

Abony Város Önkormányzata Képviselő-testületének

24/2022. (XII.15.) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről

Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 35. § (2) bekezdésében adott felhatalmazás alapján, a következőket rendeli el:

I. Fejezet

BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

- 1. § (1)** A rendelet hatálya kiterjed Abony Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) kizárólagos tulajdonában lévő lakásokra.
- (2) Nem kell alkalmazni e rendelet szabályait az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő lakás bérletére, valamint elidegenítésére.
- (3) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában

- Jövedelem, a család, a közeli hozzátartozó, a háztartás vonatkozásában a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló, többször módosított 1993. évi III. törvény rendelkezése az irányadó.
- méltányolható mértékű lakásigény: a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 3. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott feltételeknek megfelelő lakás.
- Rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot az, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.
- Jogcím nélküli lakáshasználó az, aki a lakást a bérbeadó hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.
- Önkormányzati érdek különösen:
 - a város ellátási kötelezettségébe tartozó tevékenységhez kapcsolódó képzettséggel és tudományos, vagy szervező tapasztalattal, vagy huzamosabb szakmai, illetve vezetési gyakorlattal rendelkező személy alkalmazása, vagy kinevezése, vagy feladatkörben tartása,
 - a városi képviselők megfelelő lakhatás-, munkafeltételének biztosítása,
 - a városon belüli és a város közszerepléséhez kapcsolódó személy városban tartása, városba hívása.



3. A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek

3. § (1) Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testületét megilleti és terheli az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő lakások tekintetében a tulajdonosi jogok és kötelezettségek összessége.

(2) A tulajdonosi jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése a képviselő-testület, illetve e rendelet felhatalmazása alapján Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, a Humánpolitikai Bizottság, valamint a polgármester hatáskörébe tartozik.

(3) Ha e rendelet nem jelöli meg a tulajdonosi jogokat gyakorló és kötelezettségeket teljesítő szervezetet vagy személyt, a jogok és kötelezettségek a polgármestert illetik, illetve terhelik.

(4) A tulajdonosi jogok gyakorlásához szükséges előkészítő feladatokat e rendeletben meghatározott módon a Polgármesteri Hivatal látja el.

4. § A bérbeadó, továbbá a bérbeadó nevében eljáró szervek – a jogszabály keretei között – jogosultak nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbe adói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

I. Fejezet

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

4. Lakás bérbeadásának általános feltételei

5. § Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásnak bérlője az e rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő természetes személy lehet.

6. § (1) Lakás bérletére - szolgálati lakás, önkormányzati érdekből történő bérbeadás kivéve - az az abonyi bejelentett lakóhellyel rendelkező, vagy életvitelszerűen Abonyban tartózkodó nagykorú személy jogosult, aki

a) az Európai Gazdasági Térségről szóló szerződésben részes állam állampolgára vagy

b) állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándorolt, vagy

c) a magyar hatóságok által menekültként elismert személy.

(2) Házastársak és élettársak esetében elegendő a felek egyikének rendelkeznie az (1) bekezdésben meghatározott feltétellel.

(3) A pályázónak rendelkezni kell legalább a mindenkori öregségi nyugdíj összegével megegyező, munkavégzésből származó jövedelemmel, melyet a pályázat benyújtási határidejét megelőző 3 havi jövedelemre vonatkozó munkáltatói igazolással igazolni köteles.

7. § Kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő lakás csak méltányolható mértékű lakásigény fennállása esetén adható bérbe.

8. § (1) Ha e rendelet másként nem rendelkezik, nem lehet lakás bérlője az a személy, akire a lakás bérleti jogának megpályázása időpontjában az alábbi kizáró tényezők valamelyike fennáll:

a) az ország területén lakás tulajdonával, illetve önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakás résztulajdonával rendelkezik,

b) az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 50 - szeresét meghaladó értékű építési telek, vagy egyéb ingatlan tulajdonjogával rendelkezik,

c) az ország területén önálló állami vagy önkormányzati lakás bérletével rendelkezik,

d) az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 20 - szorosát meghaladó értékű ingó vagyon tulajdonjogával rendelkezik

e) pályázatában, kérelmében lakáskörülményeire, szociális, vagyoni és jövedelmi viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amely számára jogosulatlanul kedvezőbb elbírálást tesz lehetővé,

f) jogcím nélküli lakáshasználó.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kizáró tényezőket az együtt költöző személyek vonatkozásában is vizsgálni és alkalmazni kell.

(3) Az (1) bekezdés a) pontja alól kivételt képez az 1/1 arányban haszonélvezeti joggal terhelt örökölt és a haszonélvező által lakott lakás, illetve önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakásrész.

(4) Az (1) bekezdés c) pontja alól kivételt képez az a személy, aki az e rendeletben meghatározottak szerint lakás ismételt bérbeadására, cseréjére jogosult.

(5) Az (1) bekezdés d) pontja alól kivételt képez az az ingó vagyon, amely a kérelmező megélhetését szolgáló vállalkozás működéséhez szükséges

(6) Az (1) bekezdés f) pontja alól kivételt képez a jogcím nélküli lakáshasználó, ha a 32. § alapján jogosult elhelyezésre, illetve rá nézve –e rendelet szabályozása szerint – a bérleti jogviszony helyreállításának feltételei fennállnak.

5. Lakás bérletére irányuló kezdeményezés

9. § (1) Önkormányzati lakás bérleti jogával kapcsolatos kezdeményezés történhet pályázati úton, vagy kérelem alapján az e rendeletben meghatározott esetekben.

(2) A kérelmet, illetve a pályázatra a jelentkezési lapot a 10. § (2) bekezdésében meghatározott tartalommal a Polgármesteri Hivatalba lehet benyújtani.

(3) Házastársak, élettársak lakás bérbeadására kiírt pályázatra jelentkezési lapot, illetve kérelmet kizárólag együttesen nyújthatnak be.

(4) Több lakás egyidejű pályáztatása esetén egy pályázó több lakásra is nyújthat be külön-külön jelentkezési lapot úgy, hogy a megpályázott lakások sorrendjét mindegyik jelentkezési lapon feltünteti. A pályázaton - a megjelölt sorrend figyelembevételével - a pályázó egy lakás bérletét nyerheti el, a többi lakás vonatkozásában a pályázata elutasításra kerül.

10. § (1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét,

b) a bérbeadás jogcímét,

c) a bérbeadás feltételeit,

d) a bérbeadásra meghirdetett üres bérlakások címét, komfortfokozatát, alapterületét, szobaszámát, műszaki jellemzőjét,

e) a lakás megtekintésének idejét,

f) a bérleti jogviszony időtartamát,

g) a bérleti díj összegét,

h) a pályázati ajánlat (jelentkezési lap) benyújtásának módját és határidejét,

i) a pályázatok elbírálásának és az eredmény ismertetésének határidejét és módját,

j) e rendelet 9. §-ának (4) bekezdésében meghatározott felhívást.

k) felhívást arra vonatkozóan, hogy a bérlő általi felújítással bérbé adott lakás megpályázása esetén a pályázat érvényességének feltétele a lakás megtekintése

(2) A pályázatra benyújtott jelentkezési lapnak tartalmaznia kell:

a) a megpályázott lakás címét,

b) a pályázó alapvető személyi adatait (nevét, leánykori nevét, születési helyét, idejét, anyja nevét, családi állapotát), állampolgárságát, lakó-, illetve tartózkodási helyét,

c) a pályázóval együttlakó és együtt költöző személyek alapvető személyi adatait (nevét, leánykori nevét, születési helyét, idejét, anyja nevét, családi állapotát), hozzátartozói minőségét,

- d) a pályázó és a vele együtt költöző személyek e rendeletben meghatározott vagyon- és jövedelemnyilatkozatát, a vagyoni, jövedelmi, szociális helyzetről, családi állapotról szóló igazolásokat, valamint a pályázó - a pályázat benyújtásának időpontjában fennálló - lakhatásának jogcímét, a lakott lakás adatait,
- e) a bérbeadás jogcímétől függően az e rendeletben meghatározott nyilatkozatokat, egyéb dokumentumokat,
- f) több lakás egyidejű pályázása esetén a megpályázott lakások sorrendjének megjelölését,
- g) a bérbeadás feltételeinek elfogadását,
- h) nyilatkozatot a pályázó esetleges korábbi lakás bérbevételére irányuló kérelméről.
- i) a pályázó és a vele együtt költöző személyek személyes adatainak kezelésére vonatkozó felhatalmazást.

11. § (1) A jogosultsági feltételek igazolása az alábbiak szerint történik:

- a) A jövedelmi viszonyokat a pályázó a lakás bérleti jogának megpályázása, illetve kérelmezése időpontját megelőző 3 havi jövedelemre vonatkozó nyilatkozattal és
 - aa) munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelmet munkáltatói igazolással,
 - ab) egyéni vállalkozásból eredő jövedelmet, vagy társas vállalkozásból származó tagi és osztalék jövedelmet a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által kiállított igazolással,
 - ac) munkanélküli ellátást a megállapító, megszüntető határozattal és a postai kifizető bizonylattal, ha nem részesül ellátásban, az illetékes Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztálya erről szóló igazolásával,
 - ad) gyermektartásdíjat a gyermekelhelyezésről szóló bírósági végzéssel, ítélettel, vagy a kérelmező nyilatkozatával,
 - ae) egyéb jövedelmet (pl. társadalombiztosítási, gyermekek neveléséhez kapcsolódó, gyermekgondozási támogatások stb.) a folyósító által kiállított igazolással.
- b) Az ingatlanvagyon
 - ba) építési telek- és egyéb ingatlantulajdont fél évnél nem régebbi adó és érték bizonyítvánnyal, lakástulajdon esetén a lakás hiteles tulajdoni lapjának másolat, vagy egyszerűsített határozat-szemle bemutatásával,
 - bb) ingó vagyont nyilatkozattal.
- c) A hozzátartozói minőséget anyakönyvi kivonattal,
 - ca) elvált családi állapot esetén a jogerős bírósági ítélettel, végzéssel,
 - cb) élettársi kapcsolat fennállását közjegyző által hitelesített magánokirattal, közjegyzői okirattal, vagy az Élettársi Nyilatkozatok Elektronikus Nyilvántartásából szolgáltatott közjegyzői tanúsítvánnyal igazolja.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott adatok a pályázat, kérelem elbírálására szolgálnak. Nem hozhatók nyilvánosságra a pályázó, kérelmező jövedelmi, vagyoni viszonyát, családi állapotát érintő, az egészségi állapotra vonatkozó, valamint egyéb személyes adatai. Személyazonosító adatok nélkül statisztikai adatszolgáltatás teljesíthető.

