

Oroszlány Város Önkormányzatának
22/2007. (XI.14.) Ör. rendelete

az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, lakbéréről és elidegenítéséről

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) bekezdésében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2), 4. § (3), 5. § (3), 12. § (5), 19. § (1)-(2), 20. § (3), 21. § (6), 23. § (3), 27. § (2), 31. § (2), 33. § (3), 34. § (1), (3), 35. § (2), 54. § (1), (3), 62. § (3), 68. § (2), 84. § (1)-(2) bekezdésekben, valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló többször módosított 2004. évi CXL. törvény 160. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

Általános rendelkezések

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Oroszlány Város Önkormányzatának tulajdonában lévő bérlakásokra, azok bérlőire, használóira, valamint az önkormányzat, mint tulajdonos nevében eljáró megbízottra.
- (2) A rendelet alkalmazásában az 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a-f) pontjaiban meghatározott fogalmak az irányadóak.
- (3) Az önkormányzati bérlakások rendeltetésük szerint lehetnek:
 - a) szociális elhelyezést biztosító lakások,
 - b) piaci elven hasznosítandó lakások,
 - c) „szolgálati jelleggel” bérbe adható lakások,
 - d) átmeneti lakások.

2. §

- (1) A Képviselő-testület tulajdonosi jogainak a gyakorlásával és a kötelezettségeinek teljesítésével a polgármestert hatalmazza fel, aki e feladatait megbízott személy, vagy szervezet (továbbiakban: Megbízott) útján is gyakorolhatja. A megbízási szerződés megkötéséhez a képviselő-testület pénzügyi bizottságának egyetértése szükséges.
- (2) A megbízott folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzati tulajdonban lévő lakásokról.
- (3) A képviselő-testület a lakások üzemeltetésével megbízott szervezetet évente beszámoltatja.

II. FEJEZET

A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezések

3. §

- (1) Szociális helyzet alapján adhatók bérbe a teljes egészében önkormányzati tulajdonú épületekben lévő lakások.

- (2) A szociális helyzet alapján lakás annak a nagykorú ajánlattevőnek adható bérbe,
 - a) akinek a családjában – a vele együttköltöző családtagokat is számítva – az egy főre jutó havi átlagkereset (jövedelem) nem haladja meg sem a szerződéskötésre való ajánlat megtételekor, sem a listára kerülés időpontjában, sem a bérleti szerződés megkötésekor a mindenkori legkisebb öregségi nyugdíj két és félszeresét, egyedülálló esetében annak háromszorosát;
 - b) akinek – és a vele együttköltöző családtagjainak személyenként – nincs az ajánlat megtételekor érvényes legkisebb öregségi nyugdíj ötvenszeresét meghaladó értékű ingatlan vagyona, illetőleg Oroszlányon beköltözhető lakástulajdona, lakástulajdonon fennálló, 50%-ot meghaladó terjedelemben érintett haszonélvezeti, használati joga, ide nem értve a cserekérelmet;
 - c) aki – és a vele együttköltöző családtagjai – a bérleti szerződés megkötését megelőző öt éven belül Oroszlányban nem adtak vissza a bérbeadónak újraelosztásra, pénzbeli térítés ellenében lakást, öt éven belül nem idegenítettek el saját tulajdonú lakást, illetve öt éven belül nem járultak hozzá bérleményük harmadik személy részére történő elidegenítéséhez.
- (3) Egyéb feltételek fennállása esetén sem adható bérbe önkormányzati bérlakás annak, akinek, vagy a vele együttköltöző családtagjainak, önkormányzati bérlakáson korábban fennálló bérleti jogviszonya lakbérhátralék, jogszabályban előírt, vagy szerződésben vállalt lényeges kötelezettség elmulasztása, a bérlemény rongálása, a bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartás miatti bérbeadói felmondással szűnt meg.
- (4) A lakásbérlet létrejöttéhez a (2) bekezdésben megjelölt feltételek együttes megléte szükséges.
- (5) Szociális rászorultság alapján legfeljebb az alábbi méretű lakásokra köthető bérleti szerződés: 1-3 fő esetén kettő szoba, 4, vagy annál több fő esetén három szoba.
- (6) A bérleti szerződés maximum 3 éves, határozott időre köthető meg, amely azonban a felek megállapodásával, esetenként maximum 3 évre, meghosszabbítható. Nem kerülhet sor a bérleti jogviszony meghosszabbítására, ha
 - a) a bérlőnek lakbér vagy közüzemi díjtartozása van,
 - b) a bérleti szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét nem teljesítette,
 - c) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítottak,
 - d) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálták, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használták,
 - e) a bérlő nem felel meg a jelen rendelet 3. § (2) bekezdés a)-c) pontjaiban meghatározott feltételeknek.

