

**Sarkad Város Önkormányzata
Képviselő-testületének**

31/1993. (XII.29.) Önk. sz. rendelele

***A lakások és helyiségek bérletének és
elidegenítésének helyi szabályairól***
- egységes szerkezetben -

Sarkad Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) felhatalmazásai alapján az alábbi rendeletet alkotja:

ELSŐ RÉSZ

A rendelet hatálya

1. §. E rendelet hatálya kiterjed a Sarkad város közigazgatási területén az önkormányzat tulajdonában vagy más módon rendelkezésében lévő minden lakásra, és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

A LAKÁSBÉRLET HELYI SZABÁLYAI

I. fejezet

A lakásbérleti jogviszony létrejötte

- 1 -

2. §. A lakásbérleti szerződés megkötése a polgármester hatáskörébe tartozik.

3. §. /1/ Az eljárás az ügyfél kérelmére indul meg.

/2/ A kérelemnek tartalmaznia kell a következőket:

- a kérelmező személyi adatai,
- a kérelmező által bérelni kívánt lakás megnevezése,
- a kérelmezővel együtt költözni kívánt személyek megnevezése a rokonsági fok vagy más ok megjelölésével,
- a bérleti jogviszony időtartamának megjelölése (határozatlan, határozott feltétel bekövetkeztéig),

- a kérelmező és az együtt költözni kívánt személyek szociális helyzetének rövid ismertetését, a jövedelmi viszonyokról szóló igazolások csatolásával.

/3² A garzonházi (fecskeházi) bérlakás igénylésekor a kérelemhez az alábbi igazolásokat is csatolni kell:

- *házasság esetében házassági anyakönyvi kivonatot,*
- *élettársi kapcsolat esetében egy hónapnál nem régebbi hatósági bizonyítványt,*
- *lakáscélú előtakarékossági szerződést,*
- *kereső tevékenységről vagy a felsőfokú oktatási intézmény által kiállított nappali tagozatos hallgatói jogviszonyról szóló igazolást,*
- *súlyos mozgásfogyatékos személy esetén a súlyos mozgásfogyatékoságot igazoló orvosi szakvéleményt.*

4.§. Nem létesíthető bérleti jogviszony azzal, aki:

- a.) a 18. életévét nem töltötte be, kivéve, ha más oknál fogva nagykorúnak minősül,
- b.) Sarkad város közigazgatási területén bármely jogcímen beköltözhető lakással rendelkezik,
- c.)³ a szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén az e rendeletben előírt feltételeknek nem felel meg.

⁴4/A § A bérlő köteles a bérleti jogviszony időtartama alatt életvitelszerűen a lakásban lakni, melynek megszegése felmondási ok. A bérlő a lakásból történő, 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

II. fejezet⁵

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei

5.§.⁶ /1/ A szociális helyzet alapján történő bérbeadás útján az e rendelet 1. sz. mellékletében felsorolt bérlakások hasznosíthatók.

² Az 1/2002. (I. 24.) Önk. sz. rendelettel beiktatott szöveg

³ 15/2002. (IX.26.) önk.sz. rendelet 1. § által módosított szöveg

⁴ 8/2006. (III. 24.) Önk. sz. rend. 2. §-a által kiegészített szöveg

⁵ 15/2002.(IX.26.)önk.sz. rendelet 2.§. által módosított szöveg

⁶ 15/2002. (IX.26.)önk.sz. rendelet 3. § által módosított szöveg

¹ A 8/2006. (III. 24.) Önk. sz. rend. 1. §-a által kivételre került

/2/ ⁷Az e rendelet 1. sz. mellékletében felsorolt bérlakásokat a kérelmező szociális helyzetének figyelembevételével kell bérbe adni, elsősorban annak, akinek a családjában az együtt költözőket is beleszámítva, az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj legalacsonyabb összegének másfélszeresét, egyedülálló esetén annak kétszeresét.

⁸Az e rendelet 1. sz. mellékletében felsorolt bérlakásokat a kérelmező szociális helyzetének figyelembevételével kell bérbe adni, elsősorban annak, akinek a családjában az együtt költözőket is beleszámítva, az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj legalacsonyabb összegének másfélszeresét, egyedülálló esetén annak kétszeresét, és nincs olyan tulajdonában vagy használatában lévő hasznosítható ingatlana, illetve gépjárműve, továbbá vagyoni értékű joga, amelynek

- külön-külön számított forgalmi értéke, illetőleg összege az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a húszszorosát, vagy
- együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a hetvenszeresét meghaladja. (Kivételt képez a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű)

/3/⁹ A szociális helyzet alapján történő bérbeadás során előnyt élveznek azok, akik

- a.)¹⁰ mozgáskorlátozottak, vakok, siketek, illetve egyéb fogyatékos személyek,
- b.) közös háztartásukban legalább két kiskorú gyermek tartásáról gondoskodnak.

/4/¹¹ A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén az együtt költözők számát is figyelembe véve, legfeljebb az alábbi mértékek szerint adható bérbe a lakás:

- két együtt költöző személyig legfeljebb két lakószoba,
- három együtt költöző személyig legfeljebb kettő és fél lakószoba,
- négy együtt költöző személy esetén legfeljebb három lakószoba,

- öt vagy ennél több együtt költöző személy esetén legfeljebb négy lakószoba.

