

Battonya Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
14/2006. (VIII.11.) rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről.
(egységes szerkezetbe foglalt szöveg)

Battonya város képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) bekezdésében, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Lt.,) 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet tárgyi hatálya Battonya Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokra, (a továbbiakban: lakások) és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiségek) terjed ki.
- (2) A rendelet személyi hatálya
 - a./ a magyar állampolgárokra,
 - b./ az Európai Szociális Chartát megerősítő országoknak a külföldiek beutazásáról, magyarországi tartózkodásáról és bevándorlásáról szóló 1993. évi LXXXVI. tv. rendelkezései szerint jogszerűen Magyarországon tartózkodó állampolgáira
 - c./a bevándorlási engedéllyel rendelkező személyekre,
 - d./a letelepedési engedéllyel rendelkező személyekre,
 - e./ a magyar hatóságok által menekültként elismert személyekre terjed ki.

Hatásköri és eljárási szabályok

2.§

- (1) A bérbeadói jogokat a (2) bekezdésben foglaltak kivételével a Képviselő-testület (továbbiakban: bérbeadó) gyakorolja.
- (2) A polgármester gyakorolja a bérbeadói jogot az azonnali megoldást igénylő, válsághelyzetben lévő személy lakhatásának megoldása érdekében átmeneti jelleggel, a Képviselő-testület utólagos tájékoztatása mellett.
- (3) E rendelet alkalmazásában válsághelyzetnek minősül, ha valakinek a lakhatása természeti katasztrófa, elemi kár következtében nem biztosított.

3.§

A lakások és helyiségek elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt.

4.§

- (1) A bérleti szerződések és az adás-vételi szerződések megkötésére a polgármester jogosult.
- (2) A lakás és helyiséggazdálkodással kapcsolatos egyéb feladatokat a Városellátó Szervezet látja el.
- (3) A lakások és helyiségek bérbeadásánál és elidegenítésénél az önkormányzat vagyon rendeletében foglaltakat is figyelembe kell venni.

II. Fejezet

A lakások bérbeadása Általános rendelkezések

5.§

- (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő legfeljebb 5 évig terjedő határozott időre szóló, illetve valamilyen feltétel bekövetkezéséig, de ebben az esetben is legfeljebb 5 éves időtartamra kötött szerződése hozza létre.
- (2) A lakás bérlőjének a határozott idő leteltét követően a lakás ismételt bérletére előbérleti joga van.

6.§

A lakások
a./ szociális helyzet alapján vagy
b./ közérdekből adhatók bérbe.

7.§

- (1) Lakás csak lakás céljára adható bérbe.
- (2) A bérlő a lakásbérleti jogát más részére nem engedheti át.
- (3) A bérlő a lakást albérletbe nem adhatja.

8.§

- (1) ¹A nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg 3 havi lakbérnek megfelelő óvadékot köteles megfizetni, a szerződés megszűnésekor a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának, illetve a bérlőnek a lakásban okozott és a lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzésekor feltárt károk megtérítésének biztosítékául.
- (2) A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása esetén, ha az óvadék nem, vagy csak részben került felhasználásra, az óvadékot, vagy annak a fel nem használt részét a bérleti jogviszony megszűnésekor vissza kell fizetni.

¹ 19/2011.(IX.30.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg

9.§

- (1) A bérlő a bérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (2) A bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát a lakás elhagyását követő 8 napon belül köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni.
- (3) A kötelezettség megszegése esetén - ha távollétét a bérlő nem tudja megfelelően igazolni - , a bérleti szerződést a bérbeadó írásban felmondhatja.
- (4) Nem mondható fel a bérleti szerződés abban az esetben, ha a bérlő egészségügyi okból, munkahely megváltozása, vagy tanulmányok folytatása miatt nem lakik életvitelszerűen a lakásban, illetve ha a bejelentést menthető okból mulasztotta el és erről a bérbeadót írásban tájékoztatja.
- (5) A (4) bekezdésben meghatározott távollét igazolására csak orvosi -, munkáltatói igazolás, illetve az oktatási intézet igazolása fogadható el.
- (6) A bérlő bejelentési kötelezettségének elmulasztása esetén a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. tv. 66-67. §-ában meghatározott szabályoknak megfelelő igazolási kérelmet terjeszthet elő.