4. §

- (1) Az e rendeletben foglalt feltételeknek megfelelő, bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó ajánlatot a megbízott nyilvántartásba veszi, a feltételeknek meg nem felelő ajánlat nyilvántartásba vételét írásban megtagadja.
- (2) Az ajánlatot minden év március 16. napjáig az e rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott „Ajánlat” nyomtatványon kell benyújtani, az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. Oroszlány, Bánki Donát utca 2. címre.
- (3) Az ajánlathoz csatolni kell az ajánlattevő és a vele közös háztartásban élő személyek – az 1993. évi III. törvény 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelő – jövedelemigazolásait.

5. §

- (1) A képviselő-testület a nyilvántartásba vett ajánlatokból minden év május 31-ig a hatályos névjegyzéket kiegészítheti.
- (2) A névjegyzékre kerülő ajánlattevőkre – az előzetes környezetanulmány alapján, az ajánlattétel időpontjának figyelembe vételével – az Egészségügyi és Szociális Bizottság tesz javaslatot.
- (3) Amennyiben névjegyzék készítésére kiutalható lakás hiányában, az (1) bekezdésben meghatározott határidőben nem került sor, azonban szociális bérlakás időközben megürül, az (1)-(2) bekezdésekben foglaltak értelemszerű alkalmazásával a képviselő-testület dönt névjegyzék készítéséről.

6. §

- (1) A bérleti szerződés megkötésére – a lakások megüresedésének függvényében – a névjegyzéken szereplő sorrendben kerül sor.
- (2) Amennyiben az ajánlattevő a számára felajánlott lakást nem fogadja el, úgy a bérbeadó a névjegyzéken szereplő ajánlattevő számára még egy alkalommal, egy másik lakást felajánl.
- (3) A bérleti szerződést az önkormányzat megbízottja köti meg.
- (4) A bérleti szerződést az értesítés kézhezvételét követő 8 munkanapon belül kell megkötni. Amennyiben ajánlattevő a határidőt elmulasztja, annak elteltét követő 30 napon belül, igazolási kérelemmel élhet az önkormányzat megbízottjánál. Az igazolásra nyitva álló 30 napos határidő elmulasztása esetén a lakásra a névjegyzéken következő személlyel köthető meg a bérleti szerződés.
- (5) Amennyiben ajánlattevő a (4) bekezdésben megállapított határidő elmulasztását további 60 napon belül sem igazolja, az ajánlattevőt a névjegyzékről törölni kell.
- (6) Az (1) bekezdésben meghatározott sorrendtől – a névjegyzéken előbb álló ajánlattevők nyilatkozatának figyelembe vételével – a megbízott eltérhet, ha a névjegyzéken a sorrendben hátrább álló ajánlattevő a bérleti szerződésben a szükséges felújítás, átalakítás, használatra alkalmassá tétel költségeit vállalja.

III. FEJEZET

A piaci elven hasznosítandó bérlakások bérbeadására vonatkozó rendelkezések

7. §

- (1) A vegyes tulajdonú épületekben lévő, összkomfortos és komfortos bérlakások piaci elven hasznosítandó lakásként adhatók bérbe. A bérleti szerződés magánszeméllyel, jogi személlyel, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társasággal is megköthető.
- (2) A bérleti szerződés megkötéséhez szükséges ajánlatot az önkormányzat megbízottja veszi nyilvántartásba.
- (3) Több ajánlattevő esetén a megbízott a nyilvántartásba vétel sorrendjében köti meg a bérleti szerződést.

- (4) Nem köthető bérleti szerződés olyan személlyel, akinek vagy a vele együttköltöző családtagjainak, önkormányzati bérlakáson korábban fennálló bérleti jogviszonya lakbérhátralék, jogszabályban előírt, vagy szerződésben vállalt lényeges kötelezettség elmulasztása, a bérlemény rongálása, a bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartás miatti bérbeadási felmondással szűnt meg.
- (5) A bérleti szerződés maximum 3 éves, határozott időre köthető meg, amely azonban, a felek megállapodása alapján esetenként maximum 3 évre meghosszabbítható. Nem kerülhet sor a bérleti jogviszony meghosszabbítására, ha
 - a) a bérlőnek lakbér, vagy közüzemi díjtartozása van,
 - b) a bérleti szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét nem teljesítette,
 - c) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítottak,
 - d) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálták, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használták.
- (6) A bérlő a lakásbérleti szerződés megkötésekor kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot köteles a megbízott számlájára befizetni. Az óvadék befizetése a szerződés hatályba lépésének és a beköltözésnek a feltétele. Amennyiben az óvadék befizetésére a szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül sem kerül sor, a szerződés megszűnik, és az ajánlattevőt a nyilvántartásból törölni kell.
- (7) A befizetett óvadékot megbízott elkülönítetten köteles kezelni. Az óvadék összegével a bérleti szerződés megszűnésekor a felek elszámolnak egymással. Amennyiben bérlőnek lakbér, vagy a megbízott által számlázott szolgáltatási díjhátraléka áll fenn, annak összegét az óvadékból levonhatja. Megbízott a fel nem használt óvadékot a bérleti jogviszony megszűnésekor, a megszűnést követő 5 munkanapon belül, a megszűnés időpontjában érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamattal növelten köteles visszafizetni.
- (8) A vegyes tulajdonban lévő, korábban szociális bérlakásként bérbeadott lakások megőrzik szociális bérlakás jellegüket mindaddig, amíg a bérlő megfelel a jelen rendelet 3. § (2) bekezdése a)-c) pontjaiban meghatározott feltételeknek. A feltételeknek megfelelő bérlőkre a szociális bérlakásra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

