

Csákvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
11/2015. (VI. 01) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek
bérletéről és elidegenítéséről

(Egységes szerkezetben a 27/2015. (XI. 25.) 5/2016. (II.24.) önkormányzati rendelettel.)

Csákvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) – (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 17. § (2) bekezdésében, a 19. § (1) – (2) bekezdésében, a 20.§ (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1)-(3) bekezdésében és a 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) – (3) bekezdésében és az 58. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet célja és hatálya

1. § A rendelet célja, hogy megállapítsa a Csákvár Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Ltv.) nem szabályozott részletes feltételeit és eljárási rendjét, biztosítva ezzel a lakásokkal és a helyiségekkel való hatékony gazdálkodást.

2. § A rendelet hatálya a Csákvár Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokra (továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség) terjed ki.

2. Bérbeadási jogok gyakorlása és a bérbeadási kötelezettségek teljesítése

3. § (1) A Csákvár Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérbeadására a Képviselő-testület (továbbiakban: bérbeadó) jogosult.

⁶(2) A Képviselő-testület a bérlakások kezelésével kapcsolatos feladatok ellátását a jegyző közreműködésével biztosítja (továbbiakban: kezelő). A bérleti szerződések megkötésével, adminisztrációjával kapcsolatos ügyintézészt a kezelő által megbízott köztisztviselő látja el. A kezelő a kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek használatához házirendet készít.

II. Fejezet

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI, FORMÁI

3. Általános rendelkezések

¹**4. § (1)** Bérleti szerződés csak határozott időre, legfeljebb 5 évre köthető, kivéve, ha a bérlő folyamatos településen tartózkodása, Csákváron lakása közérdeket szolgál, vagy a bérleti jogviszony fennállása az önkormányzat gazdasági érdekeivel indokolható.

(2) Szociális helyzet alapján létrejött bérlet esetén bérbeadó a határozott idő elteltét megelőző 30 napon belül felhívja a bérlőt további jogosultságának igazolására.

(3) Lakás, nem lakás céljára nem adható bérbe.

(4) Önkormányzati lakás nem adható bérbe olyan személynek, aki:

- a) a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről szóló 2012. évi II. törvény 167. §-ban foglalt önkényes beköltözés szabálysértés elkövetése útján került a lakásba,
- b) bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, vagy családtagja javára az ajánlat benyújtását megelőző 10 éven belül lemondott, tekintet nélkül arra, hogy a korábbi lakásának ki volt a bérbeadója,
- c) a vele együtt költöző családtagjai személyi tulajdonú ingatlanát (tulajdoni hányadát) a megelőző 3 éven belül elidegenítette, ha ez az érték a mindenkori öregségi nyugdíjminimum hetvenötszörösét meghaladja,

- d) önkormányzati bérleménye után 30 napot meghaladó lejárt tartozása, vagy 50.000 forint feletti bérleti díj tartozása mutatható ki,
- e) adó- vagy egyéb köztartozását nem fizette meg,
- f) büntetett előéletű, vagy bűncselekményt követett el, és ellene bírósági eljárás van folyamatban,
- ⁷g) szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, vagy a szociális bérlet létesítését kizáró feltételek vizsgálatához, a bérbeadás iránti kérelmében vagy pályázatában 3 éven belül valótlan adatokat közölt.

(5) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásban kötött szerződése hozza létre. A kijelölt bérlő a bérleti szerződést az értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül köteles megkötni, ennek elmulasztása esetén a kijelölés érvényét veszti.

(6) Bérleti szerződés meghosszabbítása esetén a bérlő az értesítést követő 15 napon belül köteles felkeresni a kezelőt és megkötni a bérleti szerződést. Amennyiben ennek a kötelezettségének nem tesz eleget, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik és köteles a lakást elhagyni.

(7) A lakás leadása – a lakásbérleti jogviszony megszűnését követően – kezelő által készített átadás-átvételi jegyzőkönyvvel történik.

5. § (1) Lakásbérleti jogviszony létrejöhet a következő jogcímek alapján:

- a) rendkívüli szociális krízishelyzet alapján,
- b) szociális helyzet alapján,
- c) piaci alapon,
- d) bérlőkijelölés közérdekű célból.

⁸(2) Kivételes esetben – az önkormányzat érdekeire tekintettel – lakásbérleti jogviszony létesülhet elhelyezési kötelezettség teljesítésével, vagy lakáscsere útján is.