10. §

- (1) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, a bérlő szerződés szerinti kötelezettségei teljesítését, valamint azt, hogy a bérlő a lakást életvitelszerűen lakja-e, évente négy alkalommal ellenőrzi. Az ellenőrzés során tapasztalt rendeltetésellenes használatot a bérlő azonnal köteles megszüntetni.
- (2) Amennyiben a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt az épületben, az épület központi berendezéseiben kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőt a hiba kijavítására, vagy
 - a./ szociális alapú lakásbérlet esetén a kár megtérítésére
 - b./ közérdekű lakásbérlet esetén – amennyiben az óvadék a kár összegét nem fedezi – ugyanancsak a kár megtérítésére kötelezi.

Társbérlet

11.§²

Lakásra társbérleti szerződés nem köthető.

A felek jogai és kötelezettségei

12.§

- (1) A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele a bérbeadó kötelessége.
- (2) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel.

² 23/2006.(XII.1.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg

- (3) A (2) bekezdésben meghatározott megállapodás esetén a szerződés megkötésekor a bérbeadó és bérlő tételesen rögzíti az elvégzendő munkákat, a munkák megkezdésének és befejezésének várható időpontját és a szakértő által készített, a bérbeadó és a bérlő által elfogadott költségvetést, a bérbeadó által vállalt költségterítés összegét és megtérítésének módját.
- (4) A költségterítés készpénzfizetéssel vagy egyedileg meghatározott lakbér-mérsékléssel történhet.

13.§

- (1) Kertes családi házban lévő lakás esetében a lakáshoz tartozó melléképület, kerítés, udvar és kert karbantartásáról és rendben tartásáról a bérlő köteles gondoskodni, mely kötelezettsége teljesítéséért legfeljebb 10 % lakbérmérséklésre tarthat igényt.
- (2) Bérbeadó és bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a bérlő a lakást átalakítja, illetve korszerűsíti. A bérbeadó a lakás átalakításával, illetve korszerűsítésével kapcsolatban felmerült, számlákkal igazolt költségeket csak akkor vállalja át, ha ez által a lakás komfortfokozata megnövekedett és a bérlő vállalja a lakás új, a bérbeadó által meghatározott besorolásának megfelelő lakbér megfizetését. A megállapodás tartalmára és a költségek megtérítésére a 12.§ (3)-(4) bekezdésében foglaltak az irányadók.

14.§

A szerződés megszűnésekor a lakás és lakberendezések rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásáról a bérlő köteles gondoskodni.

15.§

- (1) A lakás önkormányzati érdekből történő bérbeadása esetén a lakás burkolatainak, ablakainak, ajtóinak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.
- (2) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlőt terhelik, azonban a szerződés megkötésekor a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembe vételével kell megállapítani.

16.§

A Városellátó Szervezet a lakásnak a bérlő részére történő átadásakor és a szerződés megszűnését követően a lakás visszavételekor a bérlő vagy megbízottja jelenlétében jegyzőkönyvet vesz fel, melyben rögzíti a lakásberendezéseket, azok tényleges állapotát, a közüzemi mérőállásokat, valamint a bérlő esetleges észrevételeit.

17.§

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy meghatározza az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a bérbeadó tekintetében a megállapodás tartalmát azokban az

esetekben, ahol az Ltv. a bérbeadó és bérlő jogai vonatkozásában a felek megállapodására utal.

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

18.§

Szociális helyzet alapján az a személy jogosult bérlakásra, akinél a kérelem benyújtásakor a családban, vagy az együtt költöző személyek esetében az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150 %-át, egyedül élő esetében 200 %-át, és

- neki, vagy a vele egy háztartásban élő családtagjainak, illetve az együtt költöző személyeknek tulajdon- vagy bérleti joga alapján nincs beköltözhető lakása, üdülője,
- nem rendelkezik a 21.§ (3) bekezdésében meghatározott vagyonnal.