IV. FEJEZET

Az átmeneti lakások és a szolgálati lakások bérbeadására vonatkozó rendelkezések

8. §

- (1) Az átmeneti lakások az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák elvégzésének idejére a bérlők átmeneti elhelyezésére szolgáló lakások.
- (2) Az átmeneti elhelyezés célját szolgáló lakásokat az önkormányzat a megüresedett lakások közül jelöli ki.
- (3) Amennyiben megfelelő átmeneti lakás nem áll rendelkezésre, a bérlők elhelyezését az önkormányzat általa bérelt lakásban, vagy egyéb, legalább a félkomfortos lakásra meghatározott feltételeknek megfelelő szálláshelyen is megoldhatja.

9. §

- (1) Önkormányzati lakás „szolgálati jelleggel” ideiglenesen adható bérbe abban az esetben, ha az Önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak ellátása érdekében foglalkoztatandó szakember foglalkoztatása más módon nem oldható meg.
- (2) A szolgálati jellegű bérbeadást a polgármesternél a szakembert foglalkoztató munkáltató kezdeményezi írásban, a bérbeadás időtartamának és módjának megjelölésével.
- (3) A bérlakás szolgálati jelleggel történő biztosításáról a polgármester dönt, a képviselő-testület tájékoztatása mellett.
- (4) A bérlakás szolgálati jelleggel történő biztosítására vonatkozó bérleti szerződés
 - a) valamely feltétel bekövetkeztéig (a jogviszony, a megbízás, stb. megszűnéséig) tart, vagy
 - b) meghatározott időtartamra, legfeljebb azonban öt évre köthető.
- (5) A szolgálati jelleggel bérbe adott lakásokat a bérlő nem cserélheti el, nem adhatja bérbe és kizárt a bérleti jogviszony folytatása, egyéb tekintetben azonban jogai és kötelezettségei az önkormányzati bérlakások bérlőinek jogaival és kötelezettségeivel.

V. FEJEZET

A felek jogai és kötelezettségei

10. §

- (1) A lakásbérleti szerződés megkötésekor bérlőtársi szerződést kell kötni
 - a házastársak együttes kérelmére,
 - az élettársak együttes kérelmére, ha az élettársi kapcsolatból gyermek született, vagy az élettársi kapcsolat a bérleti szerződés megkötésekor már legalább egy éve fennáll, és ezt a tényt hitelt érdemlően igazolják.
- (2) A megkötött bérleti szerződésre bérlőtársi jogviszonyt kell létesíteni a bérlő, illetőleg házastársa, gyermeke, szülője, vagy élettársa együttes kérelmére. Élettárs esetén bérlőtársi jogviszony csak akkor létesíthető, ha az élettársi kapcsolatból gyermek született.
- (3) Bérlőkijelölési, kiválasztási jog esetén a bérlőtársi szerződés csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával köthető meg.

11. §

A bérleménybe való befogadásához bérbeadói hozzájárulás akkor adható, ha a bérlő az élettársa befogadását kéri.

12. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel.
- (2) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

- (3) Az (1)–(2) bekezdés szerinti megállapodásban rögzíteni kell a munka konkrét műszaki tartalmát és költségét. Az (1) bekezdésben felsorolt munkák számlával igazolt költségét a bérbeadó egyösszegben megfizetheti, vagy a havi lakbér 50%-os mérséklésével beszámíthatja a bérleti díjba. A (2) bekezdésben meghatározott esetben az átalakítás költségei a bérlőt, a komfortfokozat növekedésével járó korszerűsítés költségei a bérbeadót terhelik, amelynek számlával igazolt költségét a bérbeadó egyösszegben megfizetheti, vagy a havi lakbér 50%-os mérséklésével beszámíthatja a bérleti díjba.
- (4) Az (1)–(2) bekezdésekben foglalt megállapodás részletes feltételeit a megbízott és a bérlő közösen írásban határozzák meg.