(3) Amennyiben a pályázó a pályázatot hiányosan nyújtja be, a Polgármesteri Hivatal egy alkalommal írásban hiánypótlásra szólítja fel. A hiányzó dokumentumot a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül pótolni kell. Ennek elmulasztása a pályázat érdemi elbírálás nélküli elutasításával jár.”

12. § (1) A pályázatra benyújtott jelentkezési lapon, illetve a kérelemben szereplő adatok valóságát a Polgármesteri Hivatal jogosult ellenőrizni.

(2) Az ellenőrzés a munkáltató, és az igazolásokat kiállító szervek megkeresésével, a közhiteles nyilvántartásokból (ingatlan-nyilvántartás, gépjármű-nyilvántartás etc.) történő adatkérésrel, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal megkeresésével, helyszíni adategyeztetéssel, illetve a pályázó (kérelmező) meghallgatásával történhet.

(3) Amennyiben az adatok ellenőrzéséhez az szükséges, az adatok beszerzésére feljogosító írásbeli hozzájárulást a pályázó a Hivatal felhívására 8 napon belül köteles megadni.

13. § Érvénytelen a pályázó ajánlata, ha:

- a) azt a beérkezésre meghatározott határidő után nyújtották be,
- b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
- c) a hiánypótlási felszólításnak a megadott határidőig nem tett eleget: adatokat nem közöl, a pályázó nem csatolta az előírt mellékleteket, vagy a pályázat nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat, aláírásokat,
- d) a 12. § (3) bekezdés szerinti hozzájárulást nem adja meg,
- e) a közölt adatok nem felelnek meg a valóságnak.

6. Lakás bérlőjének kiválasztása

14. § (1) Ha e rendelet másként nem rendelkezik, az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő üres lakások bérlőjének kiválasztása pályázati úton történik. Üres lakás bérbeadásáról e rendeletben foglaltak szerint szociális bérlakás bérbeadásáról a Humánpolitikai Bizottság, nem szociális bérlakás, valamint az önkormányzati érdekből történő bérbeadásról a Képviselő-testület dönt (a továbbiakban: döntésre jogosult).

(2) A döntésre jogosult minden év január, április, július, október hónapjában, a hónap 10. napjáig Abony Város Önkormányzata hirdetőtábláján, valamint Abony város hivatalos honlapján közzéteszi az üres lakások bérbeadására irányuló pályázati kiírást, vagy tájékoztatást arról, hogy az adott hónapban bérbe adható lakás nincs, valamint ezzel egyidejűleg a Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési Osztályán nyilvántartásba vett igénylőket kiértesíti.

(3) Indokolt esetben a döntésre jogosult a (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően, soron kívül is kiírhat pályázatot.

(4) A jelentkezési lapok benyújtásának határideje a pályázati kiírás kifüggesztése hónapjának utolsó napja. Hiánypótlásra is kizárólag ezen időpontig van lehetőség, melyet szintén a Hivatalba kell benyújtani.

15. § (1) Üres lakások pályázati úton való bérbeadásáról a döntésre jogosult legkésőbb a jelentkezési lapok benyújtásának határidejét követő 30 napon belül dönt.

(2) A döntésre jogosult döntéséről a Polgármesteri Hivatal értesíti a bérlőnek jelölt személyt azzal, hogy a döntést tartalmazó értesítés kézhezvételét követő 8 munkanapon belül keresse fel a bérleti szerződés megkötése céljából.

(3) Nem szociális bérlakás bérbeadásánál a bérleti szerződés megkötésének feltétele,

a) hogy a bérlő a pályázatában vállalt egyösszegű befizetését teljesítését igazolja

b) hogy a bérlő a pályázatában 2 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék egyösszegű befizetését teljesítését igazolja.

(4) A döntésre jogosult a bérlőjelöltnek nem sorolt pályázók pályázatát elutasítja. Az elutasításról a Polgármesteri Hivatal a pályázókat írásban értesíti.

(5) A szerződés megkötésekor a Polgármesteri Hivatal átadja a bérlő számára a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban lévő lakást.

(6) A bérlőnek a birtokba vételt követő 10 munkanapon belül a bérbe adott lakásra vonatkozóan lakóhelyet kell létesítenie és a lakásban a bérleti jogviszony fennállása alatt életvitelszerűen kell laknia.

(7) Ha a szerződés megkötése nem valósul meg, a döntésre jogosult haladéktalanul új pályázatot hirdet az üresen maradt lakásra.

16. § A bérleti szerződésnek legalább az alábbiakat tartalmaznia kell:

a) a bérlet jogviszony időtartamát,

b) a lakás azonosító adatait – címe, helyiségek felsorolása, alapterülete, komfortfokozata,

c) a lakás helyiségeinek felszereltségét, berendezéseit,

- d) a bérlő vagy bérlőtársak személyazonosító adatait,
- e) a bérlővel együtt költöző személyek számát, személyazonosító adatait,
- f) ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét a bérlő vállalja, akkor az elvégzendő munkákat, azok határidejét és azok költségeinek a bérleti díjba történő beszámítási módját,
- g) a lakbér összegét és esedékességének időpontját
- h) a birtokbaadás időpontját,
- i) amely jogviszonyra az értelmezhető - az óvadékra vonatkozó rendelkezéseket,
- j) azt a tájékoztatást, hogy a bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésbe foglalt kötelezettségek teljesítését szükség szerint, de évente legalább egyszer – a bérlő szükségtelen háborgatása nélkül - ellenőrzi;
- k) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat – ideértve a lakásburkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét – saját költségén, megtérítési igény nélkül köteles elvégezni.
- l) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas tiszta állapotban köteles visszaadni, függetlenül attól, hogy a bérleti jogviszony keletkezésekor azt miként vette át,
- m) szerződés fennállása esetén a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni, a távollét bejelentésére és annak következményeire vonatkozóan a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni;
- n) a külön szolgáltatásokra és azok díjának megfizetésére vonatkozó rendelkezéseket;
- o) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket, különös tekintettel a többlakásos épületben, társasházban elhelyezkedő lakások esetén a házirendben foglaltak betartására, és minden esetben az állattartási, állatvédelmi, közegészségügyi előírások betartására

7. A bérbeadás jogcímei

17. § A lakások bérbeadása az alábbi jogcímek szerint történik:

- a) *Szociális helyzet alapján:* szociális bérlakásban,
- b) *Nem szociális helyzet alapján*
- bb) nem szociális bérlakásban,
- bc) szolgálati lakásban,
- be) önkormányzati érdekből,
- bf) a kényszerértékesítés során az Önkormányzat tulajdonába került lakóingatlan bérbeadása
- c) *Bérbeadói hozzájárulás alapján*
- ca) bérlő által lakott lakás egy részének nem lakás céljára történő bérbeadása,
- cb) csereszerződés alapján,
- d) *Jogszabály rendelkezése szerint*
- da) törvényben előírt kötelezettség alapján,
- db) bérleti jogviszony folytatása keretében,
- dc) jogcím nélküli lakáshasználónak jelen rendelet alapján
- dd) a Kényszerértékesítés során az Önkormányzat tulajdonába került lakóingatlan bérbeadása.

8. Bérbeadás szociális helyzet alapján szociális bérlakásban

18. § Szociális bérlakás bérletére az a személy jogosult, akinek a lakás bérleti jogának megpályázása időpontjában - a lakásba együtt költözni kívánó személyekből álló - családjában az 1 főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének

kétszeresét, egyedülálló esetén két és félszeresét nem haladja meg, és az általános bérbeadási feltételeknek megfelel.

19. § Üres szociális bérlakást pályázati úton, határozott időre, 2 évre kell bérbe adni.

20. § (1) Szociális bérlakás bérlője a bérleti jogviszony megszűnését megelőző kilencvenedik és hatvanadik nap között írásban kérelmezheti a lakás ismételt bérbeadását. Erről a jogosultságáról a Polgármesteri Hivatal a bérleti szerződés megszűnését megelőző kilencvenedik napig értesíti a bérlőt. Ha a határidő elmulasztásának alapos oka van, legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnését megelőző harmincadik napig a bérlő a mulasztás igazolásával együttesen nyújthatja be kérelmét a Polgármesteri Hivatalhoz. A bizottság az igazolást a kérelemmel együtt bírálja el. A bérleti szerződést a bizottság döntésének megfelelően az önkormányzat nevében a polgármester írja alá.

(2) Szociális bérlakás ismételt bérbeadására az a bérlő jogosult, akinek a lakás ismételt bérbeadására irányuló kérelem benyújtása időpontjában - a lakásban jogszerűen tartózkodó személyekből álló - családjában az 1 főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát nem haladja meg, az általános bérbeadási feltételeknek megfelel és a kérelem benyújtásának időpontjáig bérlői kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett.

(3) A bérlő az ismételt bérbeadásra irányuló kérelméhez köteles csatolni:

a) nyilatkozatát, mely szerint önerőből lakhatását nem képes megoldani, valamint

b) azokat az e rendeletben meghatározott nyilatkozatokat, igazolásokat, melyek alátámasztják, hogy az önkormányzat e rendelete szerint a bérlő a kérelem benyújtásának időpontjában szociális bérlakás bérbeadására jogosult,

c) a közüzemi szolgáltató, valamint – társasházi bérlakás esetén – a közös képviselő által kiállított igazolásokat arról, hogy a kérelem benyújtásának időpontjáig a bérlői kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett.

(4) Amennyiben a bérlő a kérelem benyújtásának időpontjában a (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelel, és a kérelem késedelmes benyújtása esetén a kérelemhez csatolt igazolásból megállapítható, hogy a késedelem a bérlőnek nem róható fel, a bizottság a lakást a kérelmező részére ismételten bérbe adja 2 évre. Az ismételt bérbeadásra vonatkozó szerződést a bérlő a Humánpolitikai Bizottság döntésének kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül köti meg.

(5) Azon bérlő esetében, akinek az 1 főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori összegének kétszeresét, illetve egyedülálló esetében a két és félszeresét, de önerőből ennek ellenére sem tudja megoldani lakhatását, a Humánpolitikai Bizottság dönthet méltányossági alapon a lakás ismételt bérbeadásáról.

21. § Amennyiben ismételt bérbeadásra nincs lehetőség, a bérlő a lakást a határozott idő lejártakor köteles üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Hivatal rendelkezésére bocsátani.