6. §. A kérelmező szociális helyzetének megállapítása érdekében a jegyző a bérleti szerződés megkötése előtt környezettanulmányt készít, melynek megvalósulása érdekében a kérelmező köteles vele mindenben együttműködni.

7.¹² §. /1/ A szociális helyzet alapján történő bérbeadás során a bérleti idő határozott, mértéke legfeljebb öt év.

/2/ A határozott idő elteltével a bérleti szerződést ismételten meg lehet kötni, feltéve, hogy a bérlő az 5. §. /1/-/4/ bekezdéseinek megfelel.

/3/¹³ Különös méltánylást érdemlő esetben szociális helyzet alapján történő bérbeadás során a bérleti idő határozatlan idejű is lehet.

8. §. Önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

A költségelven történő bérbeadás feltételei¹⁵

8/A. §¹⁶. A költségalapú bérlakás az az önkormányzati bérlakás, melyet e rendelet 1/A. számú melléklete akként minősítve sorol fel, különösen az önkormányzati bérlakás-állomány növelését szolgáló központi költségvetési előirányzatból kialakított bérlakás.

8/B. §.¹⁷ A költségelven történő bérbeadás során előnyben részesítendő az a kérelmező, aki¹⁸:

- a./ vállalja lakás-takarékpénztári szerződés megkötését, vagy ezzel már rendelkezik,
- b.) az önkormányzaton túl a településre betelepülő vállalkozások és más munkahelyek (különösen a fegyveres erők és a rendvédelmi szervek hivatásos állományú tagjai) szakember ellátottságát javítja.

c./¹⁹ A költségelven történő bérbeadás útján hasznosítható bérlakások bérlőinek folyamatos

⁷ 15/2002. (IX.26.)önk.sz. rendelet 3. § által módosított szöveg

⁸ 8/2006. (III. 24.) Önk. sz. rend. 3. §-a által kiegészített szöveg

⁹ 15/2002. (IX.26.)önk.sz. rendelet 3. § által módosított szöveg

¹⁰ A 17/2003. (V. 23.) Önk. sz. rend. 1. §. által módosított szöveg

¹¹ 15/2002. (IX.26.)önk.sz. rendelet 3. § által módosított szöveg

¹² 15/2002. (IX.26.)önk.sz. rendelet 4. § által módosított szöveg

¹³ 15/2002. (IX.26.)önk.sz. rendelet 4. § által módosított szöveg

¹⁴ 25/2000.(X.10.) önk.sz.rendelet 1. §.-a által beiktatott szöveg

¹⁵ 15/2002. (IX.26.)önk.sz. rendelet53. § által módosított szöveg

¹⁶ 21/2000.(VII.19.) Önk.sz.rendelet 1. §-a által beiktatott szöveg

¹⁷ 21/2000.(VII.19.) Önk.sz.rendelet 1. §-a által beiktatott szöveg

¹⁸ 15/2002. (IX.26.)önk.sz. rendelet 6. § által módosított szöveg

cserélődését segíti elő azzal, hogy rövid, határozott idejű (2-4 év) bérleti jogviszonyt kíván létesíteni és ilyen tartalmú szerződést köt.

Garzonház (fecskeház) bérlakás

8/C. §.²¹ /1/ Garzonházi bérlakás az az önkormányzati bérlakás, melyet e rendelet 1/B. számú melléklete akként minősítve sorol fel, különösen az önkormányzati bérlakásállomány növelését szolgáló központi költségvetési előirányzatból kialakított bérlakás.

/2/ A garzonházi (fecskeházi) bérlakásban csak olyan 35 év alatti fiatalok nyerhetnek elhelyezést:

- akiknek nincs önálló ingatlan tulajdonuk,
- házastársi vagy élettársi kapcsolatban élnek,

- kereső tevékenységet végeznek, vagy valamely felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói,

- akik lakáscélú előtakarékosági szerződéssel rendelkeznek – kivéve a felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói.

/3/ A garzonházban a bérleti idő egy család esetében maximum 5 év lehet, 5 év után a garzonházat el kell hagyni.

/4/²²³ A lakáscélú megtakarítások minimális havi szintje a garzonházi lakás bekerülési költségének 5 %-a, melynek összege 20.575.-Ft. Az előtakarékosági szerződést Magyarországon bejegyzett pénzügyi intézménnyel kell megkötni, legalább a bentlakás időtartamára.

/5/ Abban az esetben, ha a kereső tevékenység 90 napnál hosszabb időre, vagy a hallgatói jogviszony megszűnik, 6 hónapon belül a lakást el kell hagyni. Ugyancsak el kell hagyni a lakást a vállalt lakáscélú előtakarékoság nem megfelelő teljesítése esetén.

/6/ Abban az esetben, ha a feltételeknek megfelelő kellő számú fiatal házaspár/élettárs igénylőként nem jelentkezik, az önkormányzat a lakást a költségalapú lakbér felszámításával másoknak is kiadhatja.”

