E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

2024. november 27-i ülésére

Tárgy: A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata

Előadó: Kacsala István polgármester

Előterjesztés tartalma: rendelet-tervezet

Szavazás módja: minősített többség

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Bereczkiné Papp Krisztina aljegyző

Az előterjesztés előkészítésében közreműködik: Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
Oktatási, Ifjúsági, Kulturális, Sport és Civil Bizottság

Láttam:

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

Tisztelt Képviselő- testület!

Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások lakbérének mértékét a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) határozza meg. A hatályos rendelet az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A Rendelet utolsó felülvizsgálatára a képviselő-testület 2023. november 15-i ülésén került sor. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások – 2023. január 1. napjától hatályos - bérleti díja a Rendelet 1. mellékletében található.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díjának felülvizsgálata évenként megtörténik.

Jelenleg folyik az önkormányzati lakások teljeskörű felmérése, így erre tekintettel a lakásbérleti díjak emelését most nem javasolom. Azonban a Rendelet 4. § b) pontjában 2015. december 15. napjától hatályban lévő – szociális alapú bérbeadáshoz - meghatározott havi jövedelemhatár aktualizálása szükséges.

Beépítésre kerültek továbbá a helyiségbérlet esetében is a bérbeadott helyiségek felújítási, karbantartási feladataihoz, igényeihez kapcsolódó szabályok.

A lakásbérleti díjon kívül felülvizsgálatra került a Rendelet. A módosítási javaslatok az 1. mellékletben található Rendelet-tervezetben találhatóak.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a rendelet megalkotására.

Zirc, 2024. november 20.

Kacsala István
polgármester

Előterjesztés 1. melléklete

RENDELET-TERVEZET

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (...) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015. (III.13.) önkormányzati rendelet módosításáról

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a 34. § (1) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében és a 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Önkormányzati lakás szociális alapon – a 3. §-ban foglalt előírásokon túl – annak a személynek adható bérbe:)

„b) akinek a háztartásában (akik az adott bérlakás bérletére benyújtott pályázat szerint a lakásba együtt kívánnak beköltözni, vagy abban együtt laknak) a fogyasztási egységre számított havi jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap 300 %-át, egyedül élő esetében a 420 %-át, és a háztartás tagjainak egyike sem rendelkezik a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvényben meghatározott vagyonnal, és”

2. § A Rendelet 20/A. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az Önkormányzat és bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a lakás átalakításával, korszerűsítésével felmerült költségeknek – megállapodás szerint – a maximum 50 %-át a bérbeadó lakbérbe való beszámítással megtérítheti. A beszámítás időtartama nem haladhatja meg a 36 hónapot.”

3. § (1) A Rendelet 28. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérlő a helyiségben nem végezhet az Önkormányzat, mint bérbeadó jogszabályon vagy szerződésen alapuló kötelezettségi körébe tartozó munkálatokat, továbbá építési, átalakítási, a rendes gazdálkodás körét meghaladó felújítási, vagy korszerűsítési munkálatokat a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül.”

(2) A Rendelet 28. §-a a következő (3)–(9) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A (2) bekezdésben foglalt rendelkezés megszegése esetén az Önkormányzat a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti.

(4) A felújítás és korszerűsítési munkálatok elvégzésére - amennyiben a munkálatok költségeit a bérlő viseli - az Önkormányzat és bérlő írásban megállapodást köt. A megállapodás tartalmát a „Zirci Városüzemeltetés” Nonprofit Kft-vel egyeztetni kell.

(5) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

a) megjelölését,

b) várható időtartamát,

c) költségeit, azok megfizetésének feltételeit, módját, megtérítésének mértékét, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(6) Az Önkormányzat és bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a helyiség átalakításával, korszerűsítésével felmerült költségeknek – megállapodás szerint – a maximum 50 %-át a bérbeadó a bérleti díjba való beszámítással megtérítheti. A beszámítás időtartama nem haladhatja meg a 36 hónapot.