9. Bérbeadás nem szociális helyzet alapján nem szociális bérlakásban

22. § Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás nem szociális célú hasznosításra történő kijelöléséről a Polgármester dönt.

23. § (1) Nem szociális bérlakás bérletére bármely személy jogosult, ha a bérbeadás e rendeletben foglalt általános feltételeknek megfelel, azzal, hogy ez esetben a rendelet 8. § (1) bekezdés a) és d) pontjaiban szereplő kizáró tényezőket alkalmazni nem kell.

(2) Nem szociális bérlakást pályázati úton, határozott időre, 5 évre kell bérbe adni.

(3) A lakás ismételt bérbeadására nincs lehetőség.

24. § (1) A nem szociális bérlakás bérletére kiírt pályázat esetén a pályázati kiírásnak a 10. § (1) bekezdésében meghatározottakon túl tartalmaznia kell

- a) a lakás havi bérleti díját és azt, hogy a pályázónak 2 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék egyösszegű megfizetését továbbá minimum 1 hónapra eső bérleti díj egyösszegű megfizetését kell vállalnia,
- b) azt a felhívást, hogy a pályázatot az nyeri, aki a lakás havi bérleti díjának egyösszegű megfizetésére a legmagasabb ajánlatot teszi,
- c) figyelmeztetést, mely szerint a nyertes pályázó az 5 éves határozott idő eltelte után a lakást ismételten nem kaphatja bérbe,
- d) felhívást arra, hogy a pályázó tegyen nyilatkozatot jövedelmi, ingatlan-vagyoni viszonyairól, családi állapotáról.

(2) A nem szociális bérlakás bérletére kiírt pályázat esetén a jelentkezési lapnak a 10. § (2) bekezdésében meghatározottakon túl tartalmaznia kell a lakás bérleti díjának egyösszegű megfizetésére vonatkozó összegszerű ajánlatot, valamint az óvadék egyösszegű megfizetésére vonatkozó összegszerű ajánlatot.

25. § A pályázatokat a Polgármester bírálja el és azt a pályázót nyilvánítja a pályázat nyertesének, aki a legtöbb hónapra vállalja a bérleti díj egyösszegű megfizetését. Azonos tartalmú ajánlat esetén a Polgármester sorsolással dönti el, hogy mely pályázó a nyertes.

26. § A nyertes pályázó által befizetett összeg Abony költségvetésében lakbérbevétel soron kerül elszámolásra.

27. § A bérlő a lakást a határozott idő lejártakor köteles rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Polgármesteri Hivatal rendelkezésére bocsátani.

10. Bérbeadás nem szociális helyzet alapján szolgálati lakásban

28. § A szolgálati lakások az önkormányzat fenntartásában működő intézmények vagyonkezelésében vannak.

29. § Szolgálati lakás bérbeadása nem pályázati úton történik, azt a vagyonkezelő intézmény vezetőjénél kell kérelmezni.

30. § (1) Szolgálati lakás bérlője az a nagykorú személy lehet, aki a vagyonkezelő intézménynél munkaviszonyban, vagy egyéb munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll, Abony városában lakás tulajdonával, illetve önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakás résztulajdonával, valamint beépíthető lakótelek, üdülő tulajdonával nem rendelkezik, és lakáshoz juttatását az intézmény vezetője indokoltnak tartja.

(2) Szolgálati lakás bérbeadása esetén e rendelet 8. §-ban foglalt kizáró tényezőket nem kell alkalmazni.

31. § (1) A szolgálati lakás bérbeadására irányuló kérelemről e rendelet szabályozása és az intézmény belső szabályzatai alapján az intézményvezető dönt.

(2) A szolgálati lakás bérlőjének és az intézmény vezetőjének a szolgálati lakásra bérleti szerződést kell kötni, melyben meg kell határozni a bérbeadás időtartamát, a felek jogait és kötelezettségeit, a lakásbérlet megszűnését, valamint a fizetendő bérleti díj mértékét.

11. Bérbeadás nem szociális helyzet alapján önkormányzati érdekből

32. § (1) Önkormányzati érdekből az a személy (család) lehet önkormányzati lakás bérlője, aki nevelési, oktatási, kulturális, egészségügyi, sport-, szociális, gazdasági, társadalmi, közszolgálati, tudományos, továbbá művészeti tevékenységével Abony város szolgálatában kiemelkedő munkát végzett, vagy ez a tevékenységét a kérelem benyújtásakor végzi és tevékenysége a város feladatellátásához, fejlődéséhez szükséges.

(2) A lakás bérbeadásához fűződő önkormányzati érdek fennállását nem érinti az, ha a bérlő a lakás kiutalása során figyelembe vett tevékenységet a város érdekében más, nem önkormányzati fenntartású szervezet keretei között fejti ki.

33. § Önkormányzati érdekből történő bérbeadás esetén e rendelet 8. §-ban foglalt kizáró tényezőket nem kell alkalmazni.

34. § (1) Önkormányzati érdekből történő bérbeadásra bérlő kiválasztása nem pályázati úton történik, hanem kérelemre. A bérbeadásról a Polgármester dönt. A szerződést az önkormányzat nevében a polgármester köti meg.

(2) Önkormányzati érdekből lakás annak adható bérbe, akinek lakás bérbeadására irányuló kérelmét munkahelyi vezetője, felügyeleti szerve, egyesülete, önkormányzati képviselő esetében a polgármester támogatja.

(3) Ha a bérlőnek az önkormányzati érdeket megalapozó jogviszonya, vagy tevékenysége megszűnik, a bérlő ezen tény a Polgármesteri Hivatalnál a megszűnést követő 8 munkanapon belül köteles bejelenteni.

35. § (1) Önkormányzati érdekből bérbe adott lakás bérlője a bérleti jogviszony megszűnését megelőző kilencvenedik és hatvanadik nap között írásban kérelmezheti a lakás ismételt bérbeadását. Erről a jogosultságáról a Polgármesteri Hivatal a bérleti szerződés megszűnését megelőző kilencvenedik napig értesíti a bérlőt. Ha a határidő elmulasztásának alapos oka van, legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnését megelőző harmincadik napig a bérlő a mulasztás igazolásával együttesen nyújthatja be kérelmét a Polgármesteri Hivatalhoz. A Polgármester az igazolást a kérelemmel együtt bírálja el.

(2) A bérlő az ismételt bérbeadásra irányuló kérelméhez köteles csatolni azokat az e rendeletben meghatározott nyilatkozatokat, igazolásokat, melyek alátámasztják, hogy az önkormányzat hatályos rendelete szerint a bérlő a kérelem benyújtásának időpontjában önkormányzati érdekből lakás bérbeadására jogosult, a közüzemi szolgáltató, valamint – társasházi lakás esetében – a közös képviselő által kiállított igazolásokat arról, hogy a kérelem benyújtásának időpontjáig a bérlői kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett.

(3) Amennyiben a bérlő a kérelem benyújtásának időpontjában a 32. §-ban meghatározott feltételeknek megfelel, a kérelem benyújtásának időpontjáig bérlői kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett és a kérelem késedelmes benyújtása esetén a kérelemhez csatolt igazolásból megállapítható, hogy a késedelem a bérlőnek nem róható fel, a Polgármester a lakást a kérelmező részére egy alkalommal legfeljebb 5 év határozott időre ismételten bérbe adhatja. Az ismételt bérbeadásra vonatkozó szerződést a bérlő a Polgármester döntésének kézhezvételét követő 8 munkanapon belül a polgármesterrel köti meg.

36. § (1) Ha a bérlő önkormányzati érdeket megalapozó munkavégzésre irányuló jogviszonya a bérlő nyugdíjazása miatt szűnt meg, kérelmére a lakás - nem szociális alapon - legfeljebb 5 éves határozott időtartamra részére bérbe adható. Ha a bérlő nyugdíjazását közvetlenül megelőzően legalább 15 éven keresztül folyamatosan önkormányzati érdek jogcímén rendelkezett lakásbérlettel, úgy részére a lakás nem szociális alapon, alkalmanként legfeljebb 5 éves határozott időre többször ismételten bérbe adható. Azon bérlő esetén, aki e feltételnek nem felel meg, a nem szociális alapon történő ismételt bérbeadásra nincs lehetőség.

(2) A Bérlő kiválasztása ebben az esetben nem pályázati úton, hanem kérelemre történik, továbbá az e rendelet 6. §-ban foglalt kizáró feltételeket nem kell alkalmazni.

(3) Amennyiben bérlő a kérelem benyújtásakor lakbérhátralékkal, használati díjhátralékkal, közös költség hátralékkal rendelkezik, a bérleti szerződés megkötésére csak abban az esetben kerülhet sor, ha a bérlő és az önkormányzat legkésőbb a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg megállapodást köt a hátralék megfizetéséről. Amennyiben bérlő a hátralék megfizetésére vonatkozó megállapodásban rögzített fizetési kötelezettségének nem vagy nem megfelelően tesz eleget, az önkormányzat jogosult a bérleti szerződést a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdése alapján felmondani. A díjhátralék megfizetésére vonatkozó megállapodásról, melynek időtartama a bérleti szerződésnél hosszabb nem lehet, a Polgármester dönt.

37. § Ha a bérlő önkormányzati érdeket megalapozó munkavégzésre irányuló jogviszonya vagy tevékenysége megszűnik, a Polgármester évenkénti felülvizsgálat alapján dönt arról, hogy a bérlő továbbra is a bérleményben tartózkodhat, amennyiben lakbérhátraléka, illetve közüzemi díjtartozása nincs, a közösségi együttélés szabályait betartja, és önkormányzati érdekből fennálló igény más részéről nem merül fel. Ebben az esetben a bérlő a bérlemény tekintetében elővásárlási joggal nem rendelkezik.

38. § A bérlő a lakásba házastársa, gyermeke (az örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermeke), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint szülője (örökbefogadó, mostoha-, és nevelőszülője) kivételével más személyt nem fogadhat be.

39. § Önkormányzati érdekből bérbe adott lakást albérletbe adni nem lehet, a lakás 43. § szerinti, nem lakás célú hasznosítása kizárt és a lakásra bérlőtársi szerződést kötni nem lehet.

40. § A bérlő a lakást a bérleti szerződés megszűnésekor köteles üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Polgármesteri Hivatal rendelkezésére bocsátani.