/7/ Elbíráláskor – az egyéb feltételek megléte esetén – előnyt élveznek a súlyos

mozgásfogyatékos személyek a részükre kialakított lakások vonatkozásában.

Bérlőkijelölési-, kiválasztási jog

9. §. A Képviselő-testület az önkormányzati lakásra vonatkozóan a bérlő kijelölésére, illetve kiválasztására mással szerződést köthet, feltéve, hogy a másik fél vállalja a következőket:

a.) egyszeri bérlőkijelölés vagy- kiválasztás esetén a szerződéskötéssel egyidejűleg megfizeti a lakás mindenkor forgalmi értékének 50%-át,

b.) minden további bérlőkijelölés vagy bérlőkiválasztás esetén a forgalmi érték további 10 %-át.

III. fejezet

Bérlőtársi szerződés, társbérlet

10.²⁴ § /1/ Bérlőtársi szerződés köthető a bérlő élettársával, ha az élettársi közösség legalább 2 éve fennáll a 30 napnál nem régebbi hatósági bizonyítvány szerint és az élettárs megfelel az adott jelleggel történő bérbeadás feltételeinek.

/2/A bérbeadó, a bérlő és a vele együttlakó házastársa közös kérelmére - a házastárs lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül - a bérlőtársi szerződést köteles megkötni.

11. §. /1/ Amennyiben önkormányzati lakásban társbérleti lakrész ürül meg, a visszamaradó társbérlet részére az egész lakás bérbeadását fel kell ajánlani, feltéve, hogy megfelel az 5.§. /1/-/4/ bekezdésben foglaltaknak.

/2/ Ha a visszamaradt társbérlet az /1/ bekezdésben foglaltakkal nem kíván élni vagy nem felel meg az 5.§-ban előírtaknak, részére cserelakást lehet felajánlani.,

/3/ Ha a visszamaradt társbérlet a megüresedett társbérleti lakrész piaci bérleti díjának megfizetését vállalja a saját bérleményrész piaci lakbérének megfizetésével együtt, részére a visszamaradt társbérleti lakrész a saját bérleményi résszel azonos időtartamra bérebe adható.

¹⁹ 15/2002. (IX.26.)önk.sz. rendelet 6. § által módosított

²⁰ 25/2000.(X.10.) önk.sz.rendelet 2. §.-a által beiktatott szöveg

²¹ 1/2002. (I. 24.) önk. sz. rendelet 1. §-a által beiktatott szöveg

²² 19/2003. (VI.27.) önk.sz. rendelet 1. § által beiktatott szöveg

²³ 19/2003.(VI.27.) Önk. sz. rend. 1.§ által módosított szöveg

²⁴ 24 15/2002. (IX.26.)önk.sz. rendelet 7. § által módosított szöveg

IV. fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

12. §. /1/ A kérelmezővel a bérleti szerződés csak abban az esetben köthető meg, ha a kérelmező nyilatkozott arra vonatkozóan, hogy az e rendelet 2. sz. mellékletében meghatározott lakbért elfogadja.

/2/ Amennyiben a Képviselő-testület a 2. sz. mellékletében szereplő lakbér mértékét megváltoztatja e rendelet módosításával egyidejűleg, a kihirdetést követő hónap első napjától a már megkötött szerződésekben szereplő lakbér mértéke automatikusan megváltozik.

/3/ Ha a bérlő az így módosított díjjal nem ért egyet, az Ltv. 6. §. /2/ bekezdése alapján bírósághoz fordulhat.

13.§. /1/ A polgármester általában a 3. sz. mellékletben meghatározott iratmintának megfelelő tartalmú szerződést köt, az egyedi esethez szükséges többlet tartalommal.

/2/ A bérlő látja el az épület, illetőleg a közös használatú helyiségek (mosókonyha, szárító, tároló, stb.) tisztántartásával, megvilágításával, esetleg a háztartási szemét eltávolításával kapcsolatos feladatokat.

/3/²⁵ A bérbeadó, illetve a lakásgazdálkodási feladatok ellátásával megbízott szervezet legalább évente kétszer köteles ellenőrizni a lakásbérleti szerződésben foglaltak teljesítését.

14.§. /1/ A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

/2/ A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

- konkrét megjelölését,
- befejezésének határidejét,
- költségeit és azok megfizetése feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

/3/ A bérbeadó csakis a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges

mértéket meg nem haladó költségek megfizetését vállalhatja.

15.§. A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést - az e rendelet szabályai szerint megállapítható lakbér összegére is kiterjedően - módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit a bérbeadó viseli.

16. §. /1/²⁶ Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltét követő hónaptól havonta 10 % százalékkal emelkedő mértékű használati díjat köteles fizetni.

/2/ Ha a jogcím nélküli használó által fizetett használati díj mértéke eléri a 2. sz. mellékletben szabályozott legmagasabb összegű lakbér mértékének négyszeresét, a díj mértéke nem emelkedhet tovább.

17.§. /1/ Önkormányzati lakás esetén a lakásba történő befogadáshoz bérbeadói hozzájárulást a polgármester adja meg, egyedi mérlegelés alapján.