(7) Határozott idejű bérleti szerződés esetében akkor köthető bérbeszámítási megállapodás, ha - a mindenkori bérleti díj 50 %-os mértékéig való beszámítás mellett - a bekerülési összeg a szerződés fennállása alatt beszámítható.

(8) Amennyiben az Önkormányzat végzi el a helyiség felújítását vagy korszerűsítését, akkor a bérleti díjat – a felújítás vagy korszerűsítés elvégzését követő 60 napon belül - felül kell vizsgálni.

(9) Amennyiben az (2) bekezdésben részletezett munkák elvégzéséhez az Önkormányzat nem járult hozzá, a bérlő a bérbeadóval ezekre vonatkozó megegyezés hiányában köteles a bérleti szerződés megszűnésekor a helyiséget, annak állagának sérelme nélkül eredeti állapotába helyreállítani. A Bérbeadó a Bérlő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, ha ahhoz a beruházás megkezdése előtt hozzájárult és abban a felek írásban megállapodtak. A Bérlő ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a Bérbeadó ehhez előzőleg hozzájárult."

4. § Ez a rendelet 2024. december 1-jén lép hatályba.

Kacsala István
polgármester

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

INDOKOLÁS

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015. (III.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2024. (…) önkormányzati rendelet-tervezethez

Általános indokolás

Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások lakbérének mértékét a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) határozza meg.
A Rendelet utolsó felülvizsgálatára a képviselő-testület 2023. november 15- i ülésén került sor. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások – 2023. január 1. napjától hatályos - bérleti díja a Rendelet 1. mellékletében található.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díjának felülvizsgálata évenként megtörténik.

Jelenleg folyik az önkormányzati lakások teljeskörű felmérése, így erre tekintettel a lakásbérleti díjak emelését most nem javasolom. Azonban a Rendelet 4. § b) pontjában 2015. december 15. napjától hatályban lévő – szociális alapú bérbeadáshoz - meghatározott havi jövedelemhatár aktualizálása szükséges.

Beépítésre került továbbá a helyiségbérlet esetében is a bérbeadott helyiségek felújítási, karbantartási feladataihoz, igényeihez kapcsolódó szabályok.

Részletes indokolás

1. §-hoz:
E szakasz a Rendelet 4. § b) pontjában meghatározott szociális alapú bérlet havi jövedelem határra vonatkozó feltételét határozza meg.

2. §-hoz:
E szakaszban a 20/A. § (6) bekezdésében a mondat kiegészítésre került a „megtéríti” szóval, mint magyar nyelvtan szerinti állítmánnyal.

3. §-hoz:
A Rendelet 28. §-a kiegészül a nem lakáscélú bérbeadott helyiségek felújítási, karbantartási igényeinek és azok elvégzésére vonatkozó szabályokkal.

4. §-hoz:
Hatályba léptető rendelkezést tartalmazza

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015. (III.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2024. (…) önkormányzati rendelet-tervezet előzetes hatásvizsgálata

I.

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) **A jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

II.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének **a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015. (III.13.) önkormányzati rendelet** *módosításáról szóló önkormányzati rendelet-tervezetben (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.*

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása.

E körben a Jat. szerint „különösen” a következő kategóriákat kell vizsgálni.

a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

2. A tervezetnek közvetlen társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása nincs.

a) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A Tervezetnek környezeti és egészségügyi hatása nincs.

b) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A Tervezetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

nincs

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegi szabályozáshoz képest többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

Előterjesztés 2. melléklete

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

a 26/2015.(XII.14.), a 23/2018.(XI.19.), a 15/2019.(XI.25.), a 6/2022.(III.2.), a 23/2022.(XI.22.) és a 18/2023. (IX.25.) önkormányzati rendeletekkel módosított

12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelete
egységes szerkezetben

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

Zirc Városi Önkormányzat 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, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ban, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében és a 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:[1,2]

1. Általános rendelkezések

1. § A rendelet hatálya a Zirc Városi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.

