

**Sásd Város Képviselő-testületének
4/2006.(III.31.) Ökr. számú rendelete**

**Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére,
valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról**

Sásd Város Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) bekezdésében, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban Ltv.) kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére, valamint az elidegenítésükre az alábbi rendeletet alkotja. (A rendelet *dőlt betűvel* kiemelt rendelkezései a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) szó szerint átvett rendelkezései.)

I. Általános rendelkezések

1. §

A rendelet hatálya kiterjed Sásd Város Önkormányzata tulajdonában lévő valamennyi lakásra (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségre, a bérlő és bérbeadó közötti jogviszonyra.

II. A lakások bérbeadásának szabályai

2. §

- (1) Lakás bérbeadása az alábbi jogcímeken történhet:
 - a) költségelven vagy
 - b) szociális helyzet alapján.
- (2) *Ha az önkormányzati lakás bérlőjének kijelölésére vagy kiválasztására megállapodás, illetőleg a törvény hatálybalépésekor jogszabály meghatározott szervet jogosít fel, az általa megjelölt személlyel kell szerződést kötni.* E lakások tekintetében – a bérlőkijelölés alapján – a polgármester gyakorolja valamennyi bérbeadói jogkört.

3. §

- (1) A bérbeadói jogkörök közül:
 - a) a bérleti jogviszony létesítésére és megszüntetésére, költségek megtérítésére vonatkozó hatáskört a képviselő-testület, a Népjóléti Bizottság véleményének kikérésével,
 - b) az egyéb bérbeadói jogköröket a polgármester gyakorolja.
- (2) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő között e rendelet 1. számú mellékletében foglalt tartalmú szerződés hozza létre.
- (3) A Települések Oktatási Társulása Sásdi Általános Iskolája tetőterében lévő lakások tekintetében az e rendeletben foglalt bérbeadói jogkörök gyakorlóin az alábbi szervet, illetőleg személyt kell érteni.
 - a) képviselő-testületen a Települések Oktatási Társulása (a továbbiakban: TOT) Tanácsát,
 - b) polgármesteren a TOT Tanács elnökét,
 - c) polgármesteri hivatalon pedig a TOT Hivatalát.

4. §

- (1) *Önkormányzati lakásra - ha a bérlőkijelölésre jogosult eltérően nem rendelkezik - a házastársak közös kérelmére, bérlőtársi szerződést kell kötni.*
- (2) Egyéb személyek közül kizárólag az élettárral lehet – az élettársak közös kérelmére – bérlőtársi szerződés kötni, más személy nem lehet bérlőtárs.
- (3) *A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogukat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.*

5. §

- (1) Az önkormányzat a társbérleti jogviszonyt megszüntette, a továbbiakban sem létesíthető társbérlet.
- (2) Ha a bérlő szociális intézménybe utaláskor lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le és utóbb őt a szociális intézményből elbocsátották, a pénzbeli térítés visszafizetésével egyidejűleg egyszobás lakás biztosítható.

Lakás szociális alapon való bérbeadásának feltételei

6. §

- (1) Szociális helyzete alapján adható bérbe a lakás annak a nagykorú személynek, akinek családjában – a vele együttköltöző családtagokat számítva – az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló esetében a kétszeresét, továbbá neki vagy vele együttköltöző családtagjának lakástulajdona, lakásbérleti joga, építési telek tulajdona vagy üdülőtulajdona nincs, illetőleg a szociális igazgatásról és a szociális ellátásról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontjában szabályozott mértékű ingó vagyonnal nem rendelkezik.
- (2) A jövedelmi viszonyokat jövedelemigazolással, az ingó- és ingatlan vagyont nyilatkozattal kell igazolni.

7. §

- (1) Szociális helyzetére tekintettel lakást igénylő személy bérleti ajánlatot tesz a polgármesternél. A bérleti ajánlatot a rendelet 2. sz. melléklete szerinti formanyomtatványon kell benyújtani. Az ajánlat a benyújtásától számított 1 évig érvényes, ezt követően meg kell újítani.
- (2) A bérleti ajánlatok alapján a képviselő-testület lakásigénylési névjegyzéket állít össze minden év március 31. napjáig. A névjegyzékbe – a beadás időrendjében – annak a kérelmezőnek az ajánlatát kell felvenni, aki megfelel a szociális helyzet alapján történő lakásbérlet 6. §-ban foglalt feltételeinek.
- (3) Lakás megüresedése esetén a képviselő-testület dönt a lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásáról. Amennyiben a lakást döntése értelmében szociális helyzet alapján kell bérbe adni, a névjegyzékben szereplők közül választja ki azt, akinek a lakást fel kell ajánlani. Előnyben részesítheti a képviselő-testület azt a lakásigénylőt, aki
 - a) szükséglakásban él,
 - b) legalább 2 éve Sásdon rendelkezik lakóhellyel és életvitelszerűen itt is él.