4. Bérbeadás rendkívüli szociális krízishelyzet alapján

6. § (1) *A rendkívüli szociális krízishelyzetbe került Csákváron lakó- vagy a településen tartózkodási hellyel rendelkező igénylő, amennyiben lakhatását valamely okból másképp megoldani nem képes, elhelyezése iránti kérelemmel fordulhat a település polgármesteréhez.*

(2) Rendkívüli szociális krízishelyzet – e rendelet alkalmazásában – különösen, ha a kérelmező lakása (önkormányzati bérlakást kivéve) elemi csapás, vagy más ok miatt lakhatatlanná vált, és kérelmező önhibáján kívül lakáshelyzetének megoldására más módon nem képes.

(3) A kérelemről és a lakásbérleti szerződés megkötéséről – a Csákvári Közös Önkormányzati Hivatal szociális ügyintézője és a Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat munkatársa véleményének kikérésével – a polgármester dönt.

(4) A lakásbérleti szerződés a rendkívüli szociális krízishelyzet fennállásáig, de legfeljebb 6 hónapos időtartamra köthető meg. A lakásbérleti szerződés időtartamát a maximum időtartam figyelembevételével a polgármester határozza meg.

(5) A rendkívüli szociális krízishelyzet alapján bérbe adott lakás bérleti díja megegyezik a szociális alapon bérbe adott lakás bérleti díjával.

(6) A bérleti szerződés rendkívüli szociális krízishelyzet fennállása esetén a polgármester egyedi döntése alapján legfeljebb két esetben, alkalmanként 3 hónapos időtartamra hosszabbítható.

5. Bérbeadás szociális helyzet alapján

7. § (1) Amennyiben a Képviselő-testület a megüresedett, vagy újonnan épített önkormányzati tulajdonú lakásokra kötendő szerződés jogcímeiként a szociális elhelyezést jelöli meg, a 8. § – 11. §-ban foglalt eljárást kell alkalmazni. A szociális alapon bérbe adható önkormányzati bérlakások jegyzékét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

8. § (1) A polgármester a megüresedő bérlakások bérbeadására pályázatot ír ki a szociálisan rászoruló személyek, családok részére. A pályázati felhívást 15 napra közzé kell tenni a helyben szokásos módokon, különösen:

- a) a Csákvári Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján,
- b) az önkormányzat hivatalos honlapján (www.csakvar.hu)

történő megjelenítéssel.

(2) A pályázat benyújtására vonatkozó határidőt a pályázati kiírásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és az ajánlat benyújtására megállapított végső időpont között legalább 8 nap legyen.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás pontos címét (település, utca, házszám, lépcsőház, emelet, ajtószám stb.),
 - b) műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfort-fokozat, fűtési mód),
 - c) a lakbér összegét,
 - d) a lakás helyszíni megtekintésének időpontját,
 - e) a pályázat benyújtására jogosultak körét,
 - f) a pályázathoz csatolandó dokumentumokat, és
 - g) a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét, helyét és módját.
- (4) A pályázatokat a hirdetés mellékletében szereplő bérbevételi ajánlat nyomtatványon kell benyújtani, és mellékelni kell a pályázati kiírásban előírt dokumentumokat.
- (5) Szociális helyzet alapján válhat bérlővé az a Csákváron lakóhellyel, vagy csákvári munkahellyel rendelkező magyar állampolgár, akinek a vele együtt költöző családtagokkal együtt:
- a) a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyek számát figyelembe véve az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum két és félszeresét, egyedülálló igénylő esetén a jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj minimum négyszeresét, és
 - b) nem rendelkezik a mindenkori öregségi nyugdíjminimum harmincszorosát meghaladó értékű ingó, vagy ingatlan vagyonnal.

9. § (1) A szociális helyzet figyelembe vételével bére adható lakás maximális nagysága a kérelmező és a vele együtt költöző családtagok számától függően:

- a) 1 - 2 fő esetén legfeljebb 1,5 szoba,
- b) 2 - 4 fő esetén legfeljebb 2 szoba,
- c) 5-nél több fő esetén legfeljebb 2,5 szoba.

(2) Nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén az (1) bekezdésben foglalt feltételt nem kell alkalmazni.

10. § A bérlő kiválasztását követően – a bérbeadó képviselőjében – a polgármester megküldi az arról szóló értesítést a nyertes pályázónak és ezzel egyidejűleg értesíti a sikertelen ajánlatot tevőket is.

11. § (1) A bérleti szerződés első alkalommal legfeljebb 1 évre köthető meg.

(2) Az újabb bérleti szerződés megkötésére irányuló kérelem esetén a bérbeadónak újra vizsgálnia kell a bérlő jövedelmi és vagyoni viszonyait.

(3) A bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló kérelem elbírálásával összefüggésben bérbeadó köteles vizsgálni a közüzemi díjtartozás-mentességet. Amennyiben bérlőnek 50.000 forint alatti közüzemi díjhátraléka, vagy lakbér hátraléka van, vele bérleti szerződés legfeljebb 6 hónapra köthető.