2 . § E rendelet alkalmazásában:

a) az elismert maximális lakásnagyság:

aa) két személyig:	kettő lakószoba,
ab) három vagy négy személy esetében:	három lakószoba,
ac) öt személy esetében:	három és fél lakószoba,
ad) hat személy esetében:	négy lakószoba,
ae) hét személy esetében:	négy és fél lakószoba,
af) nyolc személy esetében:	öt lakószoba és
ag) nyolcnál több személy esetében:	hat lakószoba.

b) az elismert lakásminőség: átlagos minőségű és az átlagos életvitelhez feltétlenül szükséges lakásberendezési és felszerelési tárgyakkal berendezett és felszerelt lakás.

c) a havi költség:
ca)a lakáscélú pénzintézeti kölcsön törlesztő részlete,
cb) a közös költség,
cc) a fűtés díja illetve költsége 12 hónap átlagában,
cd) a víz-és csatornaszolgáltatás díja,
ce) a szemétszállítás költségei,
cf) a villanyáram havi részszámlájának összege, és
cg) az albérlet, lakásbérlet díja.

[1] A bevezető részt módosította a 15/2019.(XI.25.) önkormányzati rendelet 1. §-a 2020. január 1. napjával.
[2] Módosította a 18/2023.(IX.25.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2023. október 1. napjától.

d) a fogyasztási egység: a háztartás tagjainak a háztartáson belüli fogyasztási szerkezetet kifejező arányszáma, ahol
   da) a háztartás első nagykorú tagjának arányszáma 1,0,
   db) a háztartás második nagykorú tagjának arányszáma 0,9,
   dc) a háztartás minden további nagykorú tagjának arányszáma 0,8,
   dd) a háztartás első és második kiskorú tagjának arányszáma személyenként 0,8,
   de) a háztartás minden további kiskorú tagjának arányszáma tagonként 0,7,
   df) a háztartás da)-dc) pontja szerinti tagja magasabb összegű családi pótlékban vagy fogyatékossági támogatásban részesül, vagy a dd) vagy de) pontja szerinti tagjára tekintettel magasabb összegű családi pótlékot folyósítanak, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik, és
   dg) ha a háztartásban gyermekét egyedülállóként nevelő szülő - ideértve a gyámot és a nevelőszülőt - él, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.

2. Lakásbérlet szabályai

3. §[3] *(1) Önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki, vagy házastársa (élettársa), vagy vele együtt lakó, vagy együtt költöző – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Polgári Törvénykönyv) szerinti - közeli hozzátartozója:*

a) nem rendelkezik a Zirci járás közigazgatási területén beköltözhető lakástulajdonnal, lakás haszonélvezeti jogával, nyaralóval, hétvégi házzal és
b) a bérbeadást megelőző 5 éven belül nem mondott le az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében.
(2) A szociális intézményből elbocsátott személynek, aki korábban bérlő volt, és lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, az Önkormányzat legfeljebb egyszobás, komfortos lakást biztosíthat, feltéve, ha ilyen lakás rendelkezésre áll, és az elbocsátott személy megfelel az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feltételnek.

4. § Önkormányzati lakás szociális alapon – a 3. §-ban foglalt előírásokon túl – annak a személynek adható bérbe:
   a) aki a város közigazgatási területén lévő elismert, maximális lakásnagyságot és elismert minőséget meg nem haladó lakásban vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségben lakik,
   b)[4] akinek a háztartásában (akik az adott bérlakás bérletére benyújtott pályázat szerint a lakásba együtt kívánnak beköltözni, vagy abban együtt laknak) a fogyasztási egységre számított havi jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 %-át, egyedül élő esetében a 250 %-át, és a háztartás tagjainak egyike sem rendelkezik a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvényben meghatározott vagyonnal, és
   c) akinek a lakásfenntartás havi költségei egy fogyasztási egységre jutó része eléri, vagy meghaladja a háztartás egy fogyasztási egységre számított havi jövedelmének 30%-át, egyedül élő esetében a 25%-át.