/2/ A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően visszamaradó befogadó személyeknek a lakásból ki kell költözni.

/3/²⁷ A bérbeadói hozzájárulás egyedi mérlegelése során az alábbi szempontokra kell tekintettel lenni:

a.)²⁸ A befogadni kívánt személy a befogadó élettársa vagy testvére lehet.

b.) A befogadó személy életkora, egészségi körülményei alapján a befogadott beköltözése szükséges, feltéve, hogy a felek között tartási szerződés nem született. Amennyiben a felek között tartási szerződés jött létre, úgy az erre vonatkozó hozzájárulási szabályokat kell alkalmazni.

c.) A befogadni kívánt személy esetében két éven belül az Ltv. 24. §. /1/ bekezdés a.) - d.) pontjáig terjedő lakásbérleti jogviszony megszűnési ok nem állt fenn. Ezt a befogadni kívánt személy az előző állandó lakhely szerint

²⁵ A 8/2006. (III. 24.) Önk. sz. rend. 4. §-a által módosított szöveg

²⁶ A 8/2006. (III. 24.) Önk. sz. rend. 5. § által módosított szöveg

²⁷ A 8/1995. (III. 29.) Önk. sz. rendelet 1. §. által beiktatott szöveg.

²⁸ 15/2002. (IX.26.)önk.sz. rendelet 8. § által módosított szöveg

illetékes polgármesteri hivatalnál kiállított hatósági bizonyítvánnyal igazolja

d.) A befogadás egyébként nem lehet ellentétes az önkormányzat érdekeivel.

18. §. /1/ A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás esetében - a lakásbérleti jog folytatása ellenében - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásának megadását követően tartási szerződést köthet.

/2/²⁹

/3/³⁰

V. fejezet

A lakásbérlet megszűnése

19.§. Ha a felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, a bérlő részére csak akkor lehet pénzbeli térítést fizetni, ha a lakás nagysága az 5. § /4/ bekezdésében meghatározott mértéket nem haladja meg, és az előző lakást azon indokkal cserélik, hogy a bérlő az 5. §. /4/ bekezdésében foglaltaknak megfelelően.

20.§ A 19. §. paragrafus alapján kifizetett pénzbeli térítés mértéke nem lehet nagyobb, mint a két lakás közötti piaci értékkülönbség fele.

21.§.Ha a bérbeadó /polgármester / az Ltv. 26. §. /1/ bekezdésének megfelelően a határozatlan időre szóló szerződést írásban felmondja, és megfelelő cserelakás felajánlására nincs lehetőség, a bérlővel megállapodhat, hogy részére pénzbeli térítést fizet.

22.§ A 21. §. paragrafus alapján kifizethető pénzbeli térítés legmagasabb mértéke:

- 1 szobás lakás esetén: 50.000.-Ft,
- 1+1/2 szobás lakás esetén: 60.000.-Ft,
- 2 szobás lakás esetén: 70.000.-Ft,
- 2+ 1 /2 és 3 szobás lakás esetén: 80.000.-Ft,
- ezt meghaladó szobaszám esetén: 90.000.-Ft.

23.§. /1/ A bérbeadó a lakáscsere szerződéshez kizárólag akkor adhatja meg a hozzájárulást, ha az önkormányzati lakás bérlője s lakást másik lakás bérletére vagy

tulajdonjogára cseréli. Egy lakás több lakásra is elcserélhető.

/2/ A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha:

- az elcserélni kívánt önkormányzati lakás, bérleti szerződése, határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig szól, és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,
- a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul,

3/ Ha a cserélő felek a csereszerződésben másként nem állapodtak meg, a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

-³¹

/4/ A hozzájárulást csak írásban lehet megadni. Ennek keretében tájékoztatni kell a cserepartnert a lakással összefüggő - e rendelet szabályai szerinti - bérlői kötelezettségekről, valamint a lakbér összegéről.

24.§.³² /1/ A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – az e rendelet 5. § (2-4) bekezdésében foglaltaknak megfelelő - élettárs vonatkozásában fennáll a bérbeadó elhelyezési kötelezettsége.

/2/³³ Az elhelyezés során az e rendelet mellékletében felsorolt lakást kell rendelkezésre bocsátani. Amennyiben ilyen lakás nem áll rendelkezésre, a lakhatást az eredeti feltételekkel az adott lakásban kell biztosítani.

VI. fejezet

Az albérlet

25. §. /1/ A bérlő a lakás egy részét a bérbeadó előzetes hozzájárulásával albérletbe adhatja.

/2/ A hozzájárulás nélküli albérletbe adás olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amely megalapozza az Ltv. 24. §. /2/ b) pontjában foglalt felmondási okot.

³¹ ³¹ 15/2002. (IX.26.)önk.sz. rendelet 9. § által módosított hatályon kívül helyezett szöveg

³² ³² 15/2002. (IX.26.)önk.sz. rendelet 10. § által módosított szöveg

³³ ³³ 15/2002. (IX.26.)önk.sz. rendelet 103. § által módosított szöveg

²⁹ Hatályon kívül helyezte: a 8/1995. (III. 29.) Önk. sz. rendelet 2. §. paragrafusa

³⁰ Hatályon kívül helyezte: a 8/1995. (III. 29.) Önk. sz. rendelet 2. §. paragrafusa

/3/ A teljes lakás albérletbe adásához hozzájárulás nem adható.