19.§

Szociális helyzet alapján legfeljebb a következő szobaszámú lakás adható bérbe:

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| a./ 1-2 személy esetében | 2 lakószoba |
| b./ 3 személy esetében | 2 és fél lakószoba |
| c./ 4 személy esetében | 3 lakószoba. |

Minden további személy esetében fél szobával nő a lakásigény mértékének felső határa. Három vagy több gyermeket nevelő család esetében a lakásigény mértékének felső határa minden további személy esetében egy szobával nő.

20.§

A 18.§ (1) bekezdésében meghatározott feltételeknek megfelelő lakás igénylők közül előnyben kell részesíteni azt a személyt, aki

- a./ nem lakásnak minősülő helyiségben, komfort nélküli, vagy szükséglakásban, romos, vagy műszakilag elavult lakásban lakik,
- b./ hajléktalan, albérlő, szívdességi lakáshasználó, vagy szociális intézményben lakik,
- c./ egészségre ártalmas körülmények között él,
- d./ zsúfolt lakáskörülmények között lakik.

21.§

(1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra irányuló kérelemnek az alábbi adatokat kell tartalmaznia:

- a kérelmező személyazonosító adatai
- a kérelmezővel együtt költözők személyi adatai
- jelenlegi lakhelye címét, lakásának komfortfokozatát, nagyságát, szobaszámát
- a bérelni kívánt lakás nagyságát, szobaszámát,

- (2) A kérelmet a polgármesterhez kell benyújtani. A kérelemhez csatolni kell a rendelet 1. számú mellékletében meghatározott jövedelem- és vagyonyilatkozatot, a szükséges mellékletekkel ellátva.
- (3) A szociális helyzet elbírálásánál jövedelemnek a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló módosított 1993. évi III. tv. 4. § /1/ bekezdésének a./ pontjában, vagyonnak a b./ pontjában foglaltakat kell tekinteni.

Közérdekből történő bérbeadás

22.§³

Az önkormányzattal és intézményeivel köztisztviselői és közalkalmazotti jogviszonyban álló, valamint az igazságszolgáltatás, a rendészet, és fenntartóra tekintet nélkül az oktatási-nevelési intézményekben dolgozó, továbbá az egyéb önkormányzati feladat ellátásában közreműködő személy részére lakást közérdekből kell bérbe adni.

Lakáshasználati díj

23.§

- (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.
- (2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított kettő hónap elteltével a jogcím nélküli lakáshasználó emelt összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni, ha másik lakásra nem tart igényt.
- (3) Az emelt összegű lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 3-6 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének 150 %-a, 7-12 hónap közötti időtartamra 200 %-a, a 13. hónaptól kezdve 250 %.

A bérbeadói hozzájárulás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályai

24. §

- (1) A bérlő a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) A bérlő testvérének, élettársának, és annak kiskorú gyermekeinek befogadásához a bérbeadó csak akkor köteles hozzájárulni, ha azok nem rendelkeznek Battonya városban beköltözhető lakástulajdonnal, vagy bérlakással.
- (3) A bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően a (2) bekezdésben említett személyek a lakásból kötelesek kiköltözni.

³ 18/2012.(VIII.10.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg.

25.§

- (1) Abban az esetben, ha házassági bontóperben meghozott jogerős bírói döntés alapján a volt házastárs – saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül – az önkormányzati lakás elhagyására köteles, részére a bérbeadónak másik lakást kell felajánlania.
- (2) Az elhelyezésre jogosultnak másik lakás csak akkor adható bérbe, ha vállalja a lakásra megállapított lakbér megfizetését.

A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése

26.§

- (1) A bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére
 - a./ másik lakást ad bérbe vagy
 - b./ a másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet, vagy
 - c./ a másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet.
- (2) Az (1) bekezdés a./ pontjában foglaltak alapján a bérlő akkor kérheti nagyobb szobaszámú, vagy nagyobb alapterületű, vagy magasabb komfortfokozatú lakás bérbeadását, ha saját háztartásában három vagy több kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik.
- (3) Az (1) bekezdés b./ pontja alapján pénzbeli térítés akkor fizethető, ha a bérlőnek lakbértartozása nincs és a másik lakás az eredeti lakásnál:
 - kevesebb szobaszámú vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú,
 - azonos minőségi meghatározók mellett a településen vagy az épületen belüli fekvése kedvezőtlenebb.