4/A. §[5] (1) A bérlő a lakás bérbeadására vonatkozó döntést követően, legkésőbb a lakásbérleti szerződés általa történő aláírásakor, a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségei

[3] Módosította a 18/2023.(IX.25.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2023. október 1. napjától.
[4] Módosította a 26/2015.(XII.14.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2015. december 15. napjától.
[5] Beiktatta a 23/2018.(XI.19.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2019. január 1. napjától.

teljesítésének biztosítékául, az adott lakásra érvényes kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles fizetni.

(2) Nem kell óvadékot fizetni a szociális alapú, valamint elhelyezési kötelezettség jogcímén történő bérbeadás esetén.

(3) A bérbeadó az (1) bekezdésben meghatározott óvadék mértékét mérsékelheti, vagy elengedheti a 9. § (1) bekezdésben részletezett pályáztatási eljárás lebonyolítása nélküli bérbeadás esetében.

(4) Az óvadék a bérlőnek a lakásbérleti szerződéséből eredő kötelezettségei teljesítésének elmaradása miatt keletkezett, valamint a lakás visszaadása esetén annak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának bérbeadó által történő teljesítésének költségeire fordítható.

(5) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a fel nem használt óvadékot a lakás bérlő általi visszaadását követő 30 napon belül, a bérlő részére vissza kell fizetni.

(6) A lakásbérleti szerződés meghosszabbításra csak abban az esetben kerülhet, amennyiben az óvadékból esetlegesen bérbeadó által felhasznált összeg, bérbeadó részére a szerződés meghosszabbítása előtt megfizetésre kerül.

(7) A befizetett óvadék után a bérlőnek kamat nem jár.

(8) Amennyiben bérlőnek a 2019. január 1. napját megelőzően megkötött szerződése 2019. január 1. napját követően meghosszabbításra kerül, úgy bérlőt óvadékfizetési kötelezettség nem terheli.

5. § (1)[6] A szociális alapon bérbe adott lakások esetében - jelen rendelet 1. mellékletében meghatározott mértékű önkormányzati lakbértámogatásra jogosult az a bérlő, aki a 3. § a) pontjában, és 4. § b)-c) pontjában meghatározott feltételeknek megfelel, azzal az eltéréssel, hogy a lakásfenntartás havi költségénél a lakásbérlet költségének az általa lakott önkormányzati bérlakás piaci alapon számított bérleti díját kell figyelembe venni.

(2) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő (1) bekezdésben említett önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a megszűnés időpontjától a bérbeadó a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbérmértéknek megfelelően módosítja.

(3) A szociális alapon bérbe adott lakás bérlője a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője által a bérlő részére a tárgyév november 20-ig eljuttatott, e célra rendszeresített nyomtatvány kitöltésével, és annak a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője felé a tárgyév december 15. napjáig történő eljuttatásával nyilatkozik a lakbértámogatás (1) bekezdés szerinti feltételeinek való megfelelésről. Amennyiben a bérlő:

a) ezen nyilatkozatot nem teszi meg,

b) nyilatkozata alapján a lakbértámogatás (1) bekezdés szerinti feltételeinek nem felel meg, vagy

c) nyilatkozata nem felel meg a valóságnak,

a bérbeadó a (2) bekezdésben leírt jogkövetkezményt alkalmazza.

[6] Módosította a 26/2015.(XII.14.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2015. december 15. napjától.

(4) A (3) bekezdésben leírt kitöltendő nyomtatvány tartalmát a 2. melléklet tartalmazza.

6. § (1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérleti szerződést határozott időtartamra lehet kötni, mely határozott időtartam elteltével a lakásbérleti szerződés újabb, legfeljebb egy évre mindaddig meghosszabbítható, ameddig a lakást a bérbeadó nem kívánja ismételten megpályáztatni vagy más célra hasznosítani. A lakásbérleti szerződés meghosszabbításának feltétele, hogy a bérlőnek lakbér és közüzemi díj tartozása vagy a bérbeadóval kötött megállapodás alapján bérlőt terhelő meg nem fizetett tartozása ne legyen, a lakást rendeltetésszerűen használja, és az együttélés szabályait betartsa. Amennyiben a határozott idejű bérleti szerződést annak lejártáig nem hosszabbítják meg a felek, úgy az megszűnik és meghosszabbítására nincs mód. A bérleti szerződés meghosszabbításáról, átruházott hatáskörben, a polgármester gondoskodik.