12. A kényszerértékesítés során az Önkormányzat tulajdonába került lakóingatlan bérbeadása

41. § Lakóingatlan kényszerértékesítése során az Önkormányzati tulajdonba került lakást az adós, vagy a zálogkötelezett írásbeli kérelmére határozatlan időre kell bérbe adni. Ha az adós, vagy a zálogkötelezett is kéri a bérbeadást, a bérleti jog a jelzálog kötelezettet illeti meg. A bérbeadásról és a lakás elővásárlási jogának gyakorlásáról szóló döntését egyidejűleg hozza meg. E jogcímen történő bérbeadásra e rendelet I. fejezet 5. § - 13. §-ig nem kell alkalmazni.

13. Bérbeadás kivételes méltányosságra okot adó élethelyzet esetén

42. § (1) Kivételes méltánylásra okot adó élethelyzet, így különösen: természeti csapás, tűzvész, vagy más szerencsétlenség, speciális lakhatási körülményeket igénylő egészségügyi állapot esetén a polgármester, az okot adó élethelyzet várható fennállásáig, de legfeljebb 3 hónapos határozott időtartamra jogosult lakásbérleti szerződést kötni. A 3 hónap leteltét követően a Polgármester a körülmények mérlegelését követően jogosult a lakásbérleti szerződést legfeljebb egy éves határozott időtartamra meghosszabbítani.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti élethelyzet a lakásbérleti szerződés várható lejáratú időpontján túl is fennáll, úgy a bérlő, a szerződés lejártát megelőzően legalább 30 nappal írásban benyújtott kérelme alapján a Bizottság a szerződés - esetenként legfeljebb 1 éves határozott időre szóló - meghosszabbításáról határozhat, azzal, hogy a jelen jogcímen kötött lakásbérleti szerződés maximális időtartama a 30 hónapot nem haladhatja meg.

(3) A kivételes méltányosságra okot adó élethelyzet esetén a bérbeadásra kerülő lakás, bérleti díjának megállapításakor e rendelet 1. mellékletében meghatározott díjat kell alkalmazni. A bérleti szerződés lejártát követően ezen rendelet 2. mellékletében meghatározott díjakat kell alkalmazni.

14. Bérbeadás bérbeadói hozzájárulás alapján Bérlő által lakott lakás egy részének nem lakás céljára történő bérbeadása

43. § (1) Bérlő által lakott lakás egy része csak a polgármester előzetes hozzájárulásával használható nem lakás céljára. A nem lakás céljára való használatot a bérlő kérelmezi a Polgármesteri Hivatalnál. A kérelemben meg kell jelölni a használat célját, idejét (mely nem lehet hosszabb, mint a bérleti szerződés időtartama) és a más célú használat indokait.

(2) A polgármester a kérelem beérkezésétől számított 30 napon belül hozzájárul a lakás egy részének más célú használatához, ha

- a) a lakás egyszobásnál nagyobb szobaszámú, továbbá
 - b) a bérlő, bérlőtárs saját jogán vállalkozói tevékenységet végez, melyhez legfeljebb egy szobát, vagy szobánál nem nagyobb más helyiséget használ fel, és
 - c) a tevékenység gyakorlása - többlakásos épület esetén - nem zavarja a lakók nyugalmat, valamint
 - d) a nem lakás célú használat nem jár a lakás építési-engedély köteles átalakításával.
- (3) A polgármester hozzájárulásának megfelelően a bérleti szerződést 30 napon belül módosítani kell.
- (4) A nem lakás célú használat megszüntetésekor a bérlő saját költségén köteles gondoskodni az eredeti állapot visszaállításáról.

15. Bérbeadás bérbeadói hozzájárulás alapján csereszerződés alapján

44. § (1) Kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérlője a polgármester előzetes hozzájárulásával bérleti jogát kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő lakás önálló bérletére, vagy határozatlan időre szóló bérleti jogát nem önkormányzati tulajdonban lévő lakás tulajdonjogára cserélheti.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak nem alkalmazhatók önkormányzati érdekből bérbe adott és szolgálati lakás esetén.

(3) A cserelakásnak meg kell felelni a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. § 1. pontjában rögzített feltételeknek, és a csere mindkét fél részéről csak lakáscélú használatra irányulhat.

(4) Az (1) bekezdés szerinti előzetes hozzájárulás iránti kérelem elbírálásának előkészítése során a Polgármesteri Hivatal bekéri és ellenőrzi a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése szerinti dokumentumokat, valamint a csereként felkínált lakásban helyszíni szemlét tart.

45. § (1) A csereszerződést mindazon személyeknek alá kell írni, akik a cserét megelőzően bármelyik cserével érintett lakásban bérlők, bérlőtársak voltak.

(2) A kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő lakásra kötendő bérleti szerződést mindazon személyeknek alá kell írni, akik a cserét követően bérlők, bérlőtársak lesznek.

46. § (1) Kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő lakások cseréje esetén a cserepartnernek a két lakás közötti értékkülönbséget az önkormányzat általi megtérítésére nem jogosultak.

47. § (1) A 44. § - 46.§ -ban fogalt feltételek teljesülése esetén a polgármester a csereszerződéshez hozzájárul, amennyiben a kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérleti jogát csereszerződés útján megszerezni kívánó személy a bérleti szerződéses feltételeket írásban vállalja és bérbeadásra vonatkozó jogosultsági feltételeknek megfelel.

(2) A hozzájárulás megadásától számított 30 napon belül a csereszerződésben meghatározott időponttal a kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő lakás korábbi bérlőjével a bérleti szerződést meg kell szüntetni, a cserepartnerrel pedig bérleti szerződést kell kötni.

(3) Csereszerződés alapján történő bérbeadásnál a bérleti szerződésben meghatározott megszűnési feltétel (időpont) megegyezik a korábbi bérlővel kötött szerződésben meghatározottakkal.

48. § (1) Ha a bérlő kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérleti jogát két, vagy több lakás bérleti, vagy tulajdonjogára cseréli, a csereszerződésben fel kell tüntetni, hogy melyik lakásnak ki lesz a bérlője, tulajdonosa.

(2) Csereszerződéssel kizárólag önkormányzati tulajdonban lévő lakásban nem válhat bérlőtárssá az, aki a cserével érintett lakásban nem volt bérlő, bérlőtárs, vagy tulajdonos.

49. § (1) Bérletársi jogviszony esetében a többi bérletárs hozzájárulásával a bérletárs elcserélheti bérletársi jogát.

(2) Bérletársi jog bérletársi jogra, vagy nem önkormányzati tulajdonban lévő lakás tulajdonjogára cserélhető, egyebekben a cserére az e rendeletben meghatározott, önálló bérleti jog cseréjére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

16. Bérbeadás jogszabály rendelkezése szerint törvényben előírt kötelezettség alapján

50. § (1) Ha a szociális intézményből elbocsátott személy szociális intézménybe való beutalásakor lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, az intézményből való elbocsátása után másik lakás bérbeadását kérheti a Polgármesteri Hivatalnál benyújtott kérelmében.

(2) A polgármester határozatlan időre biztosítja a szociális intézményből elbocsátott személy részére méltányolható mértékű lakásigénynek megfelelő és ugyanolyan komfortfokozatú lakás bérletét, mint amilyenről az intézménybe utaláskor lemondott, ha nincs tartásra köteles és képes hozzátartozója és a kapott pénzbeli térítést egy összegben visszafizeti, vagy igazolja, hogy bérleti jogviszony megszüntetéséért járó térítést maradéktalanul az intézményi ellátásra használta fel.

17. Bérbeadás jogszabály rendelkezése szerint bérleti jogviszony folytatása keretében

51. § (1) A bérlet halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy e jogosultság elismerését és a bérleti szerződés megkötését a bérlet halálától számított 30 napon belül kérheti a polgármestertől. A kérelmet a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani.

(2) Ha a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy a bérleti szerződés megkötését az (1) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem kérelmezi, jogosultságát elveszti, és a lakásban jogcím nélküli használóként marad.

52. § A bérleti jogviszony folytatása történhet:

- a) befogadás
 - b) tartási szerződés
- alapján.

53. § (1) Bérleti jogviszony folytatására befogadás alapján jogosult az a személy, akit e rendelet alapján a bérlet a polgármester hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, ha a bérlet a lakásba befogadta, és a bérlet halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) Ha az (1) bekezdésben említettek közül több személy is jogosult a lakásbérleti jog folytatására, eltérő megállapodásuk hiányában a lakásbérleti jogot a következő sorrend szerint folytatják:

- a) a bérlet házastársa,
- b) a bérlet gyermeke (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermeke)
- c) a bérlet befogadott gyermekétől született unokája,
- d) a bérlet szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelő szülője).

(3) A lakásbérleti jogot a sorrendben azonos helyen álló személyek - eltérő megállapodásuk hiányában - bérletársként folytathatják.

54. § (1) Bérleti jogviszony folytatására a bérlet a határozatlan időre bérbe adott lakásra a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést köthet.

(2) A lakásbérleti jog folytatására kötött tartási szerződés érvényességéhez a polgármester írásbeli hozzájárulása szükséges, melyet a bérletnek a Polgármesteri Hivatalnál írásban kell kérelmeznie.

(3) A tartási szerződéshez a polgármester nem járul hozzá, ha

- a) a tartásra vállalkozó személy cselekvőképtelen, vagy korlátozottan cselekvőképes és törvényes képviselője a tartási szerződés megkötéséhez nem járul hozzá,
 - b) a tartásra vállalkozó személy cselekvőképes, de önálló jövedelemmel nem rendelkezik,
 - c) a tartásra vállalkozó személy vagy házastársa az önkormányzat területén másik beköltözhető lakás tulajdonjogával rendelkezik,
 - d) a tartásra vállalkozó személy egészségi állapota miatt a tartás teljesítésére nem képes,
 - e) a bérlő az életkora, egészségi állapota alapján nem szorul tartásra,
 - f) a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó más személy a bérlőt eltartja,
 - g) a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, illetve érvényes tartási szerződés alapján más személy gondoskodik.
- (4) Az eltartó a bérlő halála esetén a lakásbérleti jogot folytathatja, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 32. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint.
- (5) A bérleti jog folytatására befogadás alapján jogosultak és az eltartó eltérő megállapodásának hiányában a bérlő halála esetén a lakásbérleti jogot az eltartó folytatja.

