

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (X. 31.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdéseiben, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdéseimben, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésben, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, és (3) bekezdésében, valamint (6) bekezdéseiben, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) bekezdésében, és (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdéseiben, 68. § (2) bekezdésében, 84. § (1)-(2) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya Oroszlány Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) terjed ki.

2. A tulajdonosi, bérbeadói jogok gyakorlása

2. §

(1) Önkormányzati lakások bérbeadására a Képviselő-testület jogosult, aki e feladatainak ellátását Oroszlány Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) saját gazdasági társasága (továbbiakban: Hasznosító) útján gyakorolja.

(2) A bérleti szerződés megkötésével kapcsolatos ügyintézés a Hasznosító látja el.

(3) A Hasznosító folyamatos, évente frissített nyilvántartást vezet:

- a) az önkormányzati tulajdonban lévő lakásokról,
- b) önkormányzati lakások kérelmezőiről e rendelet 3. melléklete szerinti tartalommal, melyet tájékoztatásul megküld a tulajdonos Önkormányzat részére.

(4) A lakások hasznosításáról a Hasznosító évente beszámol a Képviselő-testületnek.

II. Fejezet
A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

3. A bérbeadás jogcímének kategóriái

3. §

Az önkormányzati bérlakások rendeltetésük szerint lehetnek:

- a) szociális elhelyezést biztosító lakások,
- b) piaci elven hasznosítandó lakások,
- c) költségelven hasznosítandó lakások,
- d) önkormányzati érdekből bérbe adható lakások.

4. Általános rendelkezések

4. §

(1) A lakásbérleti jogviszonyt a Hasznosító és a bérlő írásban kötött szerződése hozza létre. A kijelölt bérlő a bérleti szerződést a tulajdonosi döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül köteles megkötöni, ennek elmulasztása esetén a kijelölés érvényét veszti.

(2) Az önkormányzati lakás bérbeadásának a feltétele, hogy a bérlő köteles a bérleti jogviszony időtartama alatt életvitelszerűen a lakásban lakni.

(3) A Hasznosító a rendeltetésszerű használatot, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését az önkormányzati érdekből bérbeadott, valamint a költségelven és piaci elven hasznosítandó lakások esetén évente egy alkalommal, a szociális elhelyezést biztosító lakások esetében évente két alkalommal ellenőrzi. Az ellenőrzés jogosultságát és az ellenőrzés lehetőségének gyakoroltságát a szerződésnek tartalmaznia kell.

5. §

Önkormányzati lakás, nem lakás céljára nem adható bérbe.

6. §

(1) A lakásbérleti szerződés megkötésekor bérlőtársi szerződést kell kötni - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 4. § (4) bekezdésében meghatározottakon kívül - 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, amennyiben azt a bérlő vagy házastársa gyermeke, szülője, vagy élettársa együttesen kérelmezi. Élettárs esetén bérlőtársi jogviszony csak akkor létesíthető, ha az élettársi kapcsolatból gyermek született.

(3) A bérleménybe való befogadásához bérbeadói írásbeli hozzájárulás akkor adható, ha a bérlő az élettársa befogadását kéri és az élettársi kapcsolat fennálltát hitelt érdemlően igazolják.

(4) Az önkormányzati lakásra társbérleti szerződés nem köthető.

5. A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezések

7. §

(1) Az önkormányzati lakások esetében az Önkormányzat szociális elhelyezést biztosító lakásokat is működtet. A szociális elhelyezést biztosító lakások körét a Képviselő-testület határozza meg.

(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 szociális vetítési alap négyszeresének, egyedülálló esetében a szociális vetítési alap ötszörösének megfelelő összeget és

b) akinek - és a vele együttköltöző családtagjainak személyenként - nincs az ajánlat megtételekor a szociális vetítési alap ötvenszeresét meghaladó értékű ingatlan vagyona, illetőleg Oroszlányon beköltözhető lakástulajdona, lakástulajdonon fennálló, 50%-ot meghaladó terjedelemben érintett haszonélvezeti, használati joga, ide nem értve a cserekérelmet;

(3) A lakásbérlet létrejöttéhez a (2) bekezdésben megjelölt feltételek együttes megléte szükséges.