12. § (1) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlőnek a bérlakásból a vele együtt lakó személyekkel együtt ki kell költöznie, azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban át kell adnia a kezelőnek.

(2) Ennek elmulasztása esetén jogcím nélküli lakáshasználóvá válik, és a jogcím nélküli lakáshasználattal érintett időszakra vonatkozóan használati díjfizetési kötelezettség terheli.

6. Bérbeadás piaci alapon

13. § (1) Amennyiben a Képviselő-testület a megüresedett, vagy újonnan épített önkormányzati tulajdonú lakásokra kötendő szerződés jogcímeként a piaci alapon történő hasznosítást jelöli meg, a 14.-15. §-ban foglalt eljárást kell alkalmazni. A piaci alapon bére adható önkormányzati bérlakások jegyzékét a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

14. § (1) A polgármester a megüresedő piaci alapon bére adható bérlakások bérbeadására pályázatot ír ki. A pályázati felhívást 15 napra közzé kell tenni a helyben szokásos módokon, különösen:

- a) a Csákvári Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján,
- b) az önkormányzat hivatalos honlapján (www.csakvar.hu)

történő megjelenítéssel.

(2) A pályázat benyújtására vonatkozó határidőt a pályázati kiírásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és az ajánlat benyújtására megállapított időpont között legalább 8 nap legyen.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás pontos címét (település, utca, házszám, lépcsőház, emelet, ajtószám megjelölésével),
- b) műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat, fűtési mód),
- c) a lakbér összegét,

- d) a lakás helyszíni megtekintésének időpontját,
- e) a pályázni jogosultak körét,
- f) azt a feltételt, hogy érvényesen az pályázhat, aki vállalja 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű kaució egyösszegű megfizetését,
- g) tájékoztatást arról, hogy azonos pályázati ajánlatok mellett a pályázatot az nyeri, aki a legmagasabb összegű havi lakbér megfizetését vállalja,
- h) tájékoztatást arról, hogy érvényesen azok nyújthatnak be pályázatot, akik Csákvár közigazgatási területén lakóhellyel, vagy munkahellyel rendelkeznek,
- i) tájékoztatást arról, hogy a szerződésben meghatározott határidő elteltével minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást a vele egy lakásban élőkkel együtt,
- j) a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét, helyét és módját.

(4) A bérleti ajánlatokat a hirdetmény mellékletében szereplő bérbevételi ajánlat nyomtatványon kell benyújtani, és mellékelni kell a pályázati kiírásban foglalt dokumentumokat is.

⁹(5) Piaci alapon hasznosított bérlakásra pályázhat az a nagykorú, Csákváron lakóhellyel vagy csákvári főállású munkahellyel rendelkező magyar állampolgár, aki lakástulajdonnal, vagy lakásbérleti jogviszonnyal nem rendelkezik és az együtt költözők egy főre jutó nettó jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíjminimum összegének háromszorosát, egyedülálló esetén a négyszeresét eléri vagy meghaladja.

(6) A nyertes pályázó 2 havi bérleti díjnak megfelelő kauciót köteles megfizetni, melynek tényét a szerződés aláírásakor hitelt érdemlően bizonyítania kell.

15. § A pályázat során előnyben kell részesíteni azt a pályázót, aki egy összegben a legtöbb hónapra előre történő lakbér megfizetését vállalja.

16. § A bérlő kiválasztását követően a bérbeadó képviselőjében a polgármester megküldi az arról szóló értesítést az ajánlattevőnek. A bérbeadó ezzel egyidejűleg értesíti a sikertelen ajánlatot tevőket is.

17. § A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlőnek a bérlakásból a vele együtt lakó személyekkel együtt ki kell költöznie, azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a kezelőnek át kell adnia. Ennek elmulasztása esetén jogcím nélküli lakáshasználóvá válik, és a jogcím nélküli lakáshasználattal érintett időszakra vonatkozóan használati díjfizetési kötelezettség terheli.

¹⁰**7. Bérlőkijelölés szakember hiány enyhítésére**

²18. § (1) A közérdekű célból, szakemberek biztosítása érdekében bérbe adható lakások köre megegyezik a piaci alapon bérbe adható lakások körével (2. melléklet).

¹¹(2) Bérlőkijelölésre a Möt. 13. § (1) bekezdése szerinti kötelező önkormányzati feladatok és a képviselő-testület által önként vállalt feladatok ellátásában részt vevő munkavállalók, közalkalmazottak és köztisztviselők esetében a Képviselő-testület jogosult.