13. §

A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére

- szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg szolgálati lakás esetén a bérlő,
- piaci alapon bérbe adott lakások esetén a bérbeadó kötelezett.

14. §

- (1) A bérlő a lakás egy részét a bérbeadó előzetes hozzájárulásával úgy adhatja albérletbe, hogy az együttlakó családtagok részére személyenként 15 m² lakószoba, de legalább egy lakószoba rendelkezésre álljon.
- (2) A bérbeadó csak olyan albérleti szerződés megkötéséhez adhat hozzájárulást, amelynek időtartama nem hosszabb a lakásbérleti szerződés időtartamánál.
- (3) A bérbeadó hozzájárulása nélküli albérletbe adás súlyos szerződésszegésnek minősül, amely megalapozza a bérleti szerződés bérbeadó részéről történő felmondását, ezt a feltételt a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell.

15. §

- (1) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti- vagy tulajdonjogára cserélhető el.
- (2) A bérlakások cseréjéhez való hozzájárulást –Ltv. 29. § (3)-(4) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével – adja meg a bérbeadó abban az esetben, ha a bérlőnek nincs lakbértartozása, vagy közüzemi díj hátraléka, kivéve, ha alacsonyabb bérű lakást magasabb bérűre cserélnék, és a magasabb bérű lakásra eső lakbér- és közüzemi díjtartozást az új bérlő átvállalja, feltéve, ha az alacsonyabb bérű lakást díjtartozás nem terhelte.
- (3) Bérlakások cseréje folytán nem válhat bérlőtárssá az, aki a cserét megelőzően nem volt bérlő, illetve bérlőtárs, kivéve, ha a 10. § (1)-(2) bekezdésében foglalt feltételek fennállnak, és azt a bérlő kezdeményezi.
- (4) A lakáscseréhez a bérlőkijelölési, kiválasztási joggal érintett lakás esetén a bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog jogosultjának, eltartási szerződéssel érintett bérlő esetén az eltartónak az írásos hozzájárulása is szükséges.

16. §

A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezt a kötelezettséget – bontó feltételként – a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban megbízott részére bejelenteni.

17. §

A megbízott a rendeltetésszerű használatot, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a szolgálati jelleggel bérbeadott és piaci elven hasznosítandó lakások esetén évente egy alkalommal, a szociális elhelyezést biztosító lakások esetében évente két alkalommal jogosult ellenőrizni. Az ellenőrzés jogosultságát és az ellenőrzés lehetőségének gyakoriságát a szerződésnek tartalmaznia kell.

VI. FEJEZET

A lakásbérlet megszűnése

18. §

- (1) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a bérlő a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.
- (2) A rendeltetésszerű használatra való alkalmasság tartalmát a bérbeadó köteles a bérleti szerződésben rögzíteni.
- (3) A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben a bérlő az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket köteles a bérbeadónak megtéríteni.

19. §

- (1) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel, cserelakás biztosításával szűnik meg, alacsonyabb lakbérű cserelakás biztosítása esetén a bérlő jogosult a két lakás éves lakbére közötti különbség háromszorosára, mint értékkülönbözetre.
- (2) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel, cserelakás biztosítása nélkül szűnik meg, a bérlő pénzbeli térítésként a megszűnés hónapjában érvényes éves lakbér háromszorosára tarthat igényt. Amennyiben a bérlő lakásban vagy lakóingatlanban 50%-ot elérő tulajdoni hányadot szerez, és ezt a szerződés földhivatalhoz benyújtott példányával igazolja, az előbbiek szerint számított éves lakbér ötszörösére tarthat igényt.
- (3) A lakás éves lakbérének háromszorosára jogosult a bérlő, ha a bérleti jogviszonya bérbeadói felmondással, megfelelő cserelakás felajánlásával szűnik meg, de cserelakás helyett pénzbeli térítésben állapodik meg a bérbeadóval.
- (4) A bérlő részére a pénzbeli térítés akkor fizethető ki, ha a bérleményt a 18. §-ban foglalt előírásoknak megfelelően adta vissza. A 18. § (3) bekezdésében foglalt esetben a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel költségei a pénzbeli térítési díjből levonhatók, kifizetésre a különbözet kerül. Amennyiben a térítési díj a költségeket nem fedezi, a különbözetet a bérlőnek meg kell fizetnie.
- (5) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban maradó, a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult személy másik lakásban történő elhelyezésére nem tarthat igényt.