26.§./1/ A bérlő csak olyan albérleti szerződés megkötéséhez kaphat hozzájárulást, amely garantálja, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az albérleti jogviszony is megszűnik.

/2/ Nem adható hozzájárulás:

- a.) szükséglakás,
- b.) egyszobás lakás,
egy részének bérbeadásához.

27.§.³⁴

VII. fejezet

A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díja, a lakbértámogatás

28. §. /1/ A lakbér mértékét e rendelet 2. sz. melléklete határozza meg.

/2/ A lakbértámogatásra vonatkozó szabályokat a szociális ellátásokról szóló helyi önkormányzati rendelet állapítja meg.

/3/³⁵ Az önkormányzati bérlakás-állomány növelését szolgáló központi költségvetési előirányzatból kialakított, költségelven bérbe adott lakás bérleti díját az önkormányzat a vonatkozó Korm. rendelet alapján határozza meg, mely az első évben nem lehet kisebb, mint a lakás számított, teljes bekerülési költségének 2 %-a.

29.§. Az önkormányzat, mint bérbeadó, a bérlő részére külön szolgáltatást nem nyújt.

MÁSODIK RÉSZ

A HELYISÉGBÉRLET HELYI SZABÁLYAI

VIII. fejezet

A helyiségbérleti jogviszony létrejötte

³⁴ 15/2002. (IX.26.) önk. sz. rendelet 11.. § által hatályon kívül helyezett szöveg

³⁵ A 21/2000.(VII.19.) Önk. sz. rend. 2. §-a által beiktatott szöveg

30.§.³⁶ A nem lakáscélú önkormányzati helyiségek bérbeadói hatáskörének szabályozását külön önkormányzati rendelet tartalmazza.

31.§. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása nyilvános pályázat útján történik, kivéve, ha a Képviselő-testület egyedi határozata ezzel ellentétes döntést tartalmaz, illetve valamely jogszabályi előírás mást indokol.

32.§.A bérlő bérleti díjat köteles fizetni, melynek legalacsonyabb mértékét a Képviselő-testület minden évben a költségvetéséről szóló önkormányzati rendeletében állapítja meg.

33.§. A helyiségbérleti szerződést minden esetben írásba kell foglalni.

34.§. /1/ Helyiségbérleti jogviszonyt több személy együttesen is létesíthet, mint bérlő.

/2/ A bérlőtársak felelőssége egyetemleges

/3/ A bérbeadó a bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor adhat hozzájárulást, ha:

a.) a bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,

b.) a felek bérlőtársi szerződést kötöttek,

c.) a befogadott személy a bérlőtársi szerződésben vállalja, hogy a bérleti szerződés megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt.

IX. fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

35.§./1/ A bérbeadó a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt állapotban, felszereltséggel és időpontban, leltár szerint köteles a bérlőnek átadni.

/2/A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiségeket az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges

³⁶ A 8/2006. (III. 24.) Önk. sz. rend. 6. §-a által módosított szöveg

módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

36.§ A bérlő kötelezettségei közé tartoznak a következők is:

a.) A helyiségek burkolatainak javítása, felújítása, cseréje, pótlása,

b.) a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat /portál /, kirakatszekrény, védő /élő - / tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések bérlő érdekében történő létesítése, karbantartása, felújítása, pótlása, cseréje.

c.) az épület olyan központi berendezéseinek a karbantartása, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,

d.) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartása, megvilágítása, ha az a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé,

e.) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett szemét elszállítása.

37.§. A bérlő a helyiséget a helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor - ha a felek másként nem állapodnak meg - az átadáskori állapotban és felszereléssel köteles visszaadni.

38.§./1/ A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával csak akkor ruházhatja át vagy cserélheti el, ha:

a.) az új bérlő vállalja, hogy:
- legalább azonos bérleti díjat fizet a bérbeadónak,
- egyebekben is a bérbeadó felé azonos kötelezettségeket teljesít, mint az átruházó, illetve cserélő, bérbeadóval megkötött szerződésében szerepel,

b.) a hozzájárulás iránti kérelmét az átruházásra, illetve cserére megkötött szerződésének hatályba lépése előtt legalább 30 nappal előbb átadja a bérbeadónak. A kérelemhez az átruházásról, illetve a cseréről szóló szerződést mellékelni kell.

/2/ A megállapodásnak tartalmaznia kell különösen a következőket:

a.) a helyiség azonosító adatait,

b.) a helyiség alapterületét,

c.) a jogügylet előtt bérleti díj összegét,

d.) az új bérlő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását,

e.) az új bérlő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által közölt, az /1/ bekezdésben foglalt mértékhez igazodó bér megfizetését vállalja.

/3/ Amennyiben a bérbeadó a hozzájárulásról a kérelem átvételét követő 30 nap elteltével nem válaszol, a hozzájárulását megadottnak kell tekinteni, feltéve, hogy a kérelmező mellékelt szerződésben az /I/ a. / pontjában és a /2/ bekezdésben felsoroltak azonos tartalommal szerepelnek, és a /4/ bekezdésben szereplő feltételek nem állnak fenn.