8. §

Szociális rászorultság alapján legfeljebb az alábbi méretű lakásokra köthető bérleti szerződés:

- a) 1-3 fő esetén kettő szoba,
- b) 4, vagy annál több fő esetén három szoba.

9. §

Bérleti szerződés legfeljebb 6 éves, határozott időtartamra köthető.

10. §

(1) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása pályázati eljárásban történik. A pályázati kiírás elkészítéséről, közzétételéről a Közös Önkormányzati Hivatal gondoskodik.

(2) Pályázat csak üres lakás esetén, vagy akkor írható ki, ha az üressé válás időpontja ismert. A bérbeadó közzéteszi a pályázható lakások paramétereit. A pályázatot az Önkormányzat honlapján közzé kell tenni.

(3) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) azt, hogy a meghirdetett lakás szociális helyzet alapján kerül bérbeadásra,
- b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát és komfortfokozatát,
- c) a fizetendő lakbért,
- d) a lakás megtekintésére kijelölt időpontot,
- e) a pályázat benyújtásának helyét, módját, határidejét és az elbírálás szempontjait,
- f) az elbírálás eredménye közlésének módját és időpontját,
- g) a bérbeadó megnevezését, címét, a szerződéskötés határidejét,
- h) a meghirdetett lakás bérbeadásának időtartamát,
- i) az egyéb pályázati feltételeket.

(4) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, születési nevét, állampolgárságát, születési helyét és idejét, anyja nevét, adószáma, családi állapotát, foglalkozását, munkahelyét, állandó bejelentett lakóhelyét, tartózkodási helyét, telefonszámát, a pályázó házastársának vagy élettársának az előzőekben felsorolt adatait, a lakásba a bérlőn kívül költözők számát, nevét, születési idejét, foglalkozását, rokonsági fokát, vagy rokonság hiányában a leendő bérlőhöz fűződő kapcsolatát,
- b) a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelmi, vagyoni viszonyait, a pályázó jelenlegi lakáskörülményeit,
- c) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nem esik kizáró feltételek alá, és megfelel a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek,
- d) a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az általa közölt adatok a valóságnak megfelelnek,
- e) a pályázati felhívásban szereplő valamennyi feltétel elfogadását.

(5) Pályázatot érvényesen írásban, az 1. mellékletben szereplő formanyomtatványon, az abban felsorolt mellékletekkel együtt lehet benyújtani a Közös Önkormányzati Hivatalhoz. Egy pályázó és családja, valamint vele életvitelszerűen együtt lakó személy érvényesen legfeljebb egy pályázatot nyújthat be. A hiányos vagy nem megfelelően benyújtott pályázat esetén 1 alkalommal hiánypótlás lehetséges.

11. §

A vegyes tulajdonban lévő, korábban szociális bérlakásként bérbeadott lakások megőrzik szociális bérlakás jellegüket mindaddig, amíg a bérlő megfelel a jelen rendelet 7. § (2) bekezdése a)-b) pontjaiban meghatározott feltételeknek. A feltételeknek megfelelő bérlőkre a szociális bérlakásra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

6. A piaci- és költségelven hasznosítandó bérlakások bérbeadására vonatkozó rendelkezések

12. §

Az önkormányzati lakások esetében az Önkormányzat piaci elven és költségelven hasznosítandó lakásokat is működtet. A piaci elven és költségelven bérbe adható lakások körét a Képviselő-testület határozza meg.

13. §

(1) A bérbeadás pályázati eljárás keretében történik, amelyre a 10. § (1) - (6) bekezdéseiben foglaltak az irányadók.

(2) Nem köthető bérleti szerződés olyan személlyel, akinek vagy a vele együtt költöző 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, túrheterlen magatartás miatti bérbeadói felmondással szűnt meg.