VII. FEJEZET

A lakbér

20. §

- (1) Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati bérlakások használatáért fizetendő bérleti díjat (továbbiakban: Lakbér) a bérbeadás céljára, a lakások komfortfokozatára, a lakóépület településen belüli fekvésére, 13. §-ban foglaltakra is tekintettel, a m²-ben számított hasznos alapterület után a 2. számú melléklet szerint állapítja meg. A számítás alapja m²/Ft/hónap.
- (2) A lakás alapterületének a megállapításakor a loggia és a zárt erkély területének a felét kell figyelembe venni.
- (3) Az átmeneti lakás lakbérére azonos annak a lakásnak a lakbérével, amelynek felújítása miatt a bérlőnek az átmeneti lakásba ideiglenesen át kell költöznie.

21. §

A lakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig az e rendelet 20. §-a szerinti lakbérnek megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni. Két hónap elteltét követően a használati díj emelésének mértéke – bérlőkijelölési jog kivételével – a lakbér 25%-kal növelt összege.

VIII. FEJEZET

A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások és megfizetésük rendje

22. §

- (1) Az önkormányzat külön szolgáltatásként, valamennyi bérlakásban vízellátást, szennyvízelvezetést- és kezelést, amennyiben annak feltételei fennállnak távfűtést és használati melegvíz-szolgáltatást biztosít.
- (2) A bérlőnek a távfűtés- és melegvíz ellátás valamint a szennyvízelvezetés- és kezelés díját a képviselő-testület árhatósági jogkörében megállapított díj szerinti mértékben, a vízellátást a jogkör szerinti minisztérium árhatósági jogkörében megállapított díj szerinti mértékben kell megfizetni.
- (3) A szolgáltató a távfűtés- és melegvíz ellátás, valamint a szennyvízelvezetés- és kezelés díját közvetlenül a bérlőknek számlázza le.
- (4) A bérbeadó a vegyes tulajdonú épületekben lévő lakásokban a vízfogyasztás mérésére elkülönített mérőt (mellékmérő) szereltet fel, amely a bérbeadó tulajdonában áll. A mellékmérőn mért vízdíjat a bérlő közvetlenül a vízszolgáltatónak fizeti meg.
- (5) A bérbeadó a tiszta önkormányzati tulajdonú épületekben lévő lakásokban a vízfogyasztás mérésére elkülönített mérőt (mellékmérő) szereltet fel, amely a bérbeadó tulajdonában áll. Az adott épület vízfogyasztását a bérbeadó a bekötési vízmérőn mért mennyiség után egyösszegben fizeti meg a vízszolgáltatónak. A kifizetett vízmennyiséget a bérbeadó a mellékmérőn mért vízmennyiség arányában osztja fel a bérlők között.
- (6) Piaci elven hasznosítandó bérlakást csak mellékmérővel felszerelten szabad kiadni. A szerződésben felmondási okként kell megjelölni, ha a vízszolgáltató a bérlővel a mellékmérővel történő elszámolásra vonatkozó szerződést megszüntette.

IX. FEJEZTET
Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése
23. §

- (1) A bentlakó bérlő részére a lakások a képviselő-testület lakásértékesítésre kijelölő egyedi döntésével idegeníthetők el.
- (2) Amennyiben a lakás bérbeadása szolgálati jelleggel történt, elidegenítésre csak a bérlő kijelölésére vagy kiválasztására jogosult írásos hozzájárulásával kerülhet sor.
- (3) A lakások forgalmi értékét - az Ltv. 52. §-ának figyelembe vételével készített - ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell megállapítani.
- (4) A lakottan értékesített lakás vételára a beköltözhető forgalmi érték 60%-ának megfelelő összeg.
- (5) Az önkormányzat megbízottjának az írásbeli ajánlata tartalmazza a forgalmi értéket, a vételárat, a fizetési- és részletfizetési feltételeket, valamint a vételár-engedmények igénybevételi feltételeit és az ajánlati kööttség időtartamát.

24. §

- (1) A vevő, részletfizetési kedvezmény esetén, a szerződéskötéskor a vételár 20%-át - első részletként - egyösszegben köteles megfizetni.
- (2) A vételárnak egyösszegben történő megfizetése esetén a vevőt a vételár 20%-ának megfelelő árengedmény illeti meg. Egyösszegű megfizetésnek számít, ha a vevő a vételárat a szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül megfizeti. A teljes vételár megfizetéséig az önkormányzat, mint eladó fenntartja a tulajdonjogát.

25. §

- (1) Az elővásárlási jog jogosultjának részletfizetési kedvezmény legfeljebb 15 évre adható.
- (2) Ha a vevő 15 évnél rövidebb törlesztési időt vállalt a szerződéskötéskor, és azt követően, de még a kedvezmény lejártá előtt a hátralékos vételárat kiegyenlíti, a vételárhátralékból évi 1% mértékű engedmény illeti meg egyösszegben, annyi évvel számolva, amennyi a rövidítés időtartama.
- (3) A vevőt a hat évet meg nem haladó vételár törlesztés esetén a teljes hátralékra számítottan évi 8%-os, ezt meghaladó vételár törlesztés esetén a teljes hátralékra számítottan évi 12%-os kamatfizetési kötelezettség terheli. A kamatláb mértéke a későbbi, egyösszegű kifizetés esetén sem csökken.