27.§

- (1) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony a 26.§ (1) bekezdés b./ pontja alapján szűnik meg, a bérlő a két lakás éves lakbére közötti különbséget összegére, mint értékkülönbséget miatti pénzbeli térítésre jogosult.
- (2) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony a 26.§ (1) bekezdés c./ pontja alapján szűnik meg, a bérlő pénzbeli térítésként egy évi lakbére összegére jogosult.

28.§

A 26-27. § rendelkezéseit kell alkalmazni akkor is, ha a bérbeadó a bérlőnek az Lt. 26.§ (1) bekezdésében meghatározottak alapján cserelakás helyett pénzbeli térítést fizet.

A lakbér mértéke

29.§

- (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő a lakás használatáért lakbért fizet.

- (2) A lakbér nem tartalmazza a közüzemi díjakat, a szemétszállítás és szennyvízszippantás költségét, a távközlési és egyéb telekommunikációs díjakat.
- (3) A bérlő a (2) bekezdésben meghatározott díjakat közvetlenül a szolgáltatást nyújtó szervnek fizeti meg.

30.§

- (1) A szociális helyzet alapján bérbeadott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és a településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 15.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint kell megállapítani.
- (2) A közérdekből bérbeadott lakás lakbérének mértékét a lakás (1) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 15.§ (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai részben megtérüljenek.
- (3) A lakás alapterületének meghatározása az önkormányzat ingatlanvagyonkataszterének alapján történik.
- (4) A komfortfokozat megállapítására az Lt. 91/A.§ 2-6. pontjaiban foglalt rendelkezések az irányadók.

31.§⁴

A szociális és önkormányzati érdekből bérbe adott lakások lakbére:

Összkomfortos lakás esetén	388 Ft/m ² /hó
Komfortos lakás esetén	283 Ft/m ² /hó
Félkomfortos lakás esetén	210 Ft/m ² /hó
Komfortnélküli lakás esetén	94 Ft/m ² /hó

A lakbért csökkentő, növelő tényezők

32.§

- (1) A lakbér mértékét a lakás minőségi állapota, épületen belüli fekvése alapján az alábbiakban részletezett eltéréssel kell megállapítani, ha a lakás
 - összkomfortos, vagy komfortos, de közlekedő helyisége nincs – 5 %,
 - rossz műszaki állapotú – 5 %,
 - nagymértékben vizesedik, gombásodik – 10 %,
 - legalább 100 m² kizárólagos használatú udvarral rendelkezik + 20 %.
- (2) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeket és területeket, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket térítés nélkül jogosult használni.

⁴ 24/2012.(XI.30.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg

Lakbértámogatás

33.§

- (1) Lakbértámogatásra az a szociális helyzet alapján lakásbérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő és családja jogosult, ahol a háztartásban az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 %-ot, a fizetendő lakbér havi összege eléri a háztartás összjövedelmének 30 %-át és a család az e rendelet 19.§-ában meghatározott, elismert lakásnagyságot meg nem haladó lakásban lakik.
- (2) A lakbértámogatás mértéke 3000 Ft/hó.

34.§

- (1) A lakbértámogatás iránti kérelmet a polgármesterhez kell benyújtani.
- (2) A kérelemhez csatolni kell a jövedelemigazolásokat és a lakásbérleti szerződést.
- (3) A lakbér támogatási kérelemről a polgármester dönt.

35.§

- (1) A lakbértámogatásra való jogosultságot évente felül kell vizsgálni.
- (2) A támogatást a felülvizsgálatot követő 2. hónap első napjától meg kell szüntetni, ha a támogatás feltételei már nem állnak fenn.