(2) Önkormányzati lakás szociális alapon történő bérbeadása érdekében pályázatot kell kiírni. A Képviselő-testület az önkormányzat érdekét szolgáló különleges esetben dönthet úgy, hogy mellőzi a bérlakás hasznosítása során a pályáztatási eljárást, kivéve akkor, ha a bérlakás tényleges forgalmi értékére figyelemmel a törvény kötelezővé teszi azt.

(3) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
a) a bérbeadásra meghirdetett lakás címét (utca, házszám), alapterületét, komfortfokozatát, a fizetendő lakbér mértékét,
b) a szociális helyzet alapján történő bérbeadás jövedelmi és vagyoni feltételeit,
c) a pályázati ajánlat benyújtásának módját és határidejét és
d) a pályázat benyújtásakor a pályázathoz mellékelni kért igazolások és okiratok tartalmának meghatározását.

(4) A pályázókat a pályázatok beérkezését követően a meghallgatás helyszínéről és időpontjáról az Emberi Kapcsolatok Bizottság írásban értesíti.

7. § (1) A beérkező pályázatok alapján a bérlőnek javasolt személy(ek)re az Emberi Kapcsolatok Bizottság a pályázók meghallgatását követően tesz javaslatot a Képviselő-testületnek, mint bérbeadónak.

(2) A Képviselő-testület által kiválasztott bérlő részére a döntésről szóló értesítést a jegyző postai úton küldi meg a döntést követő 2 munkanapon belül. Amennyiben a döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 10 napon belül a kijelölt bérlő a szerződést nem köti meg, a bérbeadó jogosult a pályázók közül az esetlegesen következő helyen megjelölt személlyel szerződést kötni.

(3) Ha a döntés postai úton történő kézbesítése azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni. Ha az irat „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

(4) Amennyiben a Képviselő-testület döntése alapján nem lehet szerződést kötni, úgy újabb pályázatot kell kiírni. Az új pályázat elbírálása során, a korábban bérlőnek kiválasztott személy pályázatát érvénytelennek kell tekinteni, kivéve, ha egészségi állapota, gyógykezelése, vagy egyéb méltányolható körülmény miatt – önhibáján kívül – nem tudott eljárni a szerződés megkötése érdekében.

8. § (1) Piaci alapon lakás bérbeadására szerződést kötni határozott időtartamra lehet, mely határozott időtartam elteltével a lakásbérleti szerződés újabb, legfeljebb egy évre mindaddig meghosszabbítható, ameddig a lakást a bérbeadó nem kívánja ismételten megpályáztatni vagy más célra hasznosítani. A lakásbérleti szerződés meghosszabbításának feltétele, hogy a bérlőnek lakbér és közüzemi díj tartozása vagy a bérbeadóval kötött megállapodás alapján bérlőt terhelő meg nem fizetett tartozása ne legyen, a lakást rendeltetésszerűen használja, és az együttélés szabályait betartsa. Amennyiben a határozott idejű bérleti szerződést annak lejártáig nem hosszabbítják meg a felek, úgy az megszűnik és meghosszabbítására nincs mód. A bérleti szerződés meghosszabbításáról, átruházott hatáskörben, a polgármester gondoskodik.

(2) A piaci alapú lakások bérleti díját az 1. melléklet tartalmazza.

9. § (1) Önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadása érdekében pályázatot kell kiírni. A Képviselő-testület az önkormányzat érdekét szolgáló különleges esetben dönthet úgy, hogy mellőzi a bérlakás hasznosítása során a pályáztatási eljárást, kivéve akkor, ha a bérlakás tényleges forgalmi értékére figyelemmel a törvény kötelezővé teszi azt.