- (4) A beérkezett bérleti ajánlatok adattartalma – természetes személyazonosító adatok, jövedelmi és vagyoni viszonyok – kizárólag a bérleti ajánlat elbírálása érdekében használható fel, a kérelem elbírálásáig, illetőleg a beadástól számított 1 évig.
- (5) Szociális helyzet alapján lakást bérbe adni határozott időre – maximum 5 évre – lehet. A bérleti idő lejártá előtt legalább 90 nappal a jogosultságot újból meg kell vizsgálni.

8. §

- (1) E rendelet hatályba lépésekor fennálló valamennyi lakásbérleti jogviszony tekintetében a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbér-megállapítására vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. A hatályba lépéskor fennálló lakásbérleti jogviszonyokat a rendelet 3. számú melléklete felsorolja.
- (2) A hatályba lépést követően létrejött bérleti jogviszonyban a képviselő-testület állapítja meg a bérbeadás alapját és a fizetendő lakbért. A 6. § feltételeinek megfelelő bérlő részére szociális helyzete alapján kell biztosítani a lakásbérletet, míg a feltételeknek meg nem felelő bérlő részére költségelven kell a fizetendő lakbért megállapítani. Szolgálati lakásra és bérlőkijelölési joggal érintett lakásra kizárólag költségelven létesített lakásbérleti jogviszonyt lehet létesíteni.
- (3) Határozott idejű lakásbérleti szerződés esetén a szerződés felülvizsgálatához kapcsolódóan kell elvégezni a bérlet alapjának felülvizsgálatát.
- (4) Amennyiben a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlőjének lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnt, a bérlő költségelven megállapított lakbért mértéket köteles fizetni, ha a lakásban élők egy főre jutó jövedelme meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát.

Lakás költségelven való bérbeadásának feltételei

9. §

- (1) Az önkormányzat a lakás szociális alapon történő bérletére nem jogosult személyekkel is létesíthet bérleti jogviszonyt – amennyiben a bérlő lakhatása más módon nem biztosított.
- (2) Lakás költségelven való bérbeadása az alábbi esetekben történhet.
 - a) Amennyiben szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérleti jogviszonyának lejártá után a bérlő a továbbiakban nem jogosult szociális bérlakásra, a képviselő-testület döntése szerint e lakást a bérlő számára költségelven bérbe adhatja.
 - b) Költségelven való bérbeadásra épült lakások bérlőkijelöléséről a képviselő-testület nyilvános pályáztatás útján dönt.
 - c) A képviselő-testület települési közérdekből szolgálati lakásra létesít bérleti jogviszonyt.
- (3) Szolgálati lakásra bérleti jogviszonyt csak a munkakör betöltésének feltételéhez kötötten, határozott időre szólóan lehet létesíteni. Szolgálati lakásra bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha a leendő bérlőtársak mindegyike munkaviszonyban áll a lakással rendelkező szervvel. A bérlő halála esetén a szolgálati lakásban lakók a bérleti jogviszony folytatására nem jogosultak.

Lakásbérleti díj

10. §

- (1) A 2. § (1) bekezdése szerint a bérbeadás alapjától függően a lakás lakbére:
 - a) szociális helyzet alapján vagy
 - b) költségelven megállapított

lakbér.

- (2) A lakások lakbérét e rendeletben foglaltak szerint a lakás alapterülete és minősége (komfortfokozata) alapján kell megállapítani. A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérét a rendelet 4. számú melléklete tartalmazza. A költségelven megállapított lakbér a szociális helyzet alapján megállapított lakbér másfélszerese.
- (3) A rendelet melléklete az összkomfortos lakások 1 m²-ére vetített havi bérleti díjat állapítja meg. Ennek arányában kell megállapítani a lakások lakbérének mértékét komfortfokozatonként:

a) összkomfortos lakás	100 %
b) komfortos lakás	80 %
c) félkomfortos lakás	60 %
d) komfort nélküli lakás	30 %
e) szükséglakás	20 %

11. §

- (1) A fizetendő bérleti díjat a lakásbérleti szerződésbe bele kell foglalni. A bérleti díjat emelni minden év július 1. napjával, de legalább 3 hónappal korábban kihirdetett rendelettel lehet.
- (2) A lakást jogcím nélkül használó személy a használat első hat hónapjában a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni. Ezt követően a használati díj háromszorosára emelkedik.