III. Fejezet

Helyiségek bérbeadása

36.§

- (1) Nem lakás céljára szolgáló helyiség csak határozott időre legfeljebb 10 évre adható bérbe.⁵
- (2) A helyiség bérlőjének a határozott idő leteltét követően az azonos feltételekkel pályázókkal szemben előbérleti joga van.
- (3) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén a bérbeadó óvadékot köthet ki. Az óvadék összege a felek megállapodásának tárgya. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása esetén, ha az óvadék nem vagy csak részben került felhasználásra, az óvadékot vagy annak fel nem használt részét a bérleti jogviszony megszűnésekor vissza kell fizetni.⁶

A pályáztatás szabályai

37.§

- (1) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

⁵ Módosította a 7/2018. (III.2.) önkormányzati rendelet

⁶ Módosította a 7/2018. (III.2.) önkormányzati rendelet

- a bérbeadásra meghirdetett helyiség címét, alapterületét, rendeltetését, felszereltségi állapotát,
- a helyiség felhasználásának célját, az abban folytatható tevékenység megjelölését,
- a bérlet várható időtartamát
- a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségén elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, valamint az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget
- a pályázni jogosultak körét
- a fizetendő bér mértékét
- a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét
- a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

(2) A pályázati ajánlatot írásban „pályázat helyiségbérletre” jelzéssel, feladó megjelölése nélkül, zárt borítékban a polgármesternek kell benyújtani, mely tartalmazza

- a pályázó nevét és címét
- a tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát,
- a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

38.§

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiséget csak pályázat útján lehet bérebe adni.
- (2) Pályázatot kiírni csak üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban lévő helyiségre lehet.
- (3) A pályázatot a Képviselő-testület megbízása alapján a polgármester írja ki a helyiség megüresedésétől számított 60 napon belül.

39.§

- (1) A pályázatot a Polgármesteri Hivatal hirdetőabláján és a helyi kábeltelevízióban kell megjelentetni.
- (2) A pályázat benyújtásának határideje és a pályázat elbírálása között legalább 15 napnak kell elteltnie.
- (3) A kiírás időpontjának az a nap számít, amikor a hirdetmény a kábeltelevízióban először megjelenik.

40.§

- (1) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.
- (2) A pályázatok a beérkezés sorrendjében sorszámmal kell ellátni.
- (3) Érvénytelen az a pályázat, amely nem felel meg a pályázati kiírásban foglaltaknak.
- (4) A pályázatok a Településfejlesztési, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottság jelenlétében a polgármester bontja fel. A pályázatok a bizottság véleményezi, rangsorolja, majd döntésre a Képviselő-testület elé terjeszti.
- (5) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a legmagasabb összegű bér megfizetését vállalja.

- (6) Eredménytelen pályázat esetén új pályázatot kell kiírni.
- (7) A bérbeadó a műemlékvédelem alatt álló épületben, illetőleg műemléki jelentőségű területen, vagy műemléki környezetben lévő helyiségre bérleti szerződést csak a műemlékvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel köthet.
- (8) A helyiségben folytatható tevékenység megváltoztatását a Képviselő-testület engedélyezheti.

41.§

- (1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján adja át a bérlőnek.
- (2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak, tevékenységnek megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

42.§

A bérlő gondoskodik:

- a./ a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
- b./ a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, emyőszerkezet biztonsági berendezéseinek karbantartásáról,
- c./ a helyiségben folytatott tevékenységi körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetve cseréről
- d./ az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben
- e./ az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, azon hulladék elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

43.§

A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadáskori állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.

44.§

A bérlő a helyiség bérleti jogát nem cserélheti el, másra nem ruházhatja át, albérletbe nem adhatja.

A lakások és helyiségek elidegenítése

45.§

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és helyiségekre más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt, illetve hozzájárulásával egyesesági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.

46.§

- (1) A lakások és helyiségek eladási árát a lakástörvényben foglaltaknak megfelelően a forgalmi érték alapulvételével kell megállapítani. A forgalmi érték megállapítására ingatlanforgalmi szakértői becslést kell beszerezni.