(3) A bérlakás megüresedését követően bérlőkijelölésre jogosult egyéb szervezet bérbeadó felhívásától számított 30 napon belül köteles az új bérlő személyét közölni. Amennyiben jogosult e kötelezettségének nem tesz eleget, a határidő lejártát követően köteles megfizetni az esedékessé váló lakbért és viseli a lakással kapcsolatos valamennyi költséget.

¹²(4) Bérlőkijelölésre jogosult lehet még – a Képviselő-testület döntése értelmében – bérlőkijelölési joggal rendelkező oktatási- és nevelési, egészségügyi- és szociális ellátást nyújtó, közrendvédelmi és közbiztonsági feladatot ellátó szervezet vezetője, vagy legfőbb döntéshozó szerve.

(5) Bérleti szerződés a bérlőkijelölésre jogosult szervezetnél fennálló közszolgálati jogviszony, vagy munkaviszony fennállásának időtartamára, valamint bérlő településen történő lakástulajdon-szerzéséig tartó időtartamra köthető.

(6) A bérleti jogviszony a 18.§ (5) bekezdése szerinti jogviszony megszűnésétől, valamint tulajdonszerzés napjától számított 30 napon belül megszűnik.

(7) A város érdekében kiemelkedően fontos közérdekű célra biztosított bérlakás költségalapú lakbérének összegét a polgármester azon bérlők esetében, akik az egy főre eső jövedelmük alapján szociális bérlakásra is jogosultak lennének, maximum 50 %-kal mérsékelheti, de a megállapított díj nem lehet kevesebb az ugyanezen lakástípusra megállapított szociális bérlakás lakbérénel.

(8) A bérleti díj mérsékléséről egyéb annak indokául szolgáló ok, vagy körülmény esetén, bérlő kérelmére a Képviselő-testület jogosult dönteni. Ebben az esetben a bérleti díj összege a rendelet 22. §-ában foglaltaktól eltérően is meghatározható, annak felülvizsgálatát, a mérséklést megalapozó ok, vagy körülmény fennállását a Képviselő-testület évente köteles felülvizsgálni.

8. Felek jogai és kötelezettségei

19. § (1) Bérbeadó a kezelő útján évente legalább két alkalommal ellenőrzi a lakás rendeltetésszerű használatát, az ellenőrzések alkalmával jogosult a jövedelmi és vagyoni viszonyok, valamint az életvitelszerű ott tartózkodás ellenőrzésére is.

(2) A bérlő a lakást csak a bérbeadó engedélyével alakíthatja át saját költségére.

(3) A bérlő a lakás korszerűsítését a polgármester írásbeli engedélyével végezheti el, előzetes tervek bemutatásával. A korszerűsítés költségeit a bérlő viseli. A bérlő a bérlet megszűnésekor sem jogosult a korszerűsítés költségeinek megtérítésére.

(4) Ha a bérlő a lakást és a lakás berendezéseit a lakás átadásakor nem a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át, a bérbeadó jogosult a bérlő költségére a munkálatokat elvégeztetni.

(5) A bérlő köteles:

a) a lakbért és a közüzemi díjakat fizetni,

b) a lakás burkolatait, ajtóit, ablakait és berendezéseit karban tartani,

c) tartózkodni az épület és a lakáson belüli berendezések rongálásától,

d) a lakást és az ahhoz tartozó helyiségeket járvány- és közegészségügyi szempontoknak megfelelően, tisztán tartani,

e) a szükséges rovar- és rágcsálóirtást rendszeresen elvégezni,

f) az épületre vonatkozó házirendet betartani,

¹³g) az együttélés alapvető szabályait betartani a szomszédjogok tiszteletben tartásával,

g) tartózkodni a jogtalan víz- és energiavételezéstől,

h) túrni a bérlemény e rendelet szabályai szerint előírt bérbeadói ellenőrzését,

i) a bérleményt életvitelszerűen lakás céljára használni, ezzel összefüggésben a 2 hónapot meghaladó távollét tényét és a távollét időtartamát a bérbeadó felé írásban bejelenteni,

j) megakadályozni, hogy a lakásban a jogszabályi rendelkezések alapján befogadott és bejelentkezett személyeken túlmenően más személy életvitelszerűen tartózkodjon,

k) az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezett kár esetén a hibát kijavítani, vagy az okozott kárt a bérbeadó részére megtéríteni.

(6) Az (5) bekezdésben felsorolt kötelezettségek bármelyikének be nem tartása megalapozza a bérbeadó részéről a bérleti jogviszony rendkívüli felmondásának jogát a megfelelő felszólítást követően.