(3) Piaci- vagy költségelven hasznosított bérlakásra pályázhat az a nagykorú, Oroszlányon lakóhellyel vagy munkahellyel rendelkező magyar állampolgár,

- a) akinek a családjában - a vele együttköltöző családtagokat is számítva - az egy főre jutó 3 havi átlagkereset (jövedelem) eléri a szociális vetítési alap négyszeresének megfelelő összeget, de nem haladja meg sem a szerződéskötésre való ajánlat megtételekor, sem a listára kerülés időpontjában, sem a bérleti szerződés megkötésekor a szociális vetítési alap hétszeresét;
- b) akinek - és a vele együttköltöző családtagjainak személyenként - nincs az ajánlat megtételekor a szociális vetítési alap ötvenszeresét meghaladó értékű ingatlan vagyona, illetőleg Oroszlányon beköltözhető lakástulajdona, lakástulajdonon fennálló, 50%-ot meghaladó terjedelemben érintett hasznélvezeti, használati joga.
- c) akit a pályázat kiírását megelőzően a Hasznosító e rendelet 3. melléklete szerinti nyomtatványon nyilvántartásba vett.

(4) A piaci- vagy költségelven történő lakásbérbeadásra benyújtott pályázatok sorolásáról, a bérlő kijelöléséről a Képviselő-testület határozattal dönt.

(5) A piaci- vagy költségelven hasznosított bérlakások esetében legfeljebb az alábbi méretű lakásokra köthető bérleti szerződés:

- a) 1-3 fő esetén kettő szoba,
- b) 4, vagy annál több fő esetén három szoba.

14. §

Bérleti szerződés legfeljebb 5 éves, határozott időtartamra, kizárólag természetes személlyel köthető.

15. §

A bérleti jogviszony Hasznosító általi felmondására okot adó körülmények:

- a) a bérlő bérleti szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét - különösen a lakbér, vagy közüzemi díjfizetési kötelezettségét - az írásbeli felszólításban megjelölt határidőig nem teljesítette,
- b) a bérlő, vagy a vele együtt lakó személyek a Hasznosítóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrheterlen magatartást tanúsítottak,
- c) a bérlő, vagy a vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálták, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használták.

16. §

(1) A bérlő a lakásbérleti szerződés megkötésekor kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot köteles a Hasznosító számlájára utalással vagy házipénztárába történő befizetéssel megfizetni. Az óvadékot a szerződés megkötésének napján, de legkésőbb az ingatlan birtokba adásának napján kell megfizetni. Ha az óvadék befizetésére a megjelölt határidőig nem kerül sor, a szerződés megszűnik.

(2) A befizetett óvadékot Hasznosító elkülönítetten köteles kezelni. Az óvadék összegével a bérleti szerződés megszűnésekor a felek elszámolnak egymással. Amennyiben bérlőnek lakbér, szolgáltatási vagy közüzemi díjhátraléka áll fenn, annak összegét, illetve a bérlőt terhelő, általa el nem végzett, a lakás eredeti állapota helyreállításával kapcsolatos, a Hasznosító által megfizetett költségeket a Hasznosító az óvadékból levonja. Hasznosító a fel nem használt óvadékot a bérleti jogviszony megszűnésekor, a megszűnést követő 5 munkanapon belül visszafizeti.

7. Az önkormányzati érdekből bérbeadott lakások bérbeadására vonatkozó rendelkezések

17. §

(1) Önkormányzati lakás önkormányzati érdekből kizárólag határozott, legfeljebb 5 éves időtartamra adható bérbe abban az esetben, ha az Önkormányzat kötelező vagy önként vállalt feladatainak ellátása érdekében foglalkoztatandó szakember foglalkoztatása más módon nem oldható meg.

(2) A bérleti szerződés legfeljebb egy alkalommal, maximum 5 éves időtartamra meghosszabbítható.

(3) Megszűnik a bérleti jogviszony, ha a bérlő jogviszonya az őt foglalkoztató munkáltatónál megszűnik.

(4) Az önkormányzati érdekből történő bérbeadást a polgármesternél a szakembert foglalkoztató munkáltató kezdeményezi írásban, a bérbeadás időtartamának és módjának megjelölésével.