12. §

- (1) Az összkomfortos és komfortos lakás kiegészítő berendezéseként főzőkészülék és/vagy konyhabútor biztosítható, melyek használatáért külön szolgáltatási díjat kell fizetni. A lakásban elhelyezett különálló mosogató nem minősül konyhabútornak.
- (2) A kiegészítő berendezések használatáért fajtánként a havi lakbér 1 %-ának megfelelő összegű külön szolgáltatási díjat kell fizetni. A külön szolgáltatás díját a lakbérrel együtt kell megfizetni.

Lakbértámogatás

13. §

- (1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzat lakbértámogatást biztosít.
- (2) Lakbértámogatásra jogosult az a bérlő, akinek a háztartásában az egy főre számított havi jövedelem nem haladja meg a nyugdíjminimum kétszeresét, egyedül élő esetében a kettő és félszeresét, továbbá a lakásfenntartás havi költsége meghaladja a háztartás havi összjövedelmének a 30 %-át.
- (3) A (2) bekezdés alkalmazásánál a lakásfenntartás havi költségén a lakbért, a lakáscélú pénzüintezeti kölcsön törlesztő részletét, a közös költséget, a csatornahasználati díjat, a személyszállítás költségeit, valamint a villanyáram, a víz- és gázfogyasztás, valamint a tüzelőanyag költségeit kell érteni.
- (4) A költségeket számlával kell igazolni. A tüzelőanyag költségét havi 3.000 Ft összeghatárig igazolni nem kell.
- (5) A kérelmeket évente két alkalommal kell benyújtani, az év első félévétől járó lakbértámogatást a megelőző év december 15. napjáig, második félévtől járó

lakbértámogatást pedig június 15. napjáig kell kérelmezni. A kérelemhez mellékelni kell a lakásban élők jövedelemigazolásait, továbbá a lakásfenntartási költségeket igazoló utolsó havi számlákat.

- (6) A támogatás összege egységesen havi 2.500 Ft, de legfeljebb a fizetendő havi lakbér összegéig terjed. A támogatást a lakbér csökkentésével, lakbérkedvezményként kell biztosítani.
- (7) A lakbértámogatást a népjóléti bizottság állapítja meg, a kérelem beadásától függően január 1-től vagy július 1-től, határozatlan időre. A megállapított támogatást minden év március 31. napjáig felül kell vizsgálni.

A felek jogai és kötelezettségei

14. §

- (1) *A bérbeadó köteles gondoskodni*
 - a) *az épület karbantartásáról;*
 - b) *az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;*
 - c) *a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.*
- (2) Költségelven bérbe adott lakás tekintetében a bérbeadó gondoskodik a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek pótlásáról és cseréjéről, míg ezek karbantartása, felújítása a bérlő kötelezettsége.
- (3) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetében a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartása, felújítása, pótlása és cseréje is a bérlő kötelezettsége.
- (4) A bérbeadó gondoskodik továbbá az (1) bekezdésben felsoroltak (épület és központi berendezések, közös használatú helyiségek) felújításáról. Az épülethez tartozó telek karbantartása (fünyírás, növényzet ápolása) a bérlő kötelezettsége.
- (5) A bérbeadó – a Polgármesteri Hivatal útján – évente két alkalommal ellenőrzi a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzést a bérlő szükségtelen háborítása nélkül kell lefolytatni. A bérlő arra alkalmas időben köteles a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni. Az ellenőrzésekre történő utalást és a bérlő tűrés kötelezettségét a szerződésbe kell foglalni.

15. §

- (1) *A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják.*
- (2) A bérlő köteles a lakbért a szerződésben, illetőleg a rendeletben meghatározott összegben havonta előre a hónap 15. napjáig megfizetni.
- (3) A szociális alapon bérbe adott lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartását, felújítását, továbbá pótlását és cseréjét a bérlő köteles elvégezni, felmerült költségei megtérítésére nem tarthat igényt.
- (4) A költségelven bérbe adott lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartását, felújítását a bérlő köteles elvégezni, felmerült költségei megtérítésére nem tarthat igényt.

16. §

- (1) *A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni*
- (2) A megállapodásban tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés, a befejezés időpontját, a mindkét fél által elfogadott költségvetést
- (3) A bérlő költségeinek megtérítése bérbeszámítással történik. A megállapodás megkötése a polgármester hatáskörébe tartozik.