9. Bérbeadói hozzájárulás szabályai

20. § (1) Amennyiben a bérlakásba történő befogadáshoz bérbeadói hozzájárulás szükséges, a hozzájárulást a bérbeadó írásban, a bérlő és a befogadni kívánt személy közös, írásban benyújtott, indoklásokkal ellátott kérelmére adhatja meg.

(2) A befogadáshoz való bérbeadói hozzájárulás elhelyezési igényt nem keletkeztet.

(3) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, ha

a) a befogadandó személy saját tulajdonú lakással rendelkezik, vagy

b) a lakásban a befogadást követően bejelentett személyek száma lakószobánként meghaladja a 3 főt.

¹⁴**21. §** (1) A bérlő a lakásban kedvtelésből tartott állatot – kivételesen – kizárólag a bérbeadó képviseletében eljáró jegyző előzetes hozzájárulásával tarthat.

(2) A jegyző a háziállat tartásáról a bérlő írásbeli kérelmére dönt és a döntéséről a kezelőt is értesíti. A bérlőnek a kérelméhez mellékelnie kell a lakóközösség minimum 50 %-nak a hozzájáruló nyilatkozatát a háziállat tartásához.

10. A lakbér mértéke és fizetése

³**22. §** (1) A lakbér mértéke a lakás alapterületéhez és szociális bérlakás esetén a komfort-fokozathoz igazodik az alábbiak szerint:

a) Szociális bérlakás:

aa) komfortos 427,- Ft/m²/hó, de legalább 22.855 Ft/lakás,

ab) komfort nélküli 77,- Ft/m²/hó, de legalább 5.150 Ft/lakás,

b) költségelví bérlakás 570,- Ft/m²/hó

c) piaci alapú bérlakás 5.615,- Ft/m²/hó.

(2) A lakbért a bérlő előre, tárgy hó 15. napjáig köteles megfizetni pénztári befizetéssel, vagy átutalással a bérleti szerződésben megjelölt számlára.

⁴(3) A lakbér mértékét közérdekből történő bérlőkijelölés esetén a Képviselő-testület a 22. § (1) bekezdésének c) pontjában előírtól eltérően szabályozhatja, annál alacsonyabb mértékben is meghatározhatja.

⁴(4) A lakbér mértéke az önkormányzat gazdasági érdekeire tekintettel a 22. (1) bekezdésének c) pontjában meghatározottnál magasabb mértékben is meghatározható.”

11. A lakáshasználati díj

23. § (1) Az a személy, aki az önkormányzati tulajdonú bérlakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakás vonatkozásában irányadó lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó – az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított 2. hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig – emelt összegű használati díjat akkor köteles fizetni, ha a lakástörvény rendelkezései alapján elhelyezésre nem tarthat igényt.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak alapján az emelt összegű lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított

a) 2-6. hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének kétszeres összege,

b) a 6. hónaptól kezdve a lakás lakbérének háromszoros összege.

(4) Ha a jogcím nélküli lakáshasználónak – a vele együtt lakókra tekintettel meghatározott – egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, továbbá a létfenntartáshoz szükséges mértéken felüli ingóvagyonnal, valamint forgalomképes ingatlanvagyonnal nem rendelkezik, kérésére a használati díj mértékét csökkenteni lehet. A csökkentett használati díj sem lehet azonban kevesebb a lakás lakbérének kétszeres összegénél. A használati díj csökkentéséről a Képviselő-testület jogosult dönteni.

(5) A bérbeadó a (2) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználatról való tudomásszerzésétől számított 30 napon belül megindítja a lakás kiürítése iránti eljárást.

12. A bérleti jogviszony megszűnése, pénzbeli visszatérítés mértéke

24. § (1) A bérbeadó a bérleti jogviszonyt az Ltv. 24. §, 25. §, 26. § és 27. §-ában foglaltakon felül megszüntetheti akkor is, ha a bérlő a bérleti szerződés tárgyát képező bérlakásban nem életvitelszerűen lakik.

(2) A határozott idejű vagy feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszűnése esetén a bérlő másik lakásra vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

⁵(3) Bérbeadó az e rendelet hatályba lépését megelőzően kötött, meghatározott közérdeket szolgáló jogviszony tartamára szóló határozott idejű, valamint a hatályba lépést megelőzően kötött határozatlan idejű bérleti szerződésekből származó szerzett jogokat tiszteletben tartja. Az e szerződésekből eredő kötelezettségeket kizárólag a bérleti díj – szerződésben meghatározott módon – történő aktualizálása érdekében változtatja meg.

25. § Az önkormányzati bérlakás albérletbe nem adható.