26. §

- A lakás részletfizetéssel történő megvásárlására kötött szerződésnek tartalmaznia kell, hogy
- a) a szerződés akkor lép hatályba, ha a vevő az első vételárrészletet kiegyenlítette,
 - b) amennyiben az első részlet kiegyenlítésére a szerződés megkötésétől számított 15 napon belül sem kerül sor, a szerződés megszűnik,
 - c) a teljes vételár kiegyenlítéséig a lakásra elidegenítési- és terhelési tilalom áll fenn,
 - d) a terhelési tilalom alól a lakás felújítása, vagy korszerűsítése érdekében kötött hitelszerződések alapján, a hitelnyújtó pénzintézetet megillető jelzálogjog bejegyzése érdekében, külön kérelemre adható hozzájárulás, feltéve, hogy a vevőnek vételár részlet-hátraléka nincs, és valószínűsíthető, hogy a részletek megfizetésére a vevő jövedelme megfelelő fedezetet nyújt.

27. §

Ha a vevő a lakás vételárát (vételár hátralékát) még nem egyenlítette ki, úgy annak ajándékozásához azzal a feltétellel adható hozzájárulás, ha az ajándékozás a vevő gyermeke (ideértve az örökbe fogadott, mostoha és nevelt gyermeket is), unokája részére történik, és a megajándékozott vállalja a lakásra kötött adás-vételi szerződésben foglaltak változatlan feltételekkel történő teljesítését.

X. FEJEZET

Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése lakáshasználó részére történő elidegenítés

28. §

- (1) Lakáshasználó részére a lakások a képviselő-testület lakásértékesítésre kijelölő egyedi döntésével idegeníthetők el.
- (2) A lakáshasználó által lakott lakás megvételre felajánlható annak a lakáshasználónak, aki korábban szociális rászorultság alapján volt a lakás bérlője, de a bérleti jogviszonya megszűnt, és nincs lakbér, használati díj, illetőleg közüzemi díjtartozása.
- (3) A lakás vételára a beköltözhető forgalmi érték 80%-ának megfelelő összeg.
- (4) A lakás megvásárlására az (2) bekezdésben meghatározott feltételek esetén a lakáshasználó házastársa, élettársa, egyenes ági rokona a bérlővel azonos feltételek szerint jogosult.
- (5) A megvételre az önkormányzat megbízottja tesz ajánlatot, amely tartalmazza a forgalmi értéket, a vételárát, a fizetési feltételeket és az ajánlati kötöttség időtartamát.
- (6) A vevőnek a vételárát egyösszegben kell megfizetni. Egyösszegű megfizetésnek számít, ha a vevő a vételárát a szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül megfizeti. A teljes vételár megfizetéséig az önkormányzat, mint eladó fenntartja a tulajdonjogát.

29. §

- (1) A lakáshasználó által lakott lakás megvételre felajánlható annak a lakáshasználónak, aki korábban piaci elven hasznosított lakás bérlője volt, de a bérleti jogviszonya megszűnt, és nincs lakbér, használati díj, illetőleg közüzemi díjtartozása.
- (2) A lakás vételára a beköltözhető forgalmi érték 100%-ának megfelelő összeg.
- (3) A lakás megvásárlására az (1) bekezdésben meghatározott feltételek esetén a lakáshasználó házastársa, élettársa, egyenes ági rokona a bérlővel azonos feltételek szerint jogosult.
- (4) A megvételre az önkormányzat megbízottja tesz ajánlatot, amely tartalmazza a forgalmi értéket, a vételárát, a fizetési feltételeket és az ajánlati kötöttség időtartamát.
- (5) A vevőnek a vételárát egyösszegben kell megfizetni. Egyösszegű megfizetésnek számít, ha a vevő a vételárát a szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül megfizeti. A teljes vételár megfizetéséig az önkormányzat, mint eladó fenntartja a tulajdonjogát.