/4/ A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő:

a.) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
b.) tevékenysége jogszabály rendelkezéseibe ütközik.

HARMADIK RÉSZ

AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

X. fejezet

Az önkormányzati lakások elidegenítése

39.§. /1/³⁷ ³⁸Ha az önkormányzati lakást az Ltv-ben meghatározott elővásárlási joggal rendelkező személy vásárolja meg, a vételár az Ltv. 52. §. (1-2) bekezdése szerinti, hivatalos értébecsléssel megállapított vételár értékével azonos.

/2/ Minden más esetben az önkormányzati lakás vételára a lakás napi piaci értékével azonos.

³⁷ A 10/1994. (IV/22.) Önk. sz. rendelet 1. §. alapján módosított szöveg.

³⁸ A 8/2006. (III. 24.) Önk. sz. rend. 7. §-a által módosított szöveg

40. §. /1 / A szerződés megkötésekor a vételár tíz százalékát készpénzben kell megfizetni.

/2/³⁹ Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, részére legalább 25 évi részletfizetési kedvezményt kell adni. A jogosult kérelmére ennél rövidebb időtartam is megállapítható a törlesztésre vonatkozóan

/3/⁴⁰ A részletfizetés során a szerződéses kamat mértéke 20 %.

41.§. /1/ Az elidegenített lakásra Sarkad Város Önkormányzata javára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni. A tilalom időtartama vételár egy összegben szerződéskötéskor történő megfizetése esetén 5 év, részletfizetés esetén a törlesztési idővel azonos, és a jelzálog bejegyzése is hozzájárul.

/2/ A szerződéskötéstől számított 5 éven belül a megvásárolt lakás elidegenítéséhez csak akkor lehet hozzájárulni, ha azt egészségügyi ok vagy munkahely megváltozása különösen indokolja.

/3/ Nem adható meg az elidegenítéshez a hozzájárulás, ha az eladó célja konjunkturális jellegű (pl.: nem lakás céljára történő értékesítés).

42. §./1/ Az elidegenített lakásra vonatkozóan Sarkad Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

/2/ Az önkormányzat elővásárlási joga 5 évig terjed.

43.§. A megvásárolt lakás megterheléséhez az eladó legfeljebb a vételár felének mértékéig járul hozzá. Ha a törlesztési hátralék több mint a vételár fele, ez a szám a hátralék felével azonos, kivéve, ha a megterhelés a lakás felújítása vagy korszerűsítése érdekében történik.

44. §. A vételár egy összegben történő megfizetése esetén a vevőt az alábbiak szerint illeti meg árengedmény:

a.) Ha a vevő a vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg megfizeti, részére az eladó a vételár 40%-ának megfizetését elengedi.

b.)⁴¹ Ha a vevő a vételárat a részletfizetéssel megkötött szerződés aláírásától számított két éven belül megfizeti, részére az eladó a szerződés szerinti hátralék 30%-át elengedi.

c.)⁴² Ha a vételárat a vevő a szerződéskötéstől számított két év elteltét követően, de három éven belül fizeti meg, részére az eladó a szerződés szerinti hátralék 20%-át elengedi.

d.)⁴³ Ha a vevő a vételárat, a szerződéskötést követő három év eltelte után, de négy éven belül fizeti meg, az eladó a szerződés szerinti hátralék 10 %-át elengedi.

45.§. A 41.§. a.) pontja szerinti egy összegben történő megfizetésnek számít, ha a vevő a vételárat pénzügyi hitel felvételével fizeti meg.

46.§. Részletfizetési kedvezmény esetén a vételár egy összegben válik esedékessé, ha:
- a vevő saját hibájából, ismételten nem fizette meg a törlesztő részletet,
⁴⁴- vagy súlyos szerződésszegést követett el.

47.§. /1/^{45 46}

/2/ Az elővásárlási jog érvényesítése során az önkormányzati eladói ajánlati kötöttség három hónapig áll fenn.

/3/⁴⁷ Az elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati lakásokra azok elidegenítése esetén a polgári jog általános szabályai az irányadók, és az értékmeghatározások során a piaci szabályokat kell alkalmazni.

47/A. §.⁴⁸ Az önkormányzati bérlakás-állomány növelését szolgáló központi költségvetési előirányzatból kialakított

⁴¹ A 10/1994. (IV. 22.) Önk. sz. rendelet 3. §. alapján módosított szöveg

⁴² A 10/1994. (IV. 22.) Önk. sz. rendelet 3. §. alapján módosított szöveg

⁴³ A 10/1994. (IV. 22.) Önk. sz. rendelet 3. §. alapján módosított szöveg

⁴⁴ A 8/1995. (III. 29.) Önk. sz. rendelet 3. §. által módosított szöveg

⁴⁵ A 10/1994. (IV. 22.) Önk. sz. rendelet 4. §. alapján beiktatott szöveg

⁴⁶ A 8/2006. (III. 24.) Önk. sz. rend. 8. §-a által hatályon kívül helyezve

⁴⁷ A 8/2006. (III. 24.) Önk. sz. rend. 8. §-a által módosított szöveg

⁴⁸ A 21/2000. (VII.19.) Önk. sz. rend. 3. §. alapján beiktatott szöveg

³⁹ A 8/2006. (III. 24.) Önk. sz. rend. 8. §-a által módosított szöveg

⁴⁰ A 10/1994. (IV. 22.) Önk. sz. rendelet 2. §. iktatta be.