18. Jogcím nélküli lakáshasználónak jelen rendelet alapján bérleti jogviszony helyreállítása

- 55. § (1)** A bérleti jogviszony helyreállítható azzal a jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a lakásnak korábban bérlője volt és bérleti szerződése bérleti díjhátralék felhalmozása vagy a lakás közüzemi díjának meg nem fizetése miatt került felmondásra.
- (2) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó bérleti díj tartozását és használati díjtartozását a bérleti szerződés megszűnését követően kiegyenlíti, a kiegyenlítésre vonatkozóan a polgármester legfeljebb 24 havi részletfizetést engedélyezhet, ha
- a) a közüzemi díjtartozását a bérleti szerződés megszűnését követően kiegyenlíti, vagy a közüzemi szolgáltatóval a fennálló tartozás megfizetésére megállapodást köt,
 - b) a lakást folyamatosan, életvitelszerűen lakja,
 - c) a részére bérbe adott lakásra vonatkozó e rendelet szerinti feltételeknek továbbra is megfelel, és
 - d) a bérleti szerződéses feltételeket vállalja,
- (3) A jogcím nélküli lakáshasználónak a tartozásának kiegyenlítését követő 30 napon belül a Polgármesteri Hivatalhoz kérelmet kell benyújtania a bérleti jogviszony helyreállítása érdekében.
- (4) A (3) bekezdésében fennálló feltételek megléte esetén a polgármester a jogcím nélküli lakáshasználónak az általa használt lakást a vele korábban határozott időre kötött bérleti szerződésben megjelölt időpontig, határozatlan idejű bérleti szerződés esetén legfeljebb 5 éves határozott időre újból bérbe adja.
- (5) Jogcím nélküli lakáshasználó bérleti jogviszonyának helyreállítása legfeljebb kétszer történhet meg.
- (6) Nem állítható helyre a bérleti jogviszony azzal a jogcím nélküli lakáshasználóval, akinek volt bérleményében jogellenesen befogadott személyek laknak.

19. A bérlőtársi szerződés

56. § A bérlő és házastársa közös kérelmére - a házastársnak a lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül - a házastársakkal bérlőtársi szerződést kell kötni.

57. § (1) A bérlő és élettársa közös kérelmére - az élettársak bérlakásba való együttes beköltözésekor - az élettársakkal bérlőtársi szerződést kell kötni.

(2) A bérlő és élettársa közös kérelmére a polgármester bérlőtársakkal bérlőtársi szerződést köt, ha az élettárs jogszerű befogadása a lakásba a kérelem benyújtása előtt legalább egy évvel megtörtént.

58. § A bérlő és vele együttlakó (örökbefogadó, mostoha- és nevelő) szülője közös kérelmére a polgármester a kérelmezőkkel megkötí a bérlőtársi szerződést, ha a kérelmezők együttlakását egészségi állapotuk indokoltta teszi.

59. § A bérlő és vele együttlakó (örökbefogadott, mostoha- és nevelt) gyermeke, továbbá a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája közös kérelmére polgármester a kérelmezőkkel bérlőtársi szerződést köt, ha a gyermek, illetőleg az unoka:

a) a 16. életévét betöltötte és

b) jogszerű befogadásuk a lakásba a kérelem benyújtása előtt legalább két évvel megtörtént.

60. § A leendő bérlőtársnak a szerződésalkötés előtt írásban nyilatkoznia kell arról, hogy a bérleti szerződésben meghatározott feltételeket vállalja, és az ország területén másik, beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával, továbbá önálló állami vagy önkormányzati lakás bérletével nem rendelkezik. Ha e nyilatkozatot nem teszi meg, illetve a nyilatkozatban valótlan állít, a bérlőtársi szerződés megkötése kizárt.

20. Lakáshasználatra vonatkozó bérbeadói hozzájárulás

61. § (1) A bérlő a lakásba polgármester hozzájárulása nélkül befogadhatja a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeket.

(2) A bérlő a lakásba - ha e rendelet másként nem rendelkezik - az (1) bekezdésben meghatározottakon kívül a polgármester hozzájárulásával befogadhatja még

a) a vele együttlakó gyermekének házastársát,

b) unokáját,

c) testvérét,

d) eltartóját, ha a tartás a bérleti jog folytatására irányul,

e) azt a személyt, akivel élettársi kapcsolatot kíván létesíteni.

(3) A befogadáshoz a polgármester csak abban az esetben járulhat hozzá, ha a (2) bekezdésben meghatározott személy

a) Abony városában lakás tulajdonával, illetve önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakás résztulajdonával nem rendelkezik, továbbá

b) munkavállalása, tanulmányai, vagy egészségi állapota a befogadást indokoltta teszi és

c) a lakásban lakó személyek mindegyikére - az új beköltözővel együtt - legalább 8 m², lakószoba-terület jut.

(4) A befogadást a bérlő és a befogadni kívánt személy együttesen írásban kérelmezik. A kérelmet a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani.

(5) Bérlőtársi jogviszony esetében a bérbeadói hozzájárulás előtt a befogadást kérőnek be kell szerezni a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulását.

(6) Az (2) bekezdés élettársi viszonyra vonatkozó rendelkezéseinek esetén a hozzájárulás megadását követő 90 napon belül a kérelmezőnek a 11. § (1) cb) pontjában rögzített okirattal kell igazolni élettársi kapcsolatát a Hivatalnál, ennek elmulasztása esetén a hozzájárulás érvényét veszti.

(7) A befogadáshoz a polgármester az alábbi időtartamra járul hozzá:

a) határozatlan időre szóló bérleti jogviszony esetén legfeljebb 10 évre,

b) határozott időre, illetve feltétel bekövetkezéséig kötött bérleti szerződés esetében, a bérlet idejére, illetve a feltétel bekövetkezéséig,

c) tartási szerződés esetén a tartás idejére.

(8) A bérbeadói hozzájárulás nélkül jogszerűen befogadott személy a bérleti jogviszony fennállásáig, a bérbeadói hozzájárulással befogadott személy a bérleti jogviszony fennállásáig, legfeljebb az (7) bekezdésben meghatározott időtartamig jogosult a lakásban lakni, a továbbiakban jogcím nélküli használonak minősül és elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

21. A felek jogai és kötelezettségei

62. § (1) A Polgármesteri Hivatal köteles a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérlőnek átadni.

A birtokba adáskor a helyszínen leltárt kell készíteni, melyben fel kell tüntetni a lakás, és a lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő az átvétel - észrevételeinek írásbeli rögzítésével - a lakás átadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(2) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

63. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő saját költségére a lakást átalakítja, korszerűsíti. Ha az elvégzett munkák által a lakás komfortfokozata növekszik és a bérlő vállalja a lakás új besorolásának megfelelő lakbér megfizetését a bérbeadó a komfortosítással járó - nem luxus - költségeket – előzetes megállapodás alapján - átvállalhatja.

(2) A munkák elkészítésére és a költségek megtérítésére az 64. § (2) – (4) bekezdésében foglaltak az irányadók.

(3) A korszerűsítési, átalakítási munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyeket a bérlő köteles beszerezni, a nem szakszerű munkavégzéssel okozott kárért teljes mértékben felel.

64. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak arra vonatkozóan, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő berendezésekkel.

(2) Ilyen irányú megállapodás esetén a szerződés megkötésekor tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés és a befejezés időpontját és a mindkét fél által elfogadott költségvetés szerinti bekerülési összeget.

(3) A bérlő ráfordításai választása szerint a bérleti díj fizetési kötelezettség meghatározott ideig történő szüneteltetésével vagy meghatározott hányaddal való mérséklésével térülhet meg.

(4) A beszámítási időszakban a bérleti díjnak a bérleti díj számításával érintett hányadára vonatkozóan a bérleti díj emelés nem érvényesíthető.

65. § Amennyiben a bérbeadó az 63. § (1) és (2) bekezdésében, valamint az 64. § -ban meghatározott munkákhoz hozzájárult a bérleti jogviszony megszűnése esetén bérlő igényt tarthat a megállapodásban foglalt értéknövelő és még meg nem történt beruházásai megtérítésére a bérlet megszűnésétől számított 30 napon belül egy összegben.

66. § A Képviselő-testület a bérleti szerződés megkötésére kijelölt szervet – polgármestert – felhatalmazza a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a bérlővel történő megállapodás tartalmának meghatározására.

67. § (1) A bérbeadó, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 10. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeit a Ptk. 6:344. §-a szerint köteles gondoskodni.

(2) A Hivatal szükség szerint, de évente legalább 1 alkalommal ellenőrzi a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését, melyről jegyzőkönyv készül.

68. § (1) A bérlő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni a lakás tisztán tartásáról, belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek és felszereléseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről kivéve, ha arra a falban

vagy a földemben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási munkákkal, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor.

(2) A bérlő a szerződésben vállalt és e rendeletben felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetve a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(3) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

69. § A bérleti szerződésben kiköthető, hogy a lakás visszaadásakor a bérlőt terhelő helyreállítási munkákat a bérlő költségére a bérbeadó Hivatal végzi el.

70. § (1) Ha a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 18. §-ában szabályozott szüneteltetésre bérbeadói kezdeményezés miatt kerül sor, a bérlő elhelyezéséről az építés, bővítés stb. teljes időtartamára a bérbeadó gondoskodik.

(2) Az (1) bekezdés szerinti elhelyezés során felmerülő, költözéssel kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

22. Lakbérfizetési kötelezettség

71. § (1) Lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás használatáért a bérlő lakbért köteles fizetni. A bérlőt a lakbérfizetési kötelezettség a lakásbérleti szerződésben megjelölt naptól terheli.

(2) A bérlő az e rendeletben megállapított és a Hivatal által közölt lakbért köteles havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig megfizetni.

(3) A lakbér az alábbi szolgáltatások ellenértékét tartalmazza:

- a) a lakás, a lakáshoz tartozó helyiségek, és a közös helyiségek és területek használata,
- b) a tulajdonost terhelő kötelezettségek teljesítése, felújítási alap képzése,
- c) a bérleti szerződések keletkezésével, szüneteltetésével, megszűnésével összefüggő bérbeadói feladatok ellátása, az ingatlanok, a lakások nyilvántartása, a szervezési és adminisztratív feladatok ellátása,
- d) a lakbérek közlése és beszédése.

72. § (1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25.§ (1) bekezdésében meghatározott bérbeadót megillető felszólítás és felmondás jogát a polgármester gyakorolja.

(2) Amennyiben a felszólítást és felmondást követően a bérbeadót megillető jogok és követelések érvényesítése érdekében szükséges a perindítás, jogát a polgármester gyakorolja.

73. § (1) Az óvadék összegéből a bérbeadó, az esedékessé vált és meg nem fizetett bérleti díj és annak késedelmi kamata erejéig, valamint a szerződés megszűnéskor a rendelet 71. § (1) bekezdésében meghatározott bérlői kötelezettség nem teljesítése esetében közvetlenül kielégítést kereshet, egyébként azt a bérbeadó használni nem jogosult.