(2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
a) a bérbeadásra meghirdetett lakás címét (utca, házszám), alapterületét, komfortfokozatát, a fizetendő lakbér mértékét,
b) a bérleti szerződés várható időtartamát,
c) a pályázati ajánlat benyújtásának módját és határidejét,
d) a pályázati meghallgatás megtartásának helyszínét és időpontját, és
e) a pályázat benyújtásakor a pályázathoz mellékelni kért igazolások és okiratok tartalmának meghatározását.

(3) A beérkező pályázatok alapján a bérlőnek javasolt személy(ek)re az Emberi Kapcsolatok Bizottság a pályázók meghallgatását követően tesz javaslatot a Képviselő-testületnek, mint bérbeadónak.

(3a)[7] A pályázat elbírálásakor előnyben részesül az a pályázó, aki a pályázathoz csatolt nyilatkozata alapján lakáscélú megtakarítással rendelkezik, és ennek tényét okirattal igazolja.

(4) A Képviselő-testület által kiválasztott bérlő részére a döntésről szóló értesítést a jegyző postai úton küldi meg a döntést követő 2 munkanapon belül. Amennyiben a döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 10 napon belül a kijelölt bérlő a szerződést nem köti meg, a bérbeadó jogosult a pályázók közül az esetlegesen következő helyen megjelölt személlyel szerződést kötni.

(5) Ha a döntés postai úton történő kézbesítése azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni. Ha az irat „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

10. § E rendelettel kapcsolatban a nyilvántartási feladatokat, a pályázatok lebonyolítását, és a pályázati feltételek fennállásának ellenőrzését a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője végzi.

---

[7] Beiktatta a 15/2019.(XI.25.) önkormányzati rendelet 2. §-a 2020. január 1. napjával.

11. §[8] *(1) Bérlőtársi szerződést csak házastársakkal, és bejegyzett élettársi viszonyban élőkkel, kérelmükre lehet kötni.*

(2) Társbérleti jogviszony létrehozását az Önkormányzat nem teszi lehetővé.

12. § Önkormányzati bérlakás nem lakás céljára a Képviselő-testület döntése alapján a helyiségbérletre vonatkozó szabályok szerint adható bérbe.

13. § (1)[9,10] *A bérbeadó jogosult a rendeltetésszerű és gondos használatot a bérlő szükségtelen zavarása nélkül évente 1 alkalommal ellenőrizni (a továbbiakban: évi rendes ellenőrzés).*

(2) Rendkívüli helyzet esetén (pl.: bejelentés az önkormányzati lakás nem rendeltetésszerű használatáról vagy a közösségi normák megsértéséről) a bérbeadó jogosult haladéktalanul ellenőrzést lefolytatni (a továbbiakban: rendkívüli ellenőrzés).

(3) Az évi rendes ellenőrzésről a bérlőt írásban 15 nappal az ellenőrzés kitűzött időpontja előtt értesíteni kell.

(4) Rendkívüli ellenőrzés esetén a bérbeadó jogosult az ellenőrzés tényét, annak megkezdése előtt szóban közölni.

(5) Bérlő az (1) és (2) bekezdésekben foglalt ellenőrzést köteles tűrni, a lakásba való bejutást biztosítani.

(6) A bérbeadó az ellenőrzést a „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit Kft. és a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal közreműködésével végzi.

(7) Az ellenőrzés alkalmával fotódokumentációt kell készíteni.

14. §[11,12,13] *A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2)-(3) bekezdésében, 13. § (1) bekezdésében, 15. § (1) bekezdésében, 17. § (2) bekezdésében, és a 18. § (1) bekezdésében említett, valamint a fennálló lakásbérleti díj és a bérlőt terhelő költség hátralék rendezése érdekében a tartozás részletekben történő megfizetéséről vagy fizetési halasztásról szóló megállapodások tartalmának meghatározására és azok megkötésére, átruházott hatáskörben 500.000 forint értékhatárig a Polgármester, ezen érték felett 1.000.000 forintig a Pénzügyi Ellenőrző és Gazdasági Bizottság jogosult.*

15. § A lakást jogcím nélkül használó lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. A használat kezdete után fél évvel a lakáshasználati díj a lakbér kétszeresére, egy évvel a négyszeresére emelkedik.