(5) Az önkormányzati érdekből bérbe adott lakásokat a bérlő nem cserélheti el, nem adhatja bérbe, egyéb tekintetben azonban jogai és kötelezettségei azonosak az önkormányzati bérlakások bérlőinek jogaival és kötelezettségeivel.

8. A felek jogai és kötelezettségei

18. §

(1) A lakást a tulajdonos köteles rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni és ellátni a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel.

(2) A bérlő a lakást csak a Hasznosító írásbeli engedélyével alakíthatja át, saját költségére.

(3) A bérlő a lakás korszerűsítését a Hasznosító 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 Hasznosító jogosult a bérlő költségére a munkálatokat elvégeztetni.

(5) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére az önkormányzati érdekből, piaci alapon, vagy költségelven bérbe adott lakások esetén a bérbeadó kötelezett.

19. §

Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetésével végezhetők el, a Hasznosító erre az időre legalább a bérelt lakással megegyező komfortfokozatú lakást biztosít a bérlő számára.

20. §

A Hasznosító köteles gondoskodni:

- a) a bérlő által bejelentett karbantartási igények fogadásáról és azok kivizsgálásáról,
- b) kizárólag önkormányzati tulajdonú épülettömbben lévő lakások esetén a rágcsőírtásról,
- c) kizárólag önkormányzati tulajdonú épülettömbben lévő lakások esetén a közműellátás biztosításáról,
- d) kizárólag önkormányzati tulajdonú épülettömbben lévő lakások esetén közös használatra szolgáló területek tisztántartásáról (házfelügyelői szolgáltatás) valamint,
- e) a kommunális hulladék gyűjtéséről és elszállíttatásáról.

21. §

(1) A bérlő köteles:

- a) tartózkodni az épületen és a lakáson belüli berendezések rongálásától,
- b) a lakást és az ahhoz tartozó helyiségeket járvány és közegészségügyi szempontoknak is megfelelően tisztántartani,
- c) az épületre vonatkozó házirendet betartani,
- d) az együttélés alapvető szabályait betartani,
- e) a közüzemi szolgáltatókkal a szolgáltatási szerződéseket megkötni,
- f) a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződéseket maradéktalanul betartani,
- g) tartózkodni a jogtalan víz és energia vételezéstől,
- h) megakadályozni, hogy a lakásban a jogszabályi rendelkezések alapján befogadott és bejelentkezett személyeken túlmenően más személy életvitelszerűen tartózkodjon,
- i) 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.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt kötelezettségek bármelyikének be nem tartása megalapozza a Hasznosító részéről a bérleti jogviszony rendkívüli felmondásának jogát a megfelelő felszólítást követően.

22. §

Önkormányzati lakás albérletbe nem adható.

9. A lakbér mértéke

23. §

(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 tekintettel, a m²-ben számított hasznos alapterület után a 2. melléklet szerint állapítja meg. A számítás alapja m²/Ft/hónap.

(2) A lakás alapterületének a megállapításakor az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően kell eljárni.

(3) Az rendelet 19. §-ában meghatározott átmenetileg használt lakás lakbére azonos annak a lakásnak a lakbérevel, amelynek felújítása miatt a bérlőnek ideiglenesen át kell költöznie.

24. §

A szociális bérlakásban élők lakbértámogatásban részesülnek. Részükre a lakbér összege a költségelví lakbérnek az 33,3 %-a és 83,3 %-a közötti mértékben kerül megállapításra a lakás komfortfokozathoz igazodóan, a 2. mellékletben foglaltak szerint. A lakbértámogatás mértéke 66,7 % és 16,7 % között kerül megállapításra.

10. A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei

25. §

A lakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltét követően a - bérlőkijelölési jog kivételével - a lakbér 25%-kal növelt összegét köteles a használati díjként megfizetni.