Lakások értékesítése harmadik személy részére

30. §

- (1) A bérlő, vagy lakáshasználó által lakott lakás a képviselő-testület lakásértékesítésre kijelölő egyedi döntésével idegeníthető el harmadik személy részére.
- (2) Amennyiben a lakásban bérlő lakik, a harmadik személy részére történő elidegenítés előtt fel kell hívni elővásárlási joga gyakorlására. Ha a bérlő él az elővásárlási jogával, részére a IX. fejezetben meghatározott feltételek szerint kell a lakást értékesíteni. Ha a bérlő nyugdíjas, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak írásos hozzájárulásával lehet elidegeníteni a lakást.
- (3) Amennyiben a lakás bérbeadása szolgálati jelleggel történt, elidegenítésre csak a bérlő kijelölésére, vagy kiválasztására jogosult írásos hozzájárulásával kerülhet sor.
- (4) A harmadik személy részére történő elidegenítés előtt a lakást megvételre fel kell ajánlani annak a lakáshasználónak, aki megfelel a 28. § (2) és 29. § (1) bekezdésben foglalt feltételeknek.
- (5) A lakások forgalmi értékét - az Ltv. 52. §-ának figyelembe vételével készített - ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell megállapítani.
- (6) A lakottan értékesített lakás vételára a beköltözhető forgalmi érték 60%-ának megfelelő összeg.
- (7) A vevőnek a vételárat egyösszegben kell megfizetni. Egyösszegű megfizetésnek számít, ha a vevő a vételárat a szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül megfizeti. A teljes vételár megfizetéséig az önkormányzat, mint eladó fenntartja a tulajdonjogát.

Megüresedett bérlakás értékesítése

31. §

- (1) Abban a kérdésben, hogy a megüresedett bérlakást eladás, vagy bérbeadás útján kell-e hasznosítani, a megbízott javaslatának figyelembe vételével a képviselő-testületnek a vagyonrendelet szerint illetékes szerve dönt.
- (2) A megüresedett bérlakások licit útján, a legtöbbet ajánló részére, a vételár egyösszegű megfizetése mellett idegeníthetők el. A licitnél meghatározott induló ár nem lehet kevesebb a lakás forgalmi értékbecslésében meghatározott összegnél. A vevőnek a vételárat egyösszegben kell megfizetni. Egyösszegű megfizetésnek számít, ha a vevő a vételárat a szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül megfizeti. A teljes vételár megfizetéséig az önkormányzat, mint eladó fenntartja a tulajdonjogát.

XI. FEJEZET

A lakbértámogatás szabályai

32. §

- (1) Az önkormányzat lakbértámogatást állapít meg:
 - a) az önkormányzat tulajdonában álló, szociális helyzet alapján, szolgálati jelleggel, vagy átmeneti lakásként bérbe adott lakásban lakó bérlőnek a (2) bekezdésben,
 - b) az önkormányzat tulajdonában álló, szociális helyzet alapján bérbe adott lakásban lakó volt bérlőnek (jelenlegi lakáshasználónak) a (2) bekezdés a)-f) pontjaiban és a (3) bekezdésben foglalt együttes feltételek fennállása esetén.

- (2) A lakbértámogatás megállapításának feltételei:
- a) a lakás szobáinak a száma nem haladja meg:
1-4 fő esetén a 2 szobát,
4, vagy annál több fő esetén a 3 szobát,
 - b) a család jövedelme nem haladhatja meg a 3. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott jövedelemhatárt,
 - c) a családnak nincs a 3. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott vagyona, illetőleg a meglévő vagyon nem éri el az ott szabályozott mértéket,
 - d) a lakásban életvitelszerűen lakik,
 - e) a lakást még részben sem hasznosítja albérletbe adással, vállalkozási tevékenységgel,
 - f) a bérleti jogviszony folytatására nem kötött tartási vagy életjáradéki szerződést,
 - g) nincs két hónapot meghaladó mértékű lakbérhátraléka, kivéve, ha annak megfizetésére adósságkezelési szolgáltatásban vesz részt, vagy a hátralékát a bérbeadóval kötött megállapodás alapján, illetőleg fizetésletiltás útján törleszti.
- (3) Lakáshasználó esetében a lakbértámogatás megállapításának további feltétele az, hogy nincs lakbér, vagy lakáshasználati díj hátraléka, kivéve, ha annak megfizetésére adósságkezelési szolgáltatásban vesz részt, vagy a hátralékát a bérbeadóval kötött megállapodás alapján, illetőleg fizetésletiltás útján törleszti.
- (4) A lakbértámogatás mértéke:
- a) bérlő esetében a lakbér 50%-a,
 - b) lakáshasználó esetében a lakásra megállapítható lakbér összegének 50%-a.
- (5) Lakbértámogatás ugyanazon lakásra csak egy jogosultnak állapítható meg, függetlenül a lakásban élő személyek és családok, illetőleg bérlőtársak számától.