17. §

- (1) *A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.*
- (2) A lakás átalakításához, korszerűsítéséhez a polgármester engedélye szükséges, a költségek bérbeszámítás útján történő megtérítéséről a képviselő-testület dönt.
- (3) A képviselő-testület a költségek megtérítését a lakás komfortfokozatát növelő munka esetén akkor járul hozzá, ha a bérlő egyúttal a bérleti szerződés módosításához, az új komfortfokozat szerinti lakbér fizetéséhez hozzájárul.
- (4) A megállapodásban rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, azok költségét, a számlával igazolható és a felek megállapodása szerinti költségeket, valamint a költségviselés módját.

18. §

- (1) *Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel.*
- (2) A szünetelésről – a másik lakás felajánlásával egyidejűleg – a polgármester értesíti a bérlőt. A szünetelés ideje 3 hónapot nem haladhat meg. A szünetelés ideje alatt a bérlő nem kötelezhető a lakása lakbérénél magasabb összegű lakbér fizetésére.

19. §

- (1) *A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni. A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.*
- (2) E megállapodás megkötésére akkor van lehetőség, ha a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításával kapcsolatos szükséges költségeket elismeri és egy összegben befizeti.
- (3) A megállapodás megkötésére a polgármester rendelkezik hatáskörrel. A megállapodásban rögzíteni kell a szükséges munkálatokat, azok költségét és a fizetés határidejét.

20. §

- (1) A bérlő a lakásba befogadhatja:
 - a) házastársát,
 - b) gyermekét,
 - c) befogadott gyermekének a gyermekét,
 - d) szülőjét.
- (2) Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül más személy a lakásba csak a polgármester írásbeli engedélyével fogadható be. A polgármester kizárólag a bérlő élettársának és testvérének befogadását engedélyezheti, ha azok saját lakással nem rendelkeznek.
- (3) Nem adható ki engedély a szükséglakásba történő befogadásra, illetőleg a két lakószobánál kevesebb lakószobával rendelkező lakásra.

21. §

- (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. E kötelezettséget a bérleti szerződésben fel kell tüntetni.
- (2) A bérlő köteles a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát írásban a polgármester részére bejelenteni.
- (3) A szerződés felmondásának van helye, ha a bérlő távollétét a polgármester írásbeli felszólítására sem jelenti be, vagy távollétének oka nem indokolt. Indokoltnak kell tekinteni az alábbi okokból történő, két hónapot meghaladó távollétet:
 - a) egészségügyi ok, különösen a gyógyintézeti kezelés,
 - b) munkahely megváltozása,
 - c) tanulmányok folytatása.

22. §

A lakás nem lakás céljára is bérbe adható a képviselő-testület döntésével. Többlakásos épületben a folytatni kívánt tevékenység nem zavarhatja a többi lakó nyugalma. A lakás nem lakás céljára történő bérbeadás kivételesen, átmeneti időre történik, ezért a bérleti szerződést határozatlan időre nem lehet kötni. Korábban lakás céljára bérbe adott lakásban a bérlő más tevékenységet csak a képviselő-testület hozzájárulásával folytathat.

A lakásbérlet megszűnése

23. §

- (1) *A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető.*
- (2) Amennyiben az (1) bekezdés szerint a képviselő-testület megállapodás alapján a bérlőnek másik, alacsonyabb lakbérű cserelakást biztosít, a bérlő jogosult a két lakás - megállapodás megkötése hónapjában érvényes lakbérével számolt - éves lakbére közötti különbözet mint értékkülönbözet pénzbeli megtérítésére.
- (3) Amennyiben az (1) bekezdésben foglalt megállapodás szerint cserelakás biztosítása nélkül szűnik meg a határozatlan idejű lakásbérlet, a bérlő pénzbeli térítésként – a megállapodás megkötése hónapjában érvényes lakbérével számolt - éves lakbére hatszorosára tarthat igényt.

- (4) A határozott idejű lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel, cserelakás biztosítása nélkül történő megszüntetése esetén a képviselő-testület kizárólag egyedi kérelemre – szociális helyzetére tekintettel – a lakbértámogatásra jogosult bérlő részére állapíthat meg legfeljebb a (3) bekezdésben foglalt összegű pénzbeli térítést.
- (5) Az (1)-(3) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni abban az esetben is, ha a bérbeadó a Lt. 26. § szerint felmondja a lakásbérleti szerződést.
- (6) A (3) bekezdésben foglalt pénzbeli térítésre tarthat igényt a bérlő, amennyiben a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést – cserelakás biztosítása nélkül – felmondja.
- (7) Az (2)-(3) és (5)-(6) bekezdésekben foglalt pénzbeli térítés megállapítása a polgármester hatáskörébe tartozik, míg a (4) bekezdésben foglalt esetben a képviselő-testület dönt.