11. A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások és megfizetésük rendje

26. §

(1) A Hasznosító külön szolgáltatásként valamennyi bérlakásban villamosenergia ellátást, vízellátást, szennyvízelvezetést- és kezelést, amennyiben annak feltételei fennállnak távfűtést, használati melegvíz ellátást biztosít.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott szolgáltatások díját a bérlő közvetlenül a szolgáltatónak köteles megfizetni és köteles a közüzemi szolgáltatóval szerződést kötni.

(3) Azokban az ingatlanokban, ahol a bérlő közös költséget is köteles fizetni, a közös költség összegét a Hasznosító részére kell megfizetnie.

12. A lakásbérlet megszűnése

27. §

(1) Ha a felek úgy állapodnak meg, hogy a szerződés megszűnésekor a lakást a Hasznosító teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, ebben az esetben a bérlő az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket köteles a Hasznosítónak megtéríteni.

(2) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel, másik lakás biztosításával szűnik meg, alacsonyabb lakbérű cserelakás biztosítása esetén a bérlő jogosult a két lakás éves lakbére közötti különbség kétszeresére, mint értékkülönbözetre.

(3) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel, másik lakás biztosítása nélkül szűnik meg, a bérlő pénzbeli térítésként a megszűnés hónapjában érvényes éves lakbér kétszeresére 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 kétszeresére tarthat igényt.

(4) A lakás éves lakbérenek kétszeresére jogosult a bérlő, ha a bérleti jogviszonya bérbeadói felmondással, megfelelő másik lakás felajánlásával szűnik meg, de cserelakás helyett pénzbeli térítésben állapodik meg a bérbeadóval.

(5) A bérlő részére a pénzbeli térítés akkor fizethető ki, ha a bérleményt rendeltetésszerű állapotban adta vissza a Hasznosító részére és lakbér vagy közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik. A 27. § (1) bekezdésében foglalt esetben, amennyiben a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel költségei nem kerülnek megfizetésre, az a pénzbeli térítés összegéből levonható, kifizetésre a különbözet kerül. Amennyiben a térítés összege a költségeket nem fedezi, a különbözetet a bérlőnek meg kell fizetnie.

(6) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban maradó, a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult személy másik lakásban történő elhelyezésére nem tarthat igényt.

13. Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

28. §

(1) A bentlakó bérlő részére a lakások a képviselő-testület lakásértékesítésre kijelölő egyedi döntésével idegeníthetők el.

(2) Amennyiben a lakás bérbeadása önkormányzati érdekből 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 értéknek megfelelő összeg.

(5) A Hasznosító írásbeli ajánlata tartalmazza a forgalmi értéket, a vételárat, a fizetési- és részletfizetési feltételeket, valamint a vételár-engedmények igénybevételi feltételeit és az ajánlati kötöttség időtartamát.

(6) Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége az írásbeli ajánlat elővásárlásra jogosult általi kézhezvételétől számított 30 napig áll fenn.

(7) A vevő, részletfizetési kedvezmény esetén, a szerződéskötéskor a vételár 20%-át - első részletként - egyösszegben köteles megfizetni.

(8) A vételárnak egyösszegben történő megfizetése esetén a vevőt a vételár 10%-ának megfelelő vételárengedmény illeti meg. Egyösszegű megfizetésnek számít, ha a vevő a vételárat a szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül megfizeti. A szerződés megkötésétől a teljes vételár megfizetéséig az önkormányzat, mint eladó fenntartja a tulajdonjogát.

(9) Az elővásárlási jog jogosultjának részletfizetési kedvezmény 15 évre adható. A törlesztőrészlet összege nem lehet alacsonyabb a lakbér havi összegénél.

(10) Ha a vevő 15 évnél rövidebb törlesztési időt vállalt a szerződéskötéskor, és azt követően, de még a szerződésben vállalt törlesztési idő lejárta előtt a hátralékos vételárat kiegyenlíti, a vételárhátralékból évi 1% mértékű engedmény illeti meg egy összegben, annyi évvel számolva, amennyi a rövidítés időtartama.