16. § (1) A bérlő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül csak a Lakástörvény 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeket fogadhatja be.

---

[8] Módosította a 18/2023.(IX.25.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2023. október 1. napjától.
[9] Módosította a 15/2019.(XI.25.) önkormányzati rendelet 3. §-a 2020. január 1. napjával.
[10] Módosította a 18/2023.(IX.25.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2023. október 1. napjától.
[11] Módosította a 26/2015.(XII.14.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2015. december 15. napjától.
[12] Módosította a 15/2019.(XI.25.) önkormányzati rendelet 4. §-a 2020. január 1. napjával.
[13] Módosította a 18/2023.(IX.25.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2023. október 1. napjától.

(2) A tartási szerződés bérbeadó általi jóváhagyása a befogadáshoz való hozzájárulásnak minősül.

(3) A bérbeadó a tartási szerződéshez nem járul hozzá, ha:
a) az eltartott tartós bentlakást biztosító intézményben elhelyezést nyert vagy ilyen kérelme van folyamatban, kivéve, ha az elhelyezésről lemond,
b) az eltartott tartása más módon megoldott vagy
c) életkora vagy egyéb körülményei alapján bérlő tartásra nem szorul.

17. § A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni**.** E feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő- távolléte alatt, erre hivatkozással a bérleti szerződést felmondani nem lehet. Nem lehet felmondania a bérleti szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót- felhívására- írásban tájékoztatja.

18. § (1) Az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogok közül a Képviselő-testület hatáskörébe tartoznak különösen a következők:
a) a bérleti szerződésről szóló döntés meghozatala,
b) a bérlőtársi jogviszonyt létrehozó szerződésről szóló döntés meghozatala,
c)[14]
d) cserelakás felajánlása mellett a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony felmondása,
e) pénzbeli térítés felajánlása mellett a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony felmondása,
f) a bérlakás bérleti jogának folytatására vonatkozó tartási szerződéshez szükséges hozzájárulásról történő döntés, és
g)[15] *a Lakástörvény 25. § (1) bekezdésén kívüli ok miatti lakásbérleti szerződés felmondása.*

(2) Az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogok közül az Emberi Kapcsolatok Bizottság hatáskörébe tartozik a lakásban más személy befogadásához szükséges hozzájárulásról történő döntés meghozatala.

(3)[16] *Az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogok közül a polgármester hatáskörébe tartozik:*
a) az 5. § (2)-(3) bekezdésében foglaltak jogok gyakorlása,
b) a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodással kapcsolatos döntés meghozatala,
c) a lakásbérleti szerződés bérlő általi felmondásának tudomásul vétele és
d) a Lakástörvény 25. § (1) bekezdésében meghatározott lakásbérleti szerződés felmondása.

19. § Az egyes bérbeadót illető jogok érvényesítésével és az egyes bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos teendőket a Zirc Városi Önkormányzattal kötött

[14] Hatályon kívül helyezte a 18/2023. (IX.25.) önkormányzati rendelet 7. §-a 2023. október 1. napjától.
[15] Módosította a 18/2023.(IX.25.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése. Hatályos 2023. október 1. napjától.
[16] Módosította a 18/2023.(IX.25.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése. Hatályos 2023. október 1. napjától.

Közhasznúsági Szerződésben foglaltak alapján a „Zirci Városüzemeltetés” Nonprofit Kft. látja el.

20. § A bérlő a bérbevett lakását vagy annak egy részét tovább albérletbe nem adhatja.

20/A. §[17,18] (1) A bérlő a lakáson nem végezhet az Önkormányzat, mint bérbeadó jogszabályon vagy szerződésen alapuló kötelezettségi körébe tartozó munkálatokat, továbbá építési, átalakítási, a rendes gazdálkodás körét meghaladó felújítási, vagy korszerűsítési munkálatokat a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt rendelkezés megszegése esetén az Önkormányzat a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti.

