ Anyja neve: _____

Név: _____ lakcíme: _____

Szül.helye: _____ Szül. ideje: _____ Anyja neve: _____

Név: _____ lakcíme: _____

Szül.helye: _____ Szül. ideje: _____ Anyja neve: _____

mint bérlő/bérlőtársak * /továbbiakban bérlő/ között az alábbi feltételekkel:

1. A Bük, _____ utca _____ szám _____ emelet: _____ ajtó: _____

alatti lakás Bük Város Önkormányzata tulajdona.

A lakás _____ komfortfokozatú, alapterülete: _____ m²

Helyiségei: _____ szoba, _____ konyha:, _____ fürdőszoba:, _____ WC,

_____ éléskamra, _____ folyosó, _____ előszoba, _____ gardrób, _____

erkély, _____ pince (pincerekesz) _____ fűskamra.

Az épületben lévő, a bérlő által is használható közös használatú helyiségek: _____

2. A bérbeadó bérbé adja, a bérlő bérbé veszi az 1. pontban megjelölt lakást

20 _____ év _____ hó _____ napjától határozatlan időre:*

20 _____ év _____ hó _____ napjától 20 _____ év _____ hó _____ napig
határozott időre.*

20 _____ év _____ hó _____ napjától _____

(feltétel bekövetkezéséig).*

3. Bérbeadó 20____év_____hó_____napján adja át a lakást a bérlőnek rendeltetésszerű állapotban.

A rendeltetésszerű állapotba vételt a bérlő végzi el külön megállapodás szerint.*

4. A bérlő a lakáshasználatért minden hónap 15-ig_____Ft, azaz

_____forint lakbért köteles fizetni.

5. A bérlő a bérbeadó által nyújtott_____

_____szolgáltatásokért _____ Ft

(_____ forint)díjat köteles fizetni a lakbérrel együtt.

6. A bérbeadó fenntartja azt a jogát, hogy a képviselő-testület lakbérre vonatkozó önkormányzati rendeletének módosítását követően a lakbért egyoldalúan módosítsa.

7. A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban laknia. A lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát – még a távollét kezdete előtt – köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására annak kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül – írásban tájékoztatja.

Az életvitelszerű bentlakás kötelezettségének fentiekén kívüli megszegése esetén a Ltv. 24.§ (1) bekezdés b. pontja szerinti rendkívüli felmondás jogával kell élni.

8. A bérlő és a vele együtt lakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, e szerződésnek megfelelően használhatják. Kötelesek tűrni, hogy a bérbeadó szükség szerint, de évente legalább egy alkalommal a lakás állapotáról és a benne életvitelszerűen lakók személyéről szemle útján meggyőződjön.

9. A bérlő köteles gondoskodni a lakás és a hozzá tartozó helyiségek burkolatainak, falainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról.

(a megfelelő rész aláhúzendő)

10. A bérlő a lakás átalakítására, korszerűsítésére szerződő felek külön írásos megállapodása alapján jogosult.

11. A bérlő a lakásba a házastársát, gyermekét, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét fogadhatja be a bérbeadó hozzájárulása nélkül. Más személy csak a bérbeadó írásos hozzájárulásával fogadható be.

A beköltöző házastárs akkor lehet bérlőtárs, ha a felek új bérleti szerződést kötnek.

12. A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést a bérbeadó előzetes írásos hozzájárulásával köthet.

13. A lakásbérleti szerződés megszűnése után a bérlő a lakást – külön megállapodás hiányában – tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.
14. A lakásbérleti szerződés megszűnése után az önkormányzati lakásban visszamaradó – a lakásbérleti jog folytatására nem jogosult – személyek elhelyezésére a bérbeadó kizárólag az élettárs, a szülő és a testvér tekintetében vállal kötelezettséget. Elhelyezésére azonban csak akkor jogosultak, ha a város közigazgatási területén nincs beköltözhető lakásuk és 5 éven belül ilyennel nem is rendelkeztek. Amennyiben a bérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg és a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nincs, az örökösöknek a lakást kiürített és tiszta állapotban 30 napon belül a bérbeadónak le kell adniuk.
15. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. Az 1993 évi LXXVIII.tv. és a/2007.(.....) önkormányzati rendelet előírásait kell alkalmazni.

Bük, 20.....év.....hó.....nap.

bérbeadó

bérlő vagy bérlőtársak

- a nem kívánt szöveg áthúzendő !

2. számú melléklet a 12 /2007.(X.30.)számú önkormányzati rendelethez:

UTCANÉVJEGYZÉK

/ nem szociális jellegű bérlakások /

Kossuth u. 9.	1 db
Eötvös u.6	2 db
Eötvös u. 2	4 db
Széchenyi u. 44.	2 db
Petőfi u. 1.	1 db
Petőfi u. 9.	3 db

3. számú melléklet a 12 /2007.(X.30.) sz. önkormányzati rendelethez:

Környezettanulmány
Önkormányzati bérlakás iránti pályázathoz

A pályázó neve:

A pályázó házastársának /élettársának neve:

A pályázók által együtt nevelt gyermekek adatai:

Név:	szül.hely, év:	Melyik iskolába hányadik évfolyamba jár:
.....
.....
.....
.....

A pályázó által eltartott egyéb személyek:

Név:	szül.hely, év	rokoni kapcsolat
.....
.....
.....

A pályázókkal egy lakásban lakó nem általuk eltartottak adatai:

Név:	Rokoni kapcsolat:
.....
.....
.....