(11) Részletfizetés ellenében elidegenített lakások vételárhátralékának kifizetésénél a Vevő az adásvételi szerződés aláírásának napjától kezdődően a vételárhátraléokra kamatot köteles fizetni. A kamat mértékére és számítására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

(12) A kamatláb mértéke a későbbi, egyösszegű kifizetés esetén sem csökken.

(13) Amennyiben a vevő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe véve a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei együttesen fennállnak, a vevő kérelmére a jelen §-ban foglalt rendelkezések a következő eltérésekkel alkalmazandók:

- a) a vételárnak egy összegben történő megfizetése esetén a vételár 15%-ának megfelelő árengedmény illeti meg;
- b) részletfizetési kedvezmény legfeljebb 20 évi időtartamra adható, a vevő a szerződéskötéskor a vételár 19 %-át köteles egy összegben megfizetni;
- c) ha 20 évnél rövidebb törlesztési időt vállalt a szerződéskötéskor, és azt követően, de még a szerződésben vállalt törlesztési idő lejártá előtt a hátralékos vételárat kiegyenlíti, a vételárhátralékból évi 1 % mértékű engedmény illeti meg egy összegben, annyi évvel számolva, amennyi a rövidítés időtartama;

(14) A lakás részletfizetéssel történő megvásárlására kötött szerződés esetén:

- 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 szerződés megkötésének időpontjától a teljes vételár kiegyenlítéséig a lakásra elidegenítési- és terhelési tilalom kerül bejegyzésre,
- d) az elidegenítési- és terhelési tilalom alól a lakás felújítása, vagy korszerűsítése érdekében kötött hitelszerződések alapján, a hitelnyújtó pénzintézet 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.

(15) A vevőt kamatmentesség illeti meg, ha gyermekét egyedül neveli és jövedelmi viszonyai nem haladják meg a szociális vetítési alap négyszeresének megfelelő összeget.

(16) 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.

14. Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése

29. §

(1) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások a képviselő-testület lakásértékesítésre kijelölő egyedi döntésével idegeníthetők el.

(2) A lakások forgalmi értékét - az Ltv. 52. §-ának figyelembe vételével készített - ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell megállapítani.

(3) A megüresedett bérlakások licit útján, a legtöbbet ajánló részére, a vételár egyösszegű megfizetése mellett idegeníthetők el.

(4) 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.

(5) A szerződés megkötésétől a teljes vételár megfizetéséig az önkormányzat, mint eladó fenntartja a tulajdonjogát.

15. A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásnak szabályai

30. §

Az önkormányzat az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek elidegenítéséből származó önkormányzatot megillető bevételeit az alábbi célokra használja fel:

- a) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- b) lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,
- c) városrehabilitációra,
- d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,
- f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,
- g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,
- h) önkormányzati lakbértámogatás nyújtására.

16. A szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételei

31. §

A szociális intézményből elbocsátott személynek, aki az intézménybe utalásakor a bérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, az önkormányzat legfeljebb egyszobás, komfortos lakást biztosíthat, feltéve, hogy ilyen lakás rendelkezésre áll és a szociális intézményből elbocsátott személy a szociális és jövedelmi viszonyai alapján megfelel a szociális alapon történő bérbeadás feltételeinek.

17. Az önkormányzat költségvetési szervének saját feladataihoz biztosított önkormányzati lakás bérbeadása

32. §

Az önkormányzat saját költségvetési szervének a saját feladatai ellátáshoz biztosított lakás bérbeadására az önkormányzati érdekből bérbe adott lakásokra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

III. Fejezet **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

33. §

Ez a rendelet 2023. november 1-jén lép hatályba.

34. §

A rendelet rendelkezéseit kizárólag a hatályba lépését követően lefolytatott pályázati eljárások és megkötött szerződések során kell alkalmazni.

35. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, lakbéréről és elidegenítéséről szóló Oroszlány Város Önkormányzatának 22/2007. (XI.14.) Ör. rendelete.

Lazók Zoltán
polgármester

Dr. File Beáta
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetésének napja: 2023. október 31. napja

Dr. File Beáta
jegyző