(2) Ha az óvadék összege bérleti díj tartozás fejében felhasználásra kerül, a bérlő azt köteles 30 napon belül az 24. § szerinti mértékre kiegészíteni.

(3) Ha a bérlő a (2) bekezdésben foglaltaknak határidőben nem tesz eleget, bérbeadó a bérleti szerződést az a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdés b) pontjára hivatkozással felmondhatja.

(4) A bérleti jogviszony megszűnéskor a bérbeadó köteles a bérlővel 30 napon belül elszámolni és a követelését és annak járulékait meghaladó óvadék összeget a bérlőnek visszafizetni.

23. A lakbér mértéke

74. § (1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra kijelölt lakásokat és azokért fizetendő havi lakbér mértékét e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(2) Nem szociális helyzet alapján történő bérbeadásra kijelölt lakásokat és az azokért fizetendő havi lakbér mértékét e rendelet 3. melléklete tartalmazza.

75. § A 4. mellékletben meghatározott lakások havi bérleti díja a bérbeadásának módjától függetlenül a mellékletben meghatározott mértékű. E lakások jövőbeni bérbeadásának módjáról – azok megürülését követően – a képviselő-testület határoz.

24. Közüzemi és külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettség

76. § A lakásbérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül a bérlő köteles a bérleményre vonatkozó közüzemi szerződéseket, hulladékkezelési közszolgáltatási szerződést megkötöni.

77. § (1) A bérlő a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben meghatározottak szerint, a lakbéren felül köteles a bérbeadónak – vagy a bérbeadó által kijelölt szervezet részére - megfizetni a külön szolgáltatások díját. A díjfizetési kötelezettség havonta előre, a lakbérrel együtt esedékes.

(2) Társasházban levő lakás esetében a külön szolgáltatások díját a társasházközösség által a bérelt lakásra megállapított közös költségnek a felújítási alappal csökkentett része képezi.

(3) A nem társasházban levő lakások esetében a külön szolgáltatások díjának mértékét az előző évben ténylegesen felmerült felhasználás adatai, valamint a tárgyidőszakra érvényes árak alapján, közös tulajdonú épületek esetében a tulajdoni hányadok arányában kell megállapítani. A számítás során az épületben lakásonként el nem különíthetően mért (számított) adatokból a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre eső hányadot figyelmen kívül kell hagyni.

(4) A közüzemi szolgáltatók, illetve a közüzemi díj beszedésére jogosult szervezetek (a továbbiakban együtt: szolgáltatók) által a bérlő részére közvetlenül számlázott közüzemi szolgáltatások díját a bérlő a szolgáltatók részére köteles megfizetni.

(5) Amennyiben bármely oknál fogva a szolgáltató a közüzemi díjat a bérbeadó felé számlázza, úgy azt a bérbeadó, mint külön szolgáltatás díját áthárítja a szolgáltatást ténylegesen igénybe vevő bérlőre.

(6) A külön szolgáltatásokért járó díj nemfizetésének vagy késedelmes megfizetésének jogkövetkezményei megegyeznek a lakbér meg nem fizetésének vagy késedelmes megfizetésének jogkövetkezményeivel.

(7) A bérleti szerződés felmondásának szabályait is akkor alkalmazni kell, ha a szolgáltatók által a bérlő részére közvetlenül számlázott közüzemi szolgáltatások díját a bérlő a szolgáltatók részére nem fizeti meg és emiatt a bérbeadónak a meg nem fizetett díjakért, külön jogszabály előírásai szerint a szolgáltatók felé helytállási kötelezettsége vagy bármilyen felelőssége (fizetési kötelezettsége) keletkezik.

(8) A bérbeadó által a szolgáltatók felé megfizetett összeget a szolgáltatást ténylegesen igénybe vevő bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni. Ezt a rendelkezést akkor is alkalmazni kell, ha a szolgáltató a díjakat közvetlenül a bérbeadó felé számlázta ki.

25. Használati díj

78. § (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a használatért a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

(2) A második hónap elteltével a jogcím nélküli lakáshasználó emelt összegű használati díjat köteles fizetni, melynek mértéke a lakás bérleti díjának kétszerese.

(3) A használati díjat a jogcím nélküli lakáshasználó előre, egy összegben, minden hónap 15. napjáig köteles a Polgármesteri Hivatalnak megfizetni.

(4) A fizetési kötelezettségről, esedékességének időpontjáról, valamint a fizetendő összeg mértékéről a Hivatal a jogcím nélküli használat kezdetét követő 15 napon belül írásban értesíti a lakáshasználót.

26. A lakásbérlet megszűnése

79. § (1) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel - írásban - bármikor megszüntetheti.

(2) Határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnése esetén a bérlő

a) másik lakásra,

b) pénzbeli térítésre,

c) másik lakásra és pénzbeli térítésre

tarthat igényt.

(3) Amennyiben a bérlő alacsonyabb bérleti díjú lakás biztosítását kéri, úgy a bérlőt a másik lakás biztosítása mellett a korábbi lakás egy éves bérleti díjának megfelelő összeg illeti meg.

(4) Ha a bérlő határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződéssel rendelkezik és azt közös megegyezéssel kívánja megszüntetni oly módon, hogy másik önkormányzati bérlakásra nem tart igényt, a bérbeadótól a két éves bérleti díjnak megfelelő pénzbeli térítésre jogosult, amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetéséről szóló megállapodásban kikötött határidőre a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Hivatal részére átadja. Nem jogosult a bérlő a pénzbeli térítésre, ha a bérbeadót a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 26. § (4) bekezdése alapján cserelakás felajánlási kötelezettség nem terheli.

(5) Amennyiben a bérlő határozatlan időre szóló bérleti szerződésének közös megegyezéssel legfeljebb 5 éves határozott idejű szerződésre való módosítását kezdeményezi, a határozott idejű bérleti szerződés megkötése esetén egy éves bérleti díjnak megfelelő pénzbeli térítésre jogosult.

A határozott idejű bérleti szerződés csak azzal köthető meg, akinek sem lakbér, sem pedig közüzemi tartozása nincs”

80. § (1) A határozatlan időre szóló bérleti szerződésnek a bérbeadó által történő – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 26. § (1) bekezdése szerinti – felmondása esetén a megfelelő cserelakást a településen, és legkésőbb a felmondási idő lejártáig kell biztosítani.

(2) Ha a bérbeadó a bérlő részére cserelakásként alacsonyabb bérleti díjú lakást biztosít, a bérlőt a korábbi lakás két éves bérleti díjnak megfelelő összeg illeti meg.

(3) Ha a bérlő másik lakásra nem tart igényt, az általa lakott lakás három éves bérleti díjának megfelelő pénzbeli térítésre jogosult. Nem jogosult a bérlő a pénzbeli térítésre, ha a bérbeadót a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 26. § (4) bekezdése alapján cserelakás felajánlási kötelezettség nem terheli.

(4) Ha a lakás kiürítését igénylő felújítására rendkívüli esemény miatt kerül sor, és ez a bérlőnek fel nem róható okból következett be, a bérlő a részére ideiglenesen biztosított másik lakásra megállapított magasabb bérleti díj megfizetésére nem kötelezhető.

81. § A bérleti jogviszony közös megszüntetésekor a korábbi bérlő pénzbeli térítésre nem tarthat igényt, ha a megszüntetésre azért került sor, mert az általa lakott korábbi önkormányzati lakást a bérlő megvásárolta.

82. § A bérleti jogviszony közös megszűntetése esetén a bérlő köteles a lakás használati díját és költségeit mindaddig fizetni, amíg a lakást a Polgármesteri Hivatal részére rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban át nem adja.

83. § (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy, az örökös köteles

a lakást a bérlő halálát követő 30 napon belül kiüríteni és a Hivatal részére átadni, a lakás leadásáig e rendeletben szabályozottak szerint használati díjat fizetni.

(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó az örökös költségére és veszélyére raktárban helyezi el és gondoskodik őrzéséről.

(3) Ha az elhalt bérlőnek lakbértartozása vagy az elhalt jogcím nélküli lakáshasználónak használati díjtartozása van, a polgármester hagyatéki teherként igényét köteles bejelenteni.

84. § Ha a bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követően az e rendeletben meghatározott határidőig a lakást nem bocsátja üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére, a bérbeadó a lakás kiürítése iránt peres eljárást kezdeményez.

II. Fejezet

A LAKÁS ELIDEGENÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI

26. Üres lakások értékesítése

85. § (1) Az üres lakás elidegenítéséről és az elidegenítés módjáról a képviselő-testület dönt.

(2) Elidegenítésre kijelölt üres lakás pályázati vagy licit eljárás útján értékesíthető.

(3) Ha az elidegenítésre kijelölt üres, vagy a kijelölés hatálya alatt megüresedett lakás elidegenítésre való kijelölését a Képviselő-testület megszünteti és a lakást ismételten bére adja, úgy a lakást elidegenítésre ismételten kijelölni csak a kijelölést hatályon kívül helyező döntést követően kötött első bérleti szerződés megszűnését, vagy időtartamának lejártát követően lehet.

(4) Három sikertelen pályázati vagy licit eljárás után a Képviselő-testület dönt a kijelölés fenntartásáról, vagy az elidegenítésre való kijelölés megszüntetéséről és a lakás további hasznosításának módjáról

86. § Üres lakás elidegenítésekor Abony Város Önkormányzata Vagyongazdálkodási pályázati, vagy licitszabályzata szerint kell eljárni.

87. § Az értékesítésből származó bevételt lakásfelújításra, lakásvásárlásra kell fordítani és Abony város költségvetésében elkülönítetten kell kezelni.

88. § (1) A társasházzá alakítással és az egyszeri forgalmi értékbecsléssel az adásvételi szerződés elkészítésének, ellenjegyeztetésének a költsége az eladót, minden további forgalmi értékbecslés készítésének költsége a vevőt terheli.

27. Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

89. § A lakástörvény szerint elővásárlásra jogosult bérlő elővásárlási jogát írásban gyakorolhatja a jelen rendelet 101. § (1) bekezdésében foglalt lakások esetén.

90. § (1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték **90%-a**.

(2) Bérlő/lakáshasználó által lakott lakást Abony Város Önkormányzata elővásárlási jog gyakorlására nem jogosult harmadik személy részére nem értékesíti.