- (2) Az értékbecslést az elidegenítésről rendelkező döntés meghozatalát követően haladéktalanul meg kell rendelni. Ezzel egyidejűleg a bérlőt a döntésről és a szakértői vélemény megrendeléséről is értesíteni kell.
- (3) A szakértői vélemény megérkezését követő 8 napon belül a vételár közlése mellett fel kell hívni a bérlőt annak közlésére, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával, illetve helyette melyik egyenesági rokon gyakorolhatja azt.
- (4) Az eladó vételi ajánlatához 6 hónapig kötve van.

47.§

- (1) A lakások eladási ára elővásárlási jog gyakorlása esetén a forgalmi érték 80 %-a.
- (2) A szerződés megkötésekor a vételár 20 %-a készpénzben fizetendő.
- (3) A vételár hátralék kérelemre 15 évig havonta egyenlő részletekben törleszhető.
- (4) Aki a vásárlástól számított három éven belül kifizeti a hátralékot, azt kamatmentes törlesztési lehetőség illeti meg.
- (5) Aki a (4) bekezdésben biztosított lehetőséggel nem él, az a meg nem fizetett vételár után évi 20 % kamatot is fizet.
- (6) A vételkor ki nem fizetett vételár és járulékai erejéig az eladásra kerülő ingatlanra jelzálogjogot kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásban az önkormányzat javára.
- (7) Az önkormányzat a teljes vételár azonnali kifizetésekor annak összegéből 20 % engedményt biztosít.

48.§

- (1) Ha a lakást nem az elővásárlási joggal rendelkező veszi meg, akkor a lakás vételára:
 - a./ lakott állapotban a forgalmi érték 90 %-a
 - b./ üres állapotban a forgalmi érték.
- (2) A lakás birtokba adására csak vételár teljes összegének megfizetését követően kerülhet sor.

49.§

- (1) A helyiségek eladási ára legalább a forgalmi érték.
- (2) A Képviselő-testület engedélyezheti a vételár két részletben történő megfizetését oly módon, hogy a vételár legalább 50 %-át egyösszegben, az adás-vételi szerződés megkötésével egyidejűleg, a fennmaradó részt a Képviselő-testület döntésétől függően a szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül kell megfizetni.
- (3) A vételár teljes megfizetéséig az önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásban jelzálogjogot kell bejegyeztetni.

A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályai

50.§

- (1) A lakások elidegenítéséből származó teljes bevételt (a továbbiakban: lakásalap) az önkormányzat számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán kell elhelyezni.
- (2) A lakásalap felhasználásának céljairól, az éves felhasználható összegről – a vállalt és áthúzódó kötelezettségekre is tekintettel – a Képviselő-testület dönt.
- (3) A lakásalap tárgyevre vonatkozó felhasználását az önkormányzat költségvetési rendelete tartalmazza.

- (4) A lakásalap bevételeit és felhasználását tartalmazó nyilvántartás vezetéséről a polgármester gondoskodik.
- (5) A polgármester a lakások elidegenítéséről és a lakásalap felhasználásáról az éves zárszámadással egyidejűleg beszámol a Képviselő-testületnek.

Hatálybalépés

51.§

Ez a rendelet 2006. augusztus 11. napján lép hatályba, egyidejűleg az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 7/1994.(II.24.) ÖK. sz. rendelet, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 20/1994.(VI.23.) ÖK. sz.rendelet, és az azt módosító 8/1995.(II.27.) ÖK.sz.rendelet, valamint az önkormányzat tulajdonában lévő lakások, a szolgálati férőhelyek béréről és a lakbértámogatásról szóló 12/1995.(IV.27.) ÖK.sz. rendelet és az azt módosító 10/1997.(III.27.) ÖK.sz., a 6/1999.(I.28.) ÖK.sz., a 29/1999.(XI.30.) ÖK.sz., a 31/2000.(XI.30.)ÖK.sz., a 2/2002.(II.1.) ÖK.sz., a 28/2002.(XII.31.) ÖK.sz., a 21/2003. (XI.28.) ÖK.sz., a 32/2004.(XII.3.) ÖK.sz., a 23/2005.(XI.25.) számú önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

Battonya, 2006. augusztus 15.

Takács Dezső
polgármester

Dr. Németh Ferenc
jegyző

Kihirdetve: 2006. augusztus 11-én.

Dr. Németh Ferenc
jegyző