26. § Amennyiben bérbeadó a bérleti szerződést a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása céljából mondja fel, cserelakást köteles felajánlani a bérleti jogviszony hátralévő tartamára vonatkozóan.

27. § A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a bérleti jogviszony folytatására az Ltv. alapján jogosult személyek kivételével – másik lakásra nem tarthat igényt.

III. Fejezet

A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

13. A helyiségbérlet létrejötte

28. § (1) A helyiségekre a bérbeadó határozott időtartamú, legfeljebb 5 évre szóló bérleti szerződést köthet.

(2) A helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítására vonatkozó igényét a bérlő köteles írásban, a szerződés lejáratá előtt legalább 30 nappal benyújtani bérbeadó részére.

(3) A szerződés hosszabbításának feltétele, hogy bérlőnek az önkormányzat felé helyiségbér, közüzemi díj, vagy egyéb díjtartozása nincs.

29. § (1) A bérbeadó köteles a megüresedett helyiségek bérleti jogára pályázatot kiírni, kivéve, ha a helyiség jellege, rendeltetése, vagy valamely jogszabályi előírás folytán az nem bárki számára

hasznosítható. Megüresedett helyiségnek minősül az a helyiség is, amelynek bérleti szerződése lejárt, és a bérlő nem kérelmezte a bérleti szerződés meghosszabbítását.

(2) A bérbevételekre vonatkozó pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát,
- b) a helyiség rendeltetését,
- c) a helyiségben folytatható tevékenységek felsorolását, valamely tevékenység előnyben részesítését, vagy kizárását,
- d) a bérleti díj alsó határát, amelyre licitálni lehet,
- e) a bérleti jogviszony időtartamát,
- f) a helyiség átadásával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatos előírásokat,
- g) a pályázat benyújtásának módját, helyét és idejét,
- h) a helyiség megtekintésének időpontját, és
- i) a licitárgyalás időpontját és helyét.

(3) A pályázat meghirdetése az önkormányzat [hivatalos](http://www.csakvar.hu) honlapján (www.csakvar.hu) és a Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján történik. A pályázat benyújtási határidejét úgy kell megállapítani, hogy a kiírás minimum 15 napon keresztül megjelenjen.

(4) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbevételekre ajánlatot tevő nevét, lakóhelyét, telefonszámát, gazdasági társaság esetében cégnevet, adószámát, cégjegyzék számát, székhelyét, képviselőjének nevét, címét, telefonszámát,
- b) a helyiségben folytatni kívánt tevékenységet és az arra feljogosító engedély másolatát,
- c) a pályázatban kiírt szerződéskötési feltételek elfogadását,
- d) a pályázat benyújtásának időpontját, a pályázó aláírását.

(5) A pályázathoz csatolni kell magánszemély esetében a vállalkozói igazolvány hiteles másolatát, jogi személy esetében három hónappal nem régebbi cégkivonatát, ennek hiányában a pályázó nyilatkozatát, hogy a pályázat nyertesül történő kihirdetése esetén – legkésőbb a szerződéskötés időpontjáig – fenti okiratot benyújtja.

(6) A bérlő kiválasztása a pályázók közül nyilvános pályázati tárgyaláson történik. A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát a bérbeadóhoz az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta.

(7) A bérbeadó a pályázati tárgyaláson részt vevő érvényes ajánlattevők közül azt hirdeti ki a pályázat nyertesének, aki a pályázati tárgyaláson a legmagasabb bérleti díjra tett ajánlatot, azonos ajánlatok esetén, aki a szerződéskötéskor egy összegben, a leghosszabb időtartamra vonatkozó bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot. Fentiek szerinti azonos ajánlatok esetén az a pályázat nyertese, aki az előnyben részesített tevékenység folytatására tett ajánlatot, ha nincs ilyen pályázó vagy többen tettek ilyen ajánlatot, akkor licitet kell meghirdetni.

(8) Az a pályázó, aki a pályázati tárgyaláson nem vesz részt, és magát nem képviselteti, benyújtott pályázatához képest újabb ajánlatot nem tehet.

(9) Ha a nyertes ajánlattevő a bérbeadásra vonatkozó rendelkezés közlését követő 15 napon belül neki felróható okból nem köt szerződést a bérbeadóval, a szerződés megkötésének jogát elveszti. A polgármester a szerződés megkötése időpontjának határidejét indokolt esetben legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja.

(10) A nyertes ajánlattevő kiesése esetén sorrendben a legkedvezőbb ajánlatot tevők – eredeti ajánlatuk fenntartása mellett - a (9) bekezdésben meghatározott feltételekkel köthetnek a helyiségre szerződést.