91. § (1) A 89. § (1) bekezdése szerinti eladási árból a fennmaradó hátralékra részletfizetési kedvezmény illeti meg az elővásárlási jog jogosultját.

(2) A részletfizetés időtartama 15. év. Ha az elővásárlási jog jogosultjának családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a kérelem benyújtásakor kevesebb, mint az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 50 %-a és ingatlanvagyonnal nem rendelkezik kérelmére 20 éves részletfizetés illeti meg.

(3) Részletfizetés esetén az első részlet összege – melye a szerződés aláírásakor esedékes - vételár 20%-a. Ha az elővásárlási jog jogosultjának családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a kérelem benyújtásakor kevesebb, mint az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 50 %-a és ingatlanvagyonnal nem rendelkezik a vétel ár 15%-a az első részlet összege.

(4) Az (3) bekezdés szerinti első részlet befizetése után a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani úgy, hogy a teljes vételár a (2) bekezdés szerinti idő alatt megfizetésre kerüljön.

92. § (1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg és a szerződés megkötésekor az eladási árat egy összegben megfizeti, őt a teljes árból **20%** árengedmény illeti meg.

(2) A hátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő teljes kiegyenlítése esetén a fennmaradó összeg tekintetében a vevő **20 %** árengedményre jogosult.

(3) A teljes visszafizetést el nem érő, egyéb rendkívüli törlesztés esetén a hátralék havi törlesztő részlete nem változik, az elővásárlási jog jogosultját ebben az esetben árengedmény nem illeti meg.

93. § (1) Az adásvételi szerződés megkötésétől fennálló hátralékra a Ptk. 6:47. § (2) bekezdésében meghatározott kamatot kell megfizetni.

(2) Ha a vevő a teljes vételár havonta egyenlő mértékben fizetendő törlesztő részlet megfizetésével késedelembe esik, a késedelmes teljesítés után a Ptk. 6:48. § (2) bekezdésében meghatározott késedelmi kamatot kell fizetnie.

(3) Ha a vevő az adásvételi szerződésben 15 év helyett a megkötéstől számított 4 éven belül vállalja a teljes hátralék megfizetését, úgy a hátralékra az (1) bekezdés szerinti kamat nem számítható fel.

(4) Ha a vevő a (3) bekezdés szerinti időszak alatt a havonta esedékes törlesztő részlet fizetésével késedelembe esik, a hátralévő időre a fennálló hátralékot a (1) bekezdés szerinti kamattal köteles megfizetni. Az elmaradt havi törlesztő részlet után a (2) bekezdés szerinti késedelmi kamatot fizeti.

94. § (1) A hátralék törlesztése felfüggeszthető a vevő (kötelezett) kérelmére, amennyiben a vevő (kötelezett) személyi, családi, vagy anyagi körülményeiben az adásvétel létrejöttét követően bekövetkezett változás ezt indokolta teszi, e rendkívüli időtartamra, de legfeljebb 6 hónapra.

(2) A felfüggesztés időtartamával a törlesztési idő meghosszabbodik.

95. § (1) A részletfizetéssel történt vétel esetén az adásvételi szerződés aláírása és az első vételár rész megfizetését követően a polgármester megadja a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt.

(2) Abony Város Önkormányzata javára az adásvételi szerződésben a hátralék mértékéig jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni a tartozás kiegyenlítéséig, melyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott elidegenítési és terhelési tilalom hatálya alatt a polgármester az alábbi esetekben adhat hozzájárulást az ingatlan elidegenítéséhez:

a) ha a lakásban valamelyik házastárs vagy élettárs visszamarad a tulajdonosok között házassági vagy élettársi vagyonközösség megszüntetésére irányuló egyesség, vagy a vagyonközösség megszüntetéséről szóló jogerős bírói ítélet alapján,

b) a tulajdonjog átruházás okiratba foglalt öröklési vagy tartási szerződéssel jön létre.

(4) A (2) bekezdésben meghatározott elidegenítési és terhelési tilalom hatálya alatt - amennyiben a szerződésben vállalt részletfizetési kötelezettségének a tulajdonos maradéktalanul eleget tesz - a polgármester az alábbi esetekben adhat hozzájárulást az ingatlan megterheléséhez:

- a) a lakás felújítása, korszerűsítése céljából pénzügyintézetől igénybe vett kölcsön biztosítására, az önkormányzatot követő rangsorban bejegyzett jelzálogjoggal, illetve ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalommal,
- b) az önkormányzattal szemben fennálló tartozás jelzálogjoggal történő biztosítása esetén.

96. § Lakás elidegenítése esetén az önkormányzat - a képviselő-testület döntésének megfelelően - az adásvételi szerződésben az eladástól számított 5 évre elővásárlási jogot köthet ki, melyet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jog biztosít.

97. § (1) Az a tulajdonos, aki a vételárból árengedményt, illetve a hátralékból engedményt kapott és az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 éven belül a 95. § (3) bekezdésében foglaltakat kivéve a lakást részben, vagy egészben adásvétel, csere, ajándékozás címén elidegeníti, a kapott árengedményt, illetőleg a hátralékra kapott engedményt egy összegben köteles az önkormányzat javára visszafizetni.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat a 95. § (3) bekezdésében foglaltak esetén a házassági vagy élettársi vagyonközösség felbontása után a lakásban visszamaradó személyre is alkalmazni kell.

(3) A lakás adásvétel vagy csere címén történő elidegenítése esetén kérelemre a polgármester az (1)-(2) bekezdés szerinti visszafizetési kötelezettség alól felmentést ad, ha a kérelmező családjában az 1 főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét nem haladja meg és

- a) saját méltányolható lakásigénye kielégítése céljából használja fel a cserelakást, vagy
- b) méltányolható mértékű lakásigénynek megfelelő lakás vásárlásához, építéséhez használta, illetve használja fel a lakásért kapott vételár teljes összegét.

A kérelmet a Polgármesteri Hivatalnál lehet benyújtani, a volt önkormányzati bérlakás tulajdonosváltására vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés időpontjától, illetve amennyiben eddig az időpontig a vételár kiegyenlítése nem történik meg, és ezt a kérelmező teljes bizonyítóerejű magánokirattal bizonyítani tudja, a vételár kiegyenlítésétől számított 6 hónapon belül.

A határidőn túl benyújtott kérelem esetén felmentés nem adható.

(4) A teljes vételár felhasználásának vizsgálata során hitel, illetve lakásépítési kedvezmény igénybevételel történő építés, vagy vásárlás során a teljes vételár akkor tekinthető felhasználatnak, ha

- a) építés esetében a kivitelezés költsége,
- b) lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződésben megjelölt vételár,
- c) az értékesített lakás teljes vételára, a hitel, valamint a lakásépítési kedvezmény együttes összegénél nem kevesebb.

Építkezés esetében azokat a számlákat kell figyelembe venni, amelyek igazolhatóan az adásvételi szerződés megkötése után kerültek kiegyenlítésre, míg másik lakás vásárlása esetén a megvásárolt lakásra vonatkozó adásvételi szerződésben szereplő vételárat kell irányadónak tekinteni.

98. § A 97.§-ban meghatározott kérelemhez csatolni kell a 11. § (1) bekezdés a) pontja szerinti igazolásokat, a másik lakás vásárlásáról szóló adásvételi szerződést, illetve építés esetén a jogerős építési engedélyt és költségvetést, valamint a vételár kiegyenlítésének időpontjára vonatkozó igazolást, amennyiben a volt önkormányzati bérlakás tulajdonosváltására vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés időpontjáig a vételár kiegyenlítése nem történik meg.

99. § (1) Kérelemre a polgármester részletfizetést engedélyez abban az esetben, ha a lakást elidegenítő személy a 97. § (3) bekezdés szerinti visszafizetési kötelezettség alóli felmentés

íránt kérelmet nem nyújtott be, vagy visszafizetési kötelezettség alól felmentést nem kapott. A kérelmet a Polgármesteri Hivatalba kell benyújtani. A polgármester a részletfizetésről megállapodást ír alá az adóssal.

(2) Ha a tartozás összege
a 200.000 Ft-ot nem haladja meg, legfeljebb 6,
200.001-500.000 Ft, legfeljebb 12,
500.001 Ft feletti, legfeljebb 36
hónapra lehet részletfizetést engedélyezni.

(3) A törlesztő részletek mértékének és a törlesztési idő hosszának megállapítása a (2) bekezdésben meghatározott kereteken belül a kérelemben foglaltak szerint történik. Ha az adós a kérelmében a törlesztő részletek mértékét és a törlesztési idő hosszát egyedileg nem határozza meg, a fizetésre engedélyezett maximális idő függvényében havonta egyenlő részletekben köteles tartozását törleszteni.

28. A lakások elidegenítésével kapcsolatos eljárási szabályok

100. § A lakások eladásával kapcsolatos előkészítő feladatokat a polgármester a polgármesteri hivatal bevonásával végzi.

101. § (1) A képviselő-testület által elidegenítésre kijelölt lakások esetében a Polgármesteri Hivatal a kijelöléstől számított 150 napon belül az alábbi intézkedéseket teszi meg:

- a) tájékoztatja az elővásárlási jog jogosultját az önkormányzat értékesítési szándékáról, elővásárlási jogáról, az eladási árról, fizetési feltételekről, közli az ajánlati kötöttség idejét, (ajánlat tartalma)
- b) szükség esetén elkészítteti a társasház alapító okiratot,
- c) gondoskodik az adásvételi szerződés előkészítéséről, az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséről

(3) Az ajánlati kötöttség ideje 90 nap.

(4) A társasházzá alakítással és az egyszeri forgalmi értékbecsléssel járó költségek az eladót, minden további forgalmi értékbecslés készítése a vevőt terheli.

(5) Az adásvételi szerződést a polgármester köti meg.

29. Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítésének szabályai

102. § (1) A elővásárlási joggal nem érintett bérlő által lakott lakást nyilvános pályázat útján kell értékesíteni. Önkormányzati lakást csak forgalmi értékbecsléssel megalapozva lehet értékesíteni. Az értékbecslés az értékesítési döntés meghozatalakor 6 hónapnál régebbi nem lehet. Ha rendelkezésre áll 6 hónapnál régebbi forgalmi értékbecslés, annak értékbecslő által felülvizsgált változata is elfogadható.

(2) A nyilvános pályázat útján történő értékesítésről a Képviselő-testület dönt. A pályázatot Abony Város Önkormányzata nevében a polgármester írja ki.

(3) A nyilvános pályázati felhívást Abony város hivatalos honlapján, a Polgármesteri Hivatal földszinti hirdetőtábláján, valamint a Képviselő-testület által meghatározott módon, az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőt legalább 15 nappal megelőzően – kell meghirdetni.