24. §

A lakásbérlet megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a törvény alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével – elhelyezésre nem tarthat igényt.

Albérlet

25. §

- (1) A bérlő a lakás 50 %-ot meg nem haladó részét a bérbeadó előzetes hozzájárulásával albérletbe adhatja.
- (2) Az albérleti hozzájárulást a polgármester adhatja meg.
- (3) Nem adható hozzájárulás szükséglakás és egy szobás lakás, illetőleg a teljes lakás albérletbe adásához.

III. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályai

26. §

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait a rendelet III. részében foglalt eltérésekkel megfelelően alkalmazni kell.
- (2) A bérbeadói jogköröket – a 24. § (3) bekezdésében szabályozott közérdekű helyiségbiztosítás kivételével - a helyiségek bérbeadása tekintetében a polgármester gyakorolja.
- (3) Az önkormányzat intézménye, gazdasági szerve által hasznosított helyiségek tekintetében a bérbeadói jogköröket az intézmény, szerv vezetője gyakorolja.

27. §

- (1) A megüresedő és újonnan létesített helyiségek bérbeadása elsősorban versenytárgyalás keretében történik.
- (2) Nem kell versenytárgyalást hirdetni, ha:
 - a) a helyiséget az eredeti célra, ugyanannak a bérlőnek indokolt ismételten bérbe adni,
 - b) a helyiség használatára az önkormányzat szervének, intézményének, gazdasági társaságának van igénye,

- c) a Képviselőtestület közérdekű célból egyedi döntése alapján ez alól felmentést adott.
- (3) A közérdekű helyiségbiztosítás a képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

28. §

- (1) A versenytárgyalási eljárást a megüresedéstől számított 45 napon belül kell lebonyolítani. A versenytárgyalási hirdetményt legalább a helyi lapban közzé kell tenni, illetve az önkormányzati hirdetőtáblákon ki kell függeszteni.
- (2) A kiírásnak tartalmaznia kell:
- a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát,
 - a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát,
 - a helyiség megtekintésére biztosított időpontot,
 - az óvadék és a havi bérleti díj induló összegét,
 - a versenytárgyalás helyét, valamint idejét,
 - a licitdíj összegét,
- (3) Az induló bérleti díj a képviselő-testület által meghatározott összeg.
- (4) A versenytárgyaláson az vehet részt, aki a licitdíjat a versenytárgyalást megelőzően befizeti. A licitdíj az induló bérleti díj egyhavi összegével megegyező összeg. A befizetett licitdíjat a versenytárgyalást követő 3 munkanapon belül a bérleti jogot el nem nyert pályázó részére vissza kell fizetni, míg a nyertes esetén az óvadék összegébe beszámításra kerül.
- (5) A licitálók közül az nyeri el a bérleti jogot, aki a legmagasabb összegű bér megfizetését vállalja. Az eredményes licitálóval a polgármester bérleti szerződést köt.
- (6) Ha a versenytárgyalás azért eredménytelen, mert egyetlen pályázó sem nyújtotta be pályázatát, az eljárást 10 %-kal csökkentett induló bérleti díj meghirdetésével meg kell ismételni, ezt követően a helyiség bérbeadásáról a képviselő-testület dönt.
- (7) A bérleti szerződés megkötésekor a helyiség bérletére jogosult a havi bérleti díj háromszorosával azonos összegű óvadékot köteles fizetni, a bérlő kötelezettségeinek szerződés szerű biztosítására. Az óvadék megfizetésére kedvezmény nem adható.

29. §

- (1) Bérleti szerződés csak azzal köthető, akinek az önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díj tartozása nincs.
- (2) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása versenytárgyalás útján történik, akkor a szerződésben azt a bérleti díjat kell megjelölni, amelyet a nyertes licit tartalmaz, ha a bérbeadásról a képviselő-testület versenytárgyalás mellőzésével döntött, a határozatban megjelölt összeg.
- (3) A bérleti díj összegét évente július 1. napjától emelni kell. Az emelés mértékében a bérleti jogot elnyert ajánlattevővel meg kell állapodni. Az emelés mértéke legalább az előző évi infláció mértékével azonos.