A pályázók által jelenleg használt lakás adatai:

Tulajdonos neve:

A használat jogcíme: tulajdon, főbérlet, albérlet, szívességi használat, egyéb:.....
/ a megfelelő válasz aláhúzendó)

A pályázó által kizárólagosan használt lakás/lakrész nagysága /négyzetméterben
.....

A kizárólagosan használt helyiségek felsorolása:

.....

másokkal közösen használt helyiségek felsorolása:.....

.....
.....

A lakás milyen közművekkel van ellátva: vezetékes ivóvíz, szennyvíz-csatorna, szennyvízderítő/tároló, vezetékes földgáz, telefon, villamos energia.

(a megfelelő válasz aláhúzendó)

fűtési mód:

A lakás egyéb tulajdonságainak leírása: / pl. burkolatok állapota, minősége, a lakás állaga, karbantartottsága, egészséges vagy egészségtelen mivolta, dohosság, penész stb. /.....

.....
.....
.....
.....

A megpályázott lakásba együtt költözni szándékozók felsorolása név és rokonsági fok megjelölésével:

.....
.....
.....

A pályázó és házastársa /élettársa jelenlegit közvetlenül megelőző lakó- vagy tartózkodási helyének megjelölése, a lakcímváltozás okának leírása:

.....
.....
.....

Egyéb körülmények, indokok rövid leírása.....

.....

Bük, 200.....

.....
környezettanulmányt készítő aláírása

4 .számú melléklet a 12 /2007.(X.30.) számú önkormányzati rendelethez:

PÁLYÁZAT

A Bükszám alatt található önkormányzati bérlaskás szociális, költségelví, piaci alapon történő bérbeadására.

1. Pályázó adatai:

Név:szül hely,idő:.....

Anyja neve:

Lakóhelye:

Tartózkodási helye:

Eltartottjai:	neve:	kapcsolat a pályázóval
---------------	-------	------------------------

.....
-------	-------	-------

.....
-------	-------	-------

.....
-------	-------	-------

2. pályázó házastársának / élettársának:

Név: szül.hely,idő:

Anyja neve:.....

3. Pályázó jövedelmi igazolása:

.....nevű dolgozónknak – az elmúlt 3 hónap nettó jövedelmét figyelembe véve –havi nettó átlagjövedelme:

.....Ft, azaz Forint.

P.H.

.....
aláírás

4. Pályázó házastársának, élettársának jövedelméről szóló igazolás:

..... nevű dolgozónknak – az elmúlt 3 hónap nettó jövedelmét figyelembe véve – havi nettó átlagjövedelme:

..... Ft, azazforint.

P.H.

.....
aláírás

5. Nyilatkozat a jövedelmi és vagyoni helyzetről:

a./ családi pótlék:Ft/hó

b./ havi nyugdíj / szerű / ellátás:Ft/hó

c./ egyéb jövedelem:.....Ft/hó

d./ tartásdíj.....Ft/hó

e./ önkormányzattól kapott segély, támogatásFt/hó

f./ együttlakó hozzátartozók tulajdonában álló ingatlanok címe, megnevezése, helyrajzi száma /lakás, ház, telek, üdülő, üdülőtelek, mezőgazdasági terület, stb./.....

.....

.....

g./ együttlakók tulajdonában álló ingóságok / ide nem értve a szokásos lakásberendezési, felszerelési ingóságokat:

..... típus személygépkocsi

egyéb ingóságok megnevezése:.....

.....

.....

Kijelentem, hogy a fenti adatok a valósággal megegyeznek, tudomásul veszem, hogy valótlan adatok közlése esetén a bérbeadó az elnyert lakásra kötött bérleti szerződéstől elállhat.

Bük,év.....hó.....nap

.....
pályázó aláírása

.....
pályázó házastársának aláírása

5. számú melléklet a 12 /2007.(X.30.) számú önkormányzati rendelethez. ⁽¹⁾⁽³⁾

A fajlagos alap-lakbérek mértéke: Ft / m² / hó

Bérbeadás jellege

Komfortfokozat	Szociális	Költségelví	Piaci
Összkomfortos	224,- Ft	234,- Ft	300,- Ft
Komfortos	105,- Ft	110,- Ft	150,- Ft
Komfort nélküli⁽³⁾	75,-Ft	80,-Ft	85,-Ft

6. számú melléklet a 12 /2007.(X.30.) számú önkormányzati rendelethez.

Nem eladható lakások listája

Széchenyi u. 44	2 db
Petőfi u. 1.	1 db
Eötvös u.2.	4 db
Eötvös u. 6.	1 db
Nagy P.u. 8.	6 db
Petőfi u. 8.	5 db
Kossuth u. 16.	4 db
Rákóczi u. 10.	1db

7. számú melléklet a 12 /2007.(X.30.) sz. önkormányzati rendelthez.

Önkormányzati tulajdonban lévő lakások jegyzéke:

Állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került lakások

Eötvös u.2	4 db
Eötvös u. 6	2 db
Széchenyi u. 44.	2 db
Petőfi u. 9.	4 db
Kossuth u. 16.	4 db
Nagy P.u.8	6 db
Petőfi u. 8.	5 db
Kossuth u. 9.	1 db
Rákóczi u. 1.	1 db

Önkormányzati beruházásban megvalósuló lakások:

Petőfi u. 1.sz.	1 db
-----------------	------

8. számú melléklet 12 /2007.(X.30.) számú önkormányzati rendelethez. ⁽²⁾

Szociális jelleggel bérbe adható lakások jegyzéke:

Kossuth u. 16.	4 db
Petőfi u. 9.	1 db
Petőfi u. 8.	5 db
Nagy P.u.8.	6 db
Rákóczi u. 10.	1 db
⁽²⁾ Bem sor 6.	1 db