(4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) az Önkormányzat nevét, székhelyét
- b) a lakás címét, alapterületét, komfort fokozatát, és azt a tényt, hogy a lakás lakott formában kerül értékesítésre, és a lakás milyen idejű bérleti jogviszony terheli
- c) az ajánlatok benyújtásának módját és határidejét

- d) a Képviselő-testület azon jogának fenntartását, hogy érvényes ajánlatok esetén is eredménytelennek minősítse a pályázatot
- e) az ajánlatok elkészítéséhez szükséges valamennyi információt, és a szükséges mellékletek megnevezését
- f) az ajánlati kötöttség időtartamát
- g) az ajánlatok felbontásának helyét, időpontját és az eredmény kihirdetésének helyét, idejét
- h) a pályázatok elbírálására jogosult megnevezését

103. § (1) Az ajánlatot tevők az ajánlataikat minden oldalon aláírással ellátva, egy példányban nyújthatják be zárt borítékban, a pályázati kiírásban meghirdetett, ajánlatok beadására nyitva álló határidőben.

A zárt borítékon a pályázatra utaló megnevezést fel kell tüntetni.

(2) A benyújtott ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes és jogilag kötelező nyilatkozatát:

- a) a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására vonatkozóan
- b) vételár összegére vonatkozóan.

(3) A pályázathoz eredetiben csatolni kell:

- a) a pályázati felhívásban meghatározott nyilatkozatokat, igazolásokat, mellékleteket.

(4) A pályázati felhívásban közölt feltételek nem vagy nem megfelelő teljesítése, valamint az ajánlattevőnek a pályázat tisztaságához fűződő vagy a többi pályázó érdekeit súlyosan sértő cselekménye, a pályázat érvénytelenségét vonja maga után.

104. § (1) A pályázati ajánlatok beérkezésekor az átvétel pontos időpontját fel kell tüntetni a pályázati anyagot tartalmazó zárt borítékon, és az átvétel tényéről és időpontjáról az átvevő elismervényt állít ki. A postai úton beérkezett ajánlatok esetében a postai bélyegző dátumát kell az átvétel időpontjának tekinteni.

(2) A határidőben beérkezett ajánlatokat a polgármester vagy meghatalmazottja, és az ajánlattevők, vagy meghatalmazottjaik jelenlétében kell felbontani, és az ajánlatot – mellékleteivel együtt – bírálati sorszámmal kell ellátni.

(3) Az ajánlatok nyilvános felbontásakor, illetve ismertetésekor jegyzőkönyvet kell felvenni.

(4) A benyújtott ajánlatok érvényességét a Képviselő-testület állapítja meg az ajánlatok felbontását követően legkésőbb 45 napon belül.

(5) A pályázat érvényességének megállapításában, illetve a pályázat elbírálásában részt vevő személy nem lehet az ajánlatot benyújtó pályázó vagy annak:

- a) hozzátartozója, vagy közeli rokona és/vagy
- b) munkaviszony alapján közvetlen felettese és/vagy
- c) szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatottja és/vagy
- d) jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság pályázó esetén, annak tulajdonosa vagy résztulajdonosa.

(6) Az elbírálásban, döntésben részt vevő a vele szemben fennálló összeférhetlenségi okot köteles haladéktalanul bejelenteni.

105. § (1) Az ajánlatokat a Képviselő-testület bírálja el legkésőbb 45 napon belül. Az elbírálási határidőt a Képviselő-testület egy alkalommal, legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja, amelyről a pályázókat értesíteni kell.

(2) A pályázat elbírálása során az érvényes ajánlatok közül a legmagasabb összegű vételárajánlatot kell győztesként kihirdetni.

(3) Ha az ajánlatok elbírálása során bizonyos kérdések tisztázása szükséges, a Képviselő-testület az ajánlattevőktől felvilágosítást kérhet.

(4) A pályázat eredménytelen, ha:

- a) a kitűzött időpontig egyetlen érvényes ajánlat sem érkezett
- b) a beérkezett pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati felhívás követelményeinek.

(5) A Képviselő-testület a pályázatot érvényes ajánlatok esetén is eredménytelennek minősítheti.

(6) Az ajánlatok elbírálására vonatkozó döntést a pályázati felhívásban meghatározott időpontban ki kell hirdetni. A kihirdetésen jelen nem lévő ajánlattevőket a döntésről haladéktalanul, írásban értesíteni kell.

106. § (1) Szerződést csak a pályázat nyertesével lehet kötni, kivéve, ha a Képviselő-testület a nyertessel való szerződéskötés megghiúsulása esetére 2. nyertest is hirdet.

III. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

30. Vegyes rendelkezések

107. § Az önkormányzati fenntartású intézmény a működéséhez biztosított lakásokra az e rendeletben foglaltakat köteles alkalmazni.

108. § (1) A Polgármesteri Hivatal kezdeményezi azon adósok (volt jogcím nélküli lakáshasználók) tartozásának év végén, jogszabályban előírt módon történő töröltetését, amelyek behajthatatlanná válnak. A tartozás behajthatatlanná minősítéséről, valamint törléséről a képviselő-testület dönt.

(2) Azon adósok esetében, akiknek tartozása a korábban értékesített lakásokra kapott vételárkedvezmény visszafizetési kötelezettsége alapján keletkezett, a tartozás behajthatatlanná minősítéséről, valamint törléséről a képviselő-testület dönt.

(3) A behajthatatlan követelések minősítésénél a hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

31. Átmeneti rendelkezések

109. § (1) A rendelet 76. §-ában meghatározott szerződés megkötésére a bérlőt e rendelet hatálybalépésétől számított 30 napon belül fel kell hívni. A bérlő köteles a felhívás kézhezvételétől számított 30 napon belül a szolgáltatóval szerződést kötni, és a Polgármesteri Hivatalban bemutatni.

(2) Azon bérlők esetében, akiknek a határozott időre bérbe adott lakásra vonatkozó bérleti szerződésük e rendelet hatálybalépését követő 90 napon belül szűnik meg, a rendeletben szabályozott ismételt bérbeadásra irányuló kérelmüket a bérleti szerződés lejáratának napjáig nyújthatják be.

(3) E rendelet hatálybalépésétől számított 6 hónapon belül a lakásbérleti szerződéseket felül kell vizsgálni és azon szolgálati lakások esetén, melyekben rendezetlen használati jogviszonyok állnak fenn rendezni kell. A felülvizsgálat során a szociális alapon való jogosultság megállapításának jövedelmi feltétele az, hogy a lakáshasználó családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj összegének ötszörösét ne haladja meg.

32. Hatálybalépés

110. § E rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

111. § Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 17/2007. (IV. 26.) önkormányzati rendelet.

Kelt: Abony Város Képviselő-testületének 2022. december 14-ei rendkívüli ülésén.



Kihirdetve: Abony, 2022. december 15. napján



1. melléklet a 24/2022 (XII.15.) önkormányzati rendelethez

Kivételes méltányosságra okot adó élethelyzet esetén bérbeadásra kerülő lakás esetében a bérleti díj mértéke:

50.- Ft/m²/hó.

2. melléklet a 24/2022 (XII.15.) önkormányzati rendelethez

**Abony Város Önkormányzat tulajdonában álló szociális alapon bérbe adható lakások
bérleti díja**

	Hrsz.	Cím				Komfortfokozat	Szoba	m²	Lakbér Ft/m²
1.	4285	Baross Gábor	utca	3	2	komfort nélküli	1	31	145
2.	4081	Reform	utca	9		komfort nélküli	1	29	145
3.	2964/7	Szolnoki	út	92		komfort nélküli	2	70	145

3. melléklet a 24/2022. (XII.15.) önkormányzati rendelethez

**Abony Város Önkormányzat tulajdonában álló önköltségi alapon bérbe adható lakások
bérleti díja**

	Hrsz.	Cím				Komfortfokozat	Szoba	m ²	Lakbér Ft/m ²
1.	1602/1	Árpád	utca	12	1	összkomfortos	2	66	645
2.	3335	Arany János	utca	2/a		összkomfortos	2	83	645
3.	6/A/3	Kossuth Lajos	tér	2A	I/3	komfortos	2	56	525
4.	6/A/5	Kossuth Lajos	tér	2 A	II/5	komfortos	2	56	525
5.	6/A/6	Kossuth Lajos	tér	2A	II/6	komfortos	2	56	525
6.	6/A/8	Kossuth Lajos	tér	2A	III/8	komfortos	2	56	525
7.	3/A/5	Kossuth Lajos	tér	4/A	I/3	komfortos	2	58	525
8.	3/A/11	Kossuth Lajos	tér	4 A	II/9	komfortos	2	59	525
9.	3/C/10	Kossuth Lajos	tér	3 C	II/10	komfortos	2	59	525
10.	3/C/11	Kossuth Lajos	tér	3 C	II/11	komfortos	2	61	525
11.	4981	Nagykőrösi	út	12	1	összkomfortos	2	50	1000
12.	4981	Nagykőrösi	út	12	2	összkomfortos	2	51	1000
13.	4981	Nagykőrösi	út	12	3	összkomfortos	2	64	1000
14.	3314/1	Vasút	út	2	fszt.	komfortos	2	61	525
15.	3314/1	Vasút	út	2	I/1	komfortos	2	86	525
16.	3314/1	Vasút	út	2	I/2	komfortos	2	33	525
17.	3314/1	Vasút	út	2	I/3	komfortos	1	45	525

4. melléklet a 24/2022 (XII.15.) önkormányzati rendelethez

Abony Város Önkormányzat tulajdonában álló önköltségi és szociális alapon bérbe adható lakások bérleti díja

Sorszám	Cím				Komfortfokozat	Szoba	m ²	Lakbér Ft/m ²
1	Árpád	utca	12	2	komfortos	2	47	525
2	Baross Gábor	utca	3	1	félkomfortos	3	69	235
3	Kossuth Lajos	tér	2	III/1	komfortos	2	55	525
4	Munkácsy Mihály	utca	9	2	komfortos	2	61	525
5	Munkácsy Mihály	utca	9	1	komfortos	2	63	525
6	Munkácsy Mihály	utca	9	3	komfortos	1	34	525
7	Tavaszi	utca	3	1	komfortos	1	39	525
8	Tavaszi	utca	3	2	komfortos	1,5	50	525
9	Tavaszi	utca	3	3	félkomfortos	1	47	235
10	Vasút	út	118		komfortos	2	65	275