30. §

- (1) A helyiség - a bérlő tevékenysége gyakorlásához szükséges - kialakítása, berendezésekkel, felszerelésekkel való ellátása a bérlő feladata, a költségek megtérítésére nem tarthat igényt.

Az átalakítással, átépítéssel járó munkálatok csak a polgármester előzetes engedélyével végezhetők.

- (2) A bérlő a helyiségbe más személyt nem fogadhat be. A helyiségre – a garázsok kivételével – bérlőtársi szerződés nem köthető.
- (3) A helyiség bérleti joga kizárólag másik önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogára cserélhető, a polgármester engedélyével. A lakosság ellátását szolgáló helyiségek cseréjéhez a polgármester akkor járulhat hozzá, ha az új bérlő a helyiséget a korábbi rendeltetésével azonos célra kívánja használni.
- (4) A helyiség meghatározott része albérletbe adható a polgármester engedélyével. A helyiség egészét albérletbe adni nem lehet.

31. §

Az óvadék a bérlőre háruló kötelezettségek bérbeadó által történő teljesítésének költségeit fedezi. Az óvadékból a bérbeadó követelése akkor elégíthető ki, ha a bérlő a helyiség karbantartásával, helyreállításával kapcsolatos vagy a szerződésben vállalt egyéb kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti és azt helyette a bérbeadó végzi el, továbbá ha a bérleti díjat nem a szerződés szerint fizeti meg.

IV. A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

32. §

A lakások és helyiségek értékesítéséről a képviselő-testület dönt.

Elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése

33. §

- (1) A Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása során a vételár a helyi forgalmi érték 80 %-a (lakott forgalmi érték).
- (2) Az elővásárlási jog gyakorlóját a vételár egy összegben történő megfizetése esetén 20 % árkedvezmény illeti meg. Ezt a kedvezményt biztosítani kell részletfizetés esetén a vételárhátralék egy összegben való kiegyenlítésekor a fennálló tartozás összegére is.
- (3) Az elővásárlási jog jogosultja azonban választása szerint az (1) bekezdésben foglalt vételárat részletekben is megfizetheti. Ebben az esetben a szerződéskötéskor a teljes vételár legalább 20 %-át kell befizetni, a részletfizetés időtartama legfeljebb 15 év lehet.
- (4) A (3) bekezdés szerinti részletfizetés esetén szociális helyzet alapján bérbe adott lakás elidegenítése esetén a törlesztés kamatmentesen történik. Költségelven bérbe adott lakás elidegenítésekor pedig a szerződéskötéskor érvényes jegybanki alapkamatot kell kikötni szerződéses kamatként.
- (5) Ha az értékesítés részletfizetési kedvezménnyel történik, a vételár hátraléka és járulékai mértékéig Sásd Város Önkormányzata javára jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

34. §

- (1) A vételi ajánlatot írásban kell az elővásárlás jogosultjával közölni. Az ajánlat tartalmazza:
 - a) a lakás vételárát,

- b) tájékoztatást a vételár megfizetésének választható módjairól,
 - c) tájékoztatást arról, hogy amennyiben a bérlő 30 napon belül nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, mintha elővásárlási jogáról lemondott volna.
- (2) Az elővásárlás jogosultja az ajánlat elfogadását – a kézhezvételtől számított 30 napon belül - írásban a polgármesternek köteles benyújtani. Az ajánlat elfogadásával egyidejűleg nyilatkozni kell a vételár megfizetésének választott módjáról.
- (3) Az elővásárlási jog jogosultjával az ajánlat elfogadásától számított 3 hónapon belül szerződést kell kötni. A kiajánlott eladási árhoz az önkormányzat a szerződéskötésre előírt határidőig kötve van. Amennyiben a szerződéskötéstől a bérlő eláll, az elővásárlási jogáról történő lemondásnak kell tekinteni.

Elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése

35. §

- (1) A Ltv. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások közül a 2 évet meghaladó határozott időre szóló bérleti szerződéssel érintett lakást a képviselő-testület a bérlőnek megvételre felajánlhatja a 32. § (1) bekezdés szerinti vételáron. A bérlő a vételárat egy összegben fizeti meg, árengedmény vagy részletfizetési kedvezmény nem adható.
- (2) Két évet meg nem haladó időre létesült bérleti jogviszony esetén a lakást a képviselő-testület kivételesen értékesíti, a vételárat a beköltözhető forgalmi érték 100 %-ában kell meghatározni.
- (3) A lakásnak kívülálló részéről lakottan történő megvásárlása esetén a vételár a 32. § (1) bekezdés szerinti összeg. Árengedmény vagy részletfizetési kedvezmény nem adható, a vételárat egy összegben kell megfizetni.