33. §

- (1) A lakbértámogatás megállapítására irányuló kérelmet Oroszlány Város Polgármesteri Hivatala Humán Szolgáltatások Osztályához kell írásban benyújtani, az e célra rendszeresített igénylőlapon. Az igénylőlapon kell nyilatkozni a 32. § (2) bekezdés a) valamint c)-f) pontjaiban foglalt feltételekről. A lakbértámogatás megállapításával kapcsolatos hatósági ügyek elektronikus formában nem intézhetők.
- (2) Az igényléshez csatolni kell a jövedelemre vonatkozó igazolásokat, illetőleg a bérlakás kezelőjének az igazolását arról, hogy nincs lakbérhátraléka, illetve lakáshasználó esetében lakbér, vagy lakáshasználati díj hátraléka, vagy annak törlesztése a 32. § (2) bekezdés g) pontjában, lakáshasználó esetében a 32. § (3) bekezdésében foglalt módon történik.
- (3) A lakbértámogatás megállapításával, megszüntetésével kapcsolatos hatáskört a polgármester gyakorolja.
- (4) A lakbértámogatást a kérelem benyújtását követő hónap első napjától kezdődően, a tárgyév december 31-éig kell megállapítani. A támogatási kérelmeket évente meg kell újítani.
- (5) A támogatásra való jogosultság megszűnése esetén a támogatást a jogosultság megszűnése hónapjának utolsó napjával kell megszüntetni.

XIII. FEJEZET
Záró rendelkezések
36. §

- (1) A rendelet 2007. november 15. napján lép hatályba.
- (2) A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, lakbéréről és elidegenítéséről szóló 6/2001 (IV.4.) ÖK rendelet, valamint az azt módosító 20/2001. (XII.29.) ÖK, a 10/2002. (VI.3.) ÖK, a 22/2002. (XII.25.) ÖK, a 8/2003. (V.7.) ÖK, a 16/2003. (X.1.) Ör., a 15/2006. (VII.12.) Ör., a 30/2006. (XII.27.) Ör., a 8/2007. (IV.11.) Ör. rendeletek.

Oroszlány, 2007. október 30.

Dr. Judi Erzsébet
jegyző

Rajnai Gábor
polgármester

AJÁNLAT

Lakásbérleti szerződés megkötéséhez

1. Név: születési idő: szül. hely:
 anyja neve:
 önkormányzati bérlakás bérletére ajánlatot teszek.

2. Jelenlegi áll. laccíme:
 tartózkodási helye:
 a lakás nagysága: szobaszám:
 komfortfokozata:
 a tartózkodás jogcíme:
 hány fő lakik együtt:

3. A bérelni kívánt lakás nagysága: szobaszám:
 komfortfokozata:

4. A bérelni kívánt lakásba költöző családtagok:

név: rokoni kapcsolat:
 szül. hely: idő: anyja neve:

név: rokoni kapcsolat:
 szül. hely: idő: anyja neve:

név: rokoni kapcsolat:
 szül. hely: idő: anyja neve:

név: rokoni kapcsolat:
 szül. hely: idő: anyja neve:

név: rokoni kapcsolat:
 szül. hely: idő: anyja neve:

név: rokoni kapcsolat:
 szül. hely: idő: anyja neve:

5. Jövedelmi viszonyaik:

- Ajánlattevő:

munkahely:

havi nettó átlagkereset:

munkahely igazolása:

- Együtt költöző családtag:

név:

havi nettó átlagkereset:

munkahely igazolása:

név:

havi nettó átlagkereset:

munkahely igazolása:

név:

havi nettó átlagkereset:

munkahely igazolása:

név:

havi nettó átlagkereset:

munkahely igazolása:

név:

havi nettó átlagkereset:

munkahely igazolása:

6. Nyilatkozom, hogy

- öt éven belül Oroszlányban pénzbíztartás ellenében nem adtam vissza bérletet a bérbeadónak, nem adtam el saját tulajdonú lakást (házas ingatlan), illetve három éven belül nem járultam hozzá bérleményemnek harmadik személy részére történő elidegenítéséhez,
- az öregségi nyugdíjminimum ötvenszeresét meghaladó értékű ingatlan vagyonnal (tulajdon- vagy bérleti joggal) nem rendelkezem.

Oroszlány, 200

.....
ajánlattevő aláírása

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

ajánlattevővel együtt költöző családtagok aláírása

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének rendeletéhez

Az önkormányzati bérlakások alaphére:

Piaci elven hasznosítandó összkomfortos lakások:	700 Ft/m ² /hó
Piaci elven hasznosítandó komfortos lakások:	500 Ft/m ² /hó
Szociális elhelyezést biztosító összkomfortos lakások:	530 Ft/m ² /hó
Szociális elhelyezést biztosító komfortos lakások:	400 Ft/m ² /hó
Petőfi udvari lakások:	300 Ft/m ² /hó
Szolgálati jelleggel bérbeadott összkomfortos lakások:	530 Ft/m ² /hó
Szolgálati jelleggel bérbeadott komfortos lakások:	400 Ft/m ² /hó