(11) A nyertes ajánlattevő 2 havi bérleti díjnak megfelelő kauciót köteles megfizetni, melynek tényét a szerződés aláírásakor hitelt érdemlően bizonyítani kell.

(12) Az (1) bekezdés szerinti versenytárgyaláson a licit induló összege a Képviselő-testület által megjelölt díjtétel.

30. § Amennyiben a Képviselő-testület tudomására jut, hogy a bérelt helyiséget jogszabályok által tiltott célra használják, a bérleti szerződést a bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja.

¹⁵**31. §** Garázs helyiségre bérleti szerződést csak olyan természetes személlyel vagy Csákvár város közigazgatási területére bejegyzett jogi személlyel lehet kötni, aki vagy amely a szerződés megkötésére szóló ajánlatának benyújtásával egyidejűleg, - beleértve a versenytárgyalást is – igazolta a bérbeadónak, hogy saját tulajdonú személygépkocsival rendelkezik.

32. § (1) A Képviselő-testület a 28. §-ban és a 29. §-ban foglaltaktól eltérő feltételek mellett is köthet szerződést, és dönthet a kedvezményes áron történő bérbeadásról, amennyiben ezt rendkívüli helyzet, életviszony, vagy önkormányzati érdek indokolja.

(2) Nem kötelező a versenytárgyalás meghirdetése, ha az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatai körébe tartozó tevékenység céljára vagy közérdekű célra adja bérbe a helyiséget.

(3) A (2) bekezdés szerinti tevékenység, vagy közérdekű cél érdekében térítésmentesen használatba adott önkormányzati ingatlanok felsorolását a 4. melléklet tartalmazza.

14. A felek jogai és kötelezettségei

33. § (1) A bérbeadó írásban megállapodhat a bérlővel abban, hogy a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, vagy egyébként előzetes bérbeadói engedéllyel a tulajdonos helyett végez, vagy végeztet felújítási munkát. Ez esetben a bérlő javára a hitelt érdemlően igazolt költségek 50 %-nak erejéig bérbeszámítási jog biztosítható, feltéve, ha az átalakítás költségeit a felek előzetesen egyeztették.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bérbeszámításnál a bérlő a helyiség bérleti díját csökkentett mértékben fizeti meg, amíg a költségei beszámításra nem kerülnek. A bérbeszámítás havi egyenlő részletekben, a havi bérleti díj 50 %-nak erejéig érvényesíthető.

34. § A bérbeadó nem biztosíthat bérbeszámítást a bérlőnek az alábbi munkák elvégzése címén:

- a) a helyiség festése,
- b) helyiség átalakítása, kialakítása a bérlő tevékenysége érdekében,
- c) a bérlő kizárólagos használatában lévő központi berendezések karbantartása,
- d) a helyiségnek az épület szerkezetét nem érintő kialakítása, berendezése a bérlő tevékenységéhez szükséges mértékben,
- e) a helyiség állagának fenntartása, megóvása érdekében szükséges munkálatok.

35. § (1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő nem követelheti, hogy a bérbeadó a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak vagy tevékenységnek megfelelő módon kialakítsa, felszerelje vagy berendezze.

36. § A bérlő saját költségén köteles gondoskodni:

- ¹⁶a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, vagy cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védő vagy elötető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- ¹⁶c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról vagy cseréről,
- ¹⁶d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, vagy tart üzemben,
- e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, megvilágításáról, a nem háztartási hulladék elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

37. § (1) Helyiségre bérlőtársi szerződés nem köthető, kivéve, ha:

- a) a helyiségben a bérlő házastársa kiskereskedelmi vagy javító-szolgáltató tevékenységet kíván folytatni, vagy
- b) ha a helyiség egy része a bérlő számára feleslegessé vált, és a helyiség rész önálló bérleményként nem hasznosítható, ebben az esetben más személlyel is.

¹⁷(2) A bérlőtársi szerződés megkötésének feltétele a bérbeadó előzetes hozzájárulása, valamint a bérlőtársak bérleti díj, és közüzemi díjak fizetésére vállalt egyetemleges felelőssége.

38. § A helyiség albérletbe nem adható.

IV. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSOK, HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

39. § (1) A megüresedett, és elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati bérlakást és nem lakás céljára szolgáló helyiséget bruttó 5 millió forint felett versenytárgyalás útján kell értékesíteni.

(2) Az induló árat a Képviselő-testület állapítja meg a hivatalos ingatlanforgalmi értékbecsléssel megállapított beköltözhető forgalmi érték alapján. Az ingatlan a vételár egyösszegű megfizetése mellett idegeníthető el.

V. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

42. § (1) A rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti:

Csákvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2011. (VII. 28.) önkormányzati rendelete az önkormányzati lakások bérleti díjáról.