36. §

Az üresen álló lakásokat pályázat keretében kell értékesíteni. A pályázati eljárás szabályai a helyiségek értékesítésére kiírt pályázati eljárással azonosak.

Elővásárlási joggal érintett helyiségek értékesítése

37. §

- (1) Az elővásárlási joggal érintett helyiségek értékesítése során a vételár összege a helyi forgalmi érték 100 %-a.
- (2) Elővásárlási joggal érintett helyiségek értékesítése a vételár egy összegben történő kiegyenlítésével történik.
- (3) Az ajánlat tartalma, közzlése és az ajánlati kötöttség tekintetében a 34. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítése

38. §

- (1) Elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítése versenytárgyalás útján történik, a 28. § (1)-(6) bekezdésében szabályozottak szerint azzal, hogy a licitdíj összege a helyiség induló vételárának 10 %-a.

- (2) Az (1) bekezdéstől eltérően versenytárgyalási eljárás lefolytatása nélkül is elidegeníthető a helyiség abban az esetben, ha a vételár a helyi forgalmi érték összegét 25 %-kal meghaladja. E rendelkezés alkalmazásánál a vételárat ingatlanonként (helyrajzi számonként) kell megállapítani, illetve figyelembe venni.
- (3) A képviselő-testület a pályázati eljárás lefolytatása mellőzésével történő értékesítésről külön határozatban, minősített többséggel dönt.

39. §

- (1) A forgalmi érték meghatározására – szakértői értékbecslés alapulvételével – a képviselő-testület jogosult.
- (2) Az önkormányzat a Ltv. szerinti lakások elidegenítéséből befolyó, külön kezelt bevételek Ltv. szerinti felhasználásáról minden évben a költségvetési rendeletében rendelkezik.

V. Záró rendelkezések

40. §

- (1) E rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - 2006. március 31-én lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. A 8. § (4) bekezdése, a 14. § (2)-(3) bekezdése, a 21. §, valamint a 33. § (1) és (3) bekezdése rendelkezéseit a rendelet hatályba lépését követően létesített bérleti jogviszonyokban kell alkalmazni.
- (2) A rendelet 10. § (3) bekezdése 2006. július 1. napján lép hatályba.
- (3) A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti Sásd Nagyközség Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 8/1994.(X.03.) számú rendelete.

Sásd, 2006. március 30.

Fodor István
Polgármester

Dr. Kajdon Béla
jegyző

A rendelet kihirdetve.

Sásd, 2006. március 31.

Dr. Kajdon Béla
jegyző

1. számú melléklet

Lakásbérleti szerződés tartalmi követelményei

A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a szerződő felek és a bérlakások azonosító adatait,
- a lakásbérleti jogviszony alapját (szociális helyzet alapján vagy költségelven jött létre) és időtartamát,
- a bérleti díj mértékét,
- befizetésének gyakoriságát és határidejét,
- a befizetések kimaradásának szankcióit,
- a felek jogait és kötelezettségeit,
- egyéb feltételeket és kikötéseket,
- aláírásokat

Lakásbérleti szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a bérlakás átadás-átvételi jegyzőkönyve, mely tartalmazza a berendezési tárgyak felsorolását és a közüzemi (víz, áram, gáz, csatorna, telefon) óraállásokat.