önkormányzati tulajdonú bérlakás a használatbavételtől számított 20 évig nem idegeníthető el.

XI. fejezet

Az önkormányzati helyiségek elidegenítése

48.§⁴⁹. /1/ Az Ltv. 58.§. /1/ bekezdése alapján elővásárlási joggal rendelkező személy részére történő eladás során az önkormányzati helyiség vételárának mértéke a helyiség helyi forgalmi értékével azonos.

/2/ Az elővásárlási jog gyakorlásának egyéb körülményeire a polgári jog általános szabályai az irányadók.

49.§.⁵⁰ /1/ Az önkormányzati helyiség elidegenítése során a Képviselő-testület a vevő részére részletfizetési kedvezményt biztosíthat.

/2/ A részletfizetés időtartama legfeljebb három év lehet.

/3/ A részletfizetés esetén a vevő a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló, többször módosított 1959. évi IV. tv. 232. §. /2/ bekezdésében foglaltaknak megfelelő mértékű kamatot köteles fizetni.

50.§. /1/ Sarkad Város Önkormányzatát a vételár megfizetésétől számított 5 évig az elidegenített önkormányzati helyiségre elővásárlási jog illeti meg.

/2/ Az elidegenített önkormányzati helyiségre, Sarkad Város Önkormányzata javára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni. Ennek időtartama a vételár egy összegben, a szerződéskötéskor történő megfizetése esetén öt év, részletfizetés esetén a törlesztési és öt év, amelyhez, a törlesztés idejére, a jelzálog bejegyzése is hozzájárul.

/3/⁵¹ Részletfizetés esetén az elidegenített önkormányzati helyiségre vonatkozóan Sarkad Város Önkormányzata javára elidegenítési és

terhelési tilalmat kell bejegyezni, amelyhez a jelzálog bejegyzése is hozzájárul.

51. §./1/ Az elidegenítési és terhelési tilalom alóli felmentéshez, elidegenítés estén a Képviselő-testület, terhelés estén a jegyző hozzájárulása szükséges.

/2/ A megvásárolt helyiség megterheléséhez a jegyző legfeljebb a már kifizetett vételár felének mértékéig járul hozzá.

52.§./1/ Részletfizetési kedvezmény esetén a vételár egy összegben, készpénzben válik esedékessé, ha a vevő ismételtelen nem fizette meg a törlesztő részletet.

/2/ A vevő súlyos szerződésszegése esetén az eladó választhat az /1/ bekezdésben szereplő szankció vagy a helyiségnek, a már kifizetett vételár összegéért, történő visszavásárlása között.

53.§./1/⁵² Az elővásárlás megvalósítása során az önkormányzat ajánlati kötöttsége egy hónapig tart.

/2/⁵³ Az elővásárlási ajánlatnak a hivatalos értébecslés alapján kialakított vételár közlésén kívül, az elővásárlásra jogosult bérlő bértartozása esetén tartalmaznia kell a hátralék megfizetésének módját és határidejét. A hátralék megfizetésének határideje legfeljebb az ajánlati kötöttség határidejével lehet azonos, és a teljesítés elmaradása esetén az elővásárlást a vevő hibájából megghiúsultnak kell tekinteni.

54.§./1/ Az adásvételi szerződésben minden esetben külön szabályozni kell az ÁFA elszámolásának módját.

/2/ Kárpótlási jegy csak az ÁFA nélküli vételár, illetve a törlesztő részlet után fogadható el, a vevőnek az ÁFA-t készpénzben kell kiegyenlíteni.

NEGYEDIK RÉSZ

Vegyes rendelkezések

⁴⁹ A 10/1994. (IV. 22.) Önk. sz. rendelet 5.§. alapján megállapított szöveg.

⁵⁰ A 10/1994. (IV. 22.) Önk. sz. rendelet 6.§. alapján megállapított szöveg.

⁵¹ A 10/1994. (IV. 22.) Önk. sz. rendelet 7.§. által beiktatott szöveg.

⁵² A 10/1994. (IV. 22.) Önk. sz. rendelet 8.§. alapján módosított szöveg.

⁵³ A 10/1994. (IV. 22.) Önk. sz. rendelet 8.§. alapján módosított szöveg.

55.§. A 2. §. paragrafusban foglaltakon kívül a lakás- és helyiséggazdálkodással kapcsolatos feladatok az önkormányzat városgazdálkodási feladatokat ellátó szervezet látja el.

56.§.⁵⁴

57.§. A polgármester az e rendeletben megállapított feladat- és hatásköreinek gyakorlását átruházhatja.