Illés Szabolcs
polgármester

Tóth Jánosné
címzetes főjegyző

ZÁRADÉK:

A rendeletet kihirdettem:

2015. június 1-jén

Tóth Jánosné
címzetes főjegyző

-
- 1 Módosította a 27/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2016. január 1-től.
 - 2 Módosította a 27/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos: 2016. január 1-től.
 - 3 Módosította a 27/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 3.§ (1) bekezdése. Hatályos: 2016. január 1-től.
 - 4 Módosította a 27/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 3.§ (2) bekezdése. Hatályos: 2016. január 1-től.
 - 5 Módosította a 27/2015. (XI. 25.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályos: 2016. január 1-től.
 - 6 Módosította az 5/2016. (II. 24.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2016. február 25-től.
 - 7 Módosította az 5/2016. (II. 24.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos: 2016. február 25-től.
 - 8 Módosította az 5/2016. (II. 24.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos: 2016. február 25-től.
 - 9 Módosította az 5/2016. (II. 24.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályos: 2016. február 25-től.
 - 10 Módosította az 5/2016. (II. 24.) önkormányzati rendelet 5.§-a. Hatályos: 2016. február 25-től.
 - 11 Módosította az 5/2016. (II. 24.) önkormányzati rendelet 6.§-a. Hatályos: 2016. február 25-től.
 - 12 Módosította az 5/2016. (II. 24.) önkormányzati rendelet 7.§-a. Hatályos: 2016. február 25-től.
 - 13 Módosította az 5/2016. (II. 24.) önkormányzati rendelet 8.§-a. Hatályos: 2016. február 25-től.
 - 14 Módosította az 5/2016. (II. 24.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatályos: 2016. február 25-től.
 - 15 Módosította az 5/2016. (II. 24.) önkormányzati rendelet 10.§-a. Hatályos: 2016. február 25-től.
 - 16 Módosította az 5/2016. (II. 24.) önkormányzati rendelet 11.§-a. Hatályos: 2016. február 25-től.
 - 17 Módosította az 5/2016. (II. 24.) önkormányzati rendelet 12.§-a. Hatályos: 2016. február 25-től.
 - 18 Módosította az 5/2016. (II. 24.) önkormányzati rendelet 13.§-a. Hatályos: 2016. február 25-től.

**Csákvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek bérletéről és elidegenítéséről
szóló 11/2015. (VI. 01.) önkormányzati rendelete 7. § (1) bekezdéséhez**

Szociális alapon bérbe adható önkormányzati bérlakások jegyzéke

Régi iskola udvarán lévő lakások:

Szent István u. 3-5/A

Szent István u. 3-5/C

Jókai u. 45.

**Csákvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek bérletéről és elidegenítéséről
szóló 11/2015. (VI. 01.) önkormányzati rendelete 13. § (1) bekezdéséhez**

Piaci alapon bérbe adható önkormányzati bérlakások jegyzéke

Szent István u. 1/1
Szent István u. 1/2
Szent István u. 1/3
Szent István u. 1/4
Szent István u. 1/5
Szent István u. 3-5/B

Csákvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének

**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek bérletéről és elidegenítéséről
szóló 111/2015.(VI. 01.) önkormányzati rendelete 18. § (1) bekezdéséhez**

Költség elven bérbe adható önkormányzati lakások jegyzéke

Csákvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 11/2015.(VI. 01.) önkormányzati rendelete 32. § (3) bekezdéséhez

Az önkormányzat kötelező feladatai körébe tartozó, vagy közérdekű célra bérleti díj mentesen használatba adott önkormányzati tulajdonú ingatlanok:

Sorszám	Ingyenesen használt önkormányzati ingatlan	Használó személy, szervezet megnevezése
1.	Vértesszécsény Múzeum	Vértesszécsény Múzeum Baráti Köre
2.	Sportintézmény	Csákvári Torna Klub
3.	Ravatalozó	Mészáros Tamás
4.	Tűzoltó szertár	Csákvári Tűzoltó Egyesület
5.	Könyvtár udvarán lévő helyiség	Csákvári Polgárőrség
6.	Esterházy Móric Nyelvoktató Német Nemzetiségi Általános Iskola tantermei	Dallam Alapfokú Művészetoktatási Intézmény
7.	Esterházy Móric Nyelvoktató Német Nemzetiségi Általános Iskola tantermei	Kun László Középiskola
8.	Egészségház	Feladat-ellátási szerződés alapján közfeladatot ellátó orvosok
9.	Csákvári Közös Önkormányzati Hivatal házasságkötő	Helyi civil szervezetek (nem házasságkötési célra)