3. számú melléklet

Szociális bérlakások				
Név	Cím	m2	Havi lakbér	Komfortfokozat /Lejárat
1./ Sánta Jánosné	Rákóczi 38.	48	684 Ft. +vízdíj	Komfort nélküli, Határozatlan
2./ Somogyi Róbert	Rákóczi 38.	37	925 Ft. +vízdíj	Komfort nélküli, Határozatlan
3./ Dékány Jánosné	Rákóczi 38.	52	3.900 Ft.	Komfortos, 2006. XI.30.
4./ Viczl Józsefné	Rákóczi 38.	28	700 Ft. +vízdíj	Komfort nélküli, 2006.VI.30.
5./ Tóth János	Temető u. 1	25	1.875 Ft.	Komfortos, 2006.X.31.
6./ Buchwald Józsefné	Temető u. 1	40	3.000 Ft.	Komfortos, 2006.VI.30.
7./ Márfi Béláné	Temető u. 1.	60	4.500 Ft.	Komfortos, Határozatlan
8./ Szemicsek Attila	Szent Imre 31	19	1900	Összkomfort. 2006.X.31.
9./ Keller Antalné	Szent Imre 31.	35	3500 Ft.	Összkomfort, 2006. IX.30.
10./ Mezei István	Szent Imre 31.	31	3.100 Ft.	Összkomfort, 2006. IV. 30.
11./ Szabó Károlyné	Rákóczi 25.	73	5.475. Ft,	Komfortos, határozatlan
12./ Keresztes Andrea	Rákóczi 25.	57	4.275 Ft.	Komfortos, határozatlan
13./ Szabó Lajosné	Szent Imre 35.	34	2.550 Ft.	Komfortos, határozatlan
14./ Horváth Gabriella	Szent Imre 35.	80	6.000 Ft.	Komfortos, 2008. VI. 15.
15./ Orsós Ferenc	Dózsa 12.	34	2.550 Ft.	Komfortos, 2010. IV.25.
16./ Lukács Pál	Hörnyék 40/A	43	3.225 Ft.	Komfortos, határozatlan
17./ Orsós Ferencné	Hörnyék 40/A.	42	3.150 Ft.	Komfortos, határozatlan
18./ Kirsch Márton	Szent Imre 8.	55	1.375 Ft.	Komfort nélküli, Határozatlan
19./ Buzás Zsuzsanna	Dózsa 34.	17	221 Ft. +	Szükséglakás,

			vízdíj	2006. IX.30.
20./ Orsós Tibor	Dózsa 34.	15	195 Ft. +vízdíj	Szükséglakás, 2006. IV.15.
21./ Kalányos Csaba	Dózsa 34.	18	234 Ft. +vízdíj	Szükséglakás, 2006. IX.30.
22./ Balog Mária	Dózsa 34.	34	442 Ft.+vízdíj	Szükséglakás, 2006. XI. 1.
23./ Joó László	Fáy A. 27. Sz. 1.	55	4.125 Ft.	Komfortos, Határozatlan
24./ Tombi László	Fáy A. 28. II/9.	53	3.975 Ft.	Komfortos, Határozatlan
25./ Fenyvesi Józsefné	Fáy A. 38. Fsz. 3.	53	3.975 Ft.	Komfortos, Határozatlan
26./ Csillag Sándor	Fáy A. 38. I/6.	64	4.800 Ft.	Komfortos, Határozatlan

Szolgálati lakások				
Név	Cím	m2	Havi lakbér	Komfort fokozat
1./ Emmer Istvánné	Szent Imre u. 31/4.	55	5.500 Ft.	Összkomfortos
2./ Keresztes Richárd	Dózsa 33.	82	8.200 Ft.	Összkomfortos
3./ Luczóné Rubint Ildikó	Dózsa 33.	98	9.800.- Ft. - 25% a lakás vizesedése miatt	Összkomfortos
4./ Ladányi József	Rákóczi u. 53.	67	6.700 Ff.	Összkomfortos

Bérlő kijelölési jogú lakások				
Név	Cím	m2	Havi lakbér	Komfort fokozat
1./ Horváth Dénes	József A. 5. fsz.	53	3.975 Ft.	Komfortos/ rendőrségi
2./ Sente Eleménné	Fáy A.u 38. I/8.	53	3.975 Ft.	Komfortos/ rendőrségi
3./ Hajcsár Istvánné	Fáy A. u. 38. Fsz.	53	3.975 Ft.	Komfortos/ rendőrségi
4./ Ádám Jánosné	Rákóczi 8.	90	6.750 Ft.	Komfortos/ Tsz. lakás

Üres szociális bérlakások		
Cím	m2	Komfortfokozat
1./Rákóczi 39.	37	Komfortos
2./ Rákóczi 38. (volt Turula)	33	Komfortos
3./ Rákóczi 38.(volt Szemicsekné)	43	Komfortos
4./ Szent Imre 8 (volt Pápai)	50	Komfort nélküli
5./ Szent Imre 8.(volt Fehérné)	39	Komfort nélküli
6./ Szent Imre 8 (volt Kalányosné)	38	Komfortos
7./ Szent Imre u. 31/2 (volt Hercog)	36	Összkomfortos

4. számú melléklet

Szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbére

2006. március 31-től 2006. június 30-ig:

összkomfortos lakás: 100 Ft/m²/hó

2006. július 1-től

összkomfortos lakás: 130 Ft/m²/hó