58.§. /1/ Az önkormányzati lakás, illetve az önkormányzati helyiség elidegenítése során a vételár megállapításának alapját a jegyző által kirendelt hivatalos értékbecslő szervezet által megállapított értékét képezi.

59.§. /1/ E rendelet az 1993. évi LXXVIII. törvénnyel egyidejűleg lép hatályba (1994. január 1.), egyidejűleg az e rendeletben foglaltakkal kapcsolatos minden korábbi szabályozás hatályát veszti.

/2/ Az elidegenítésre vonatkozó szabályok (X. fejezet 39.§.-54.§.) hatályba lépése igazodik az Országgyűlés e tárgyú döntéséhez.

Sarkad, 1993. december 22.

Tóth Imre sk. dr. Sipos Lajos sk.
Polgármester jegyző

MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet⁵⁵⁵⁶

**A 31/1993. XII. 29./ Önk számú rendelet
5. §. /1/ bekezdéséhez**

⁵⁴ A 8/2006. (III. 24.) Önk. sz. rend. 8. §-a által hatályon kívül helyezve

⁵⁵ 1/2000. (I.28.) Önk. sz. rendelet 1. §-a által módosított szöveg

⁵⁶ 12/2015. (VI.25.) Önk. sz. rendelet 1. §-a által módosított szöveg. Hatályos: 2015. augusztus 1-től

1. Az alábbi önkormányzati bérlakások hasznosíthatók szociális helyzet alapján történő bérbeadás útján:

1./ Sarkad, Árpád u. 4.

2./ Sarkad, Gárdonyi G. u. 5.

2. Az alábbi önkormányzati bérlakások hasznosíthatók költségelven történő bérbeadás útján:

Sarkad, Kossuth u. 14.

3. Sarkad Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi önkormányzati bérlakásokat minősíti garzonházi bérlakássá:

Sarkad, Piac tér 1.

1/A. sz. melléklet⁵⁷

**A 31/1993. (XII. 29.) Önk. sz. rendelet
8/A. §-ához**

⁵⁸ Az alábbi önkormányzati bérlakások hasznosíthatók költségelven történő bérbeadás útján:

1./ Sarkad, Kossuth u. 14. sz. 1-15. ajtó

1/B. sz. melléklet⁵⁹

**A 31/1993. (XII. 29.) Önk. sz. rendelet
8/C. §-ához**

Sarkad Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi önkormányzati bérlakásokat minősíti garzonházi bérlakássá:

1./ Sarkad, Piac tér 1. sz. 1-26. ajtó.

2. sz. melléklet⁶⁰⁶¹

A lakások és helyiségek bérletének és elidegenítésének helyi szabályairól szóló, módosított 31/1993. (XII.29.) Önk.sz. rendelet (Ör.) 12.§. /1/ és /2/ bekezdésének végrehajtásához.

⁵⁷ 1/2002. (I. 24.) Önk. sz. rendelet 3. §-a által beiktatott szöveg

⁵⁸ 15/2002. (IX.26.) önk.sz. rendelet 123. § által módosított szöveg

⁵⁹ 1/2002. (I. 24.) Önk. sz. rendelet 3. §-a által beiktatott szöveg

⁶⁰ A 14/1994. (VI. 28.) Önk. sz. rendelettel került beiktatásra.

⁶¹ A 12/2015. (VI.25.) Önk. rendelet 1. §-a által beiktatott szöveg. Hatályos: 2015. augusztus 1-től.

LAKBÉR-SZABÁLYZAT

1. A komfortos, e rendelet 1. sz. mellékletében felsorolt önkormányzati bérlakások lakbérének mértéke: 135.- Ft/m²/hó.

2. A nem szociális jellegű bérlakások lakbérének mértéke a komfortfokozat szerint a következő:

- a.) komfortos: 300.- Ft/m²/hó
- b) összkomfortos: 350.- Ft/m²/hó

3. A központi költségvetési előirányzatból kialakított költségelven történő bérbeadás útján hasznosított önkormányzati lakások lakbérének mértéke: 600.- Ft/m²/hó.

4. A központi költségvetési előirányzatból kialakított garzonházi bérlakások lakbérének mértéke: 220.- Ft/m²/hó

5. Az önkormányzati szakember ellátottság segítése érdekében, a piaci viszonyoknak történő hatékony megfelelés érdekében, illetve önkormányzati érdekből a bérbeadó a lakbér mértékét az itt megállapítottaktól eltérően is megállapíthatja, kivéve a központi költségvetési előirányzatból kialakított bérlakások lakbérét. A kedvezmény legfeljebb 5 évre adható.

6. Aki az Ör. 5. §. (2) – (4) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelel, annak a részére a bérbeadó az e rendelet 1. számú mellékletében nem szereplő önkormányzati bérlakást bérbe adhatja a szociális helyzetre vonatkozó szabályok szerint is, vagy a szabályzat 4. §. paragrafusában meghatározott mértékű kedvezményt állapíthat meg.

Sarkad, 2015. június 19.

dr. Mokán István dr. Pintér Magdolna
polgármester jegyző

3. sz. melléklet⁶²

⁶² Hatályon kívül helyezte a 12/2015. (VI.25.) Önk. rendelet.
Hatályos: 2015. augusztus 1-től.