(3) A felújítás és korszerűsítési munkálatok elvégzésére - amennyiben a munkálatok költségeit a bérlő viseli - az Önkormányzat és bérlő írásban megállapodást köt.

(4) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:
a) megjelölését,
b) várható időtartamát,
c) költségeit, azok megfizetésének feltételeit, módját, megtérítésének mértékét, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(5) Az Önkormányzat – a bérlő kérésére - csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek megfizetését vállalja.

(6) Az Önkormányzat és bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a lakás átalakításával, korszerűsítésével felmerült költségeknek – megállapodás szerint – a maximum 50 %-át a bérbeadó lakbérbe való beszámítással. A beszámítás időtartama nem haladhatja meg a 36 hónapot.

(7) Határozott idejű bérleti szerződés esetében akkor köthető bérbeszámítási megállapodás, ha - a mindenkori lakbér 50 %-os mértékéig való beszámítás mellett - a bekerülési összeg a szerződés fennállása alatt beszámítható.

(8) Amennyiben az Önkormányzat végzi el a lakás felújítását vagy korszerűsítését, akkor az 1. mellékletben meghatározott havi díj az átalakítás, korszerűsítés, felújítás bekerülési költségének 60-ad részével emelkedik.

(9) Amennyiben az (1) bekezdésben részletezett munkák elvégzéséhez az Önkormányzat nem járult hozzá, a bérlő a bérbeadóval ezekre vonatkozó megegyezés hiányában köteles a bérleti szerződés megszűnésekor a lakást, annak állagának sérelme nélkül eredeti állapotába helyreállítani. A Bérbeadó a Bérlő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, ha ahhoz a beruházás megkezdése előtt hozzájárult és abban a felek írásban megállapodtak. A Bérlő ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a Bérbeadó ehhez előzőleg hozzájárult.

(10) A Képviselő-testület törekszik arra, hogy legalább egy jó állapotú tartaléklakás álljon a rendelkezésére, az önkormányzati érdekeket szolgáló bérlőelhelyezés érdekében.

3. A lakásbérlet megszűnése

[17] Beiktatta a 15/2019.(XI.25.) önkormányzati rendelet 5. §-a 2020. január 1. napjával.
[18] Módosította a 23/2022.(XI.22.) önkormányzati rendelete 1. §-a, hatályos 2023. január 1. napjától.

21. § (1) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet.

(2) A pénzbeli térítés összegéről a bérbeadó és a bérlő szabadon állapodik meg.

(3) Ha az önkormányzati bérlakásra a bérleti szerződést a bérbeadó és a bérlő közös megegyezéssel szüntetik meg, az Önkormányzat a bérlőnek pénzbeli térítés megfizetése helyett a bérlő bérlakásával legalább azonos komfortfokozatú bérlakás bérleti jogát is felajánlhatja.

(4) Ha a bérleti szerződést a felek közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérbeadó és a korábbi bérlő között a korábban bérelt lakásnál kisebb méretű, vagy alacsonyabb komfort fokozatú lakás bérletére jön létre szerződés, akkor a bérlőt – az új bérleti szerződés megkötésének időpontjában – a korábban bérelt lakása és az újonnan bérelt lakás éves lakbérének díja különbözetének ötszöröse illeti meg.

22. § (1) Amennyiben a határozatlan időre szóló bérleti szerződést bérbeadó a Lakástörvény 26. § (1) bekezdése alapján mondja fel, cserelakás biztosítása helyett bérlő részére pénzbeli térítést is fizethet.

(2) A pénzbeli térítés mértéke a felmondás időpontjában érvényes egy havi lakbér harmincszorosa. Az erről szóló megállapodást a bérbeadó az alábbi feltételek együttes fennállása esetén kötheti meg:

a) A bérleti jogviszony kezdetétől számítva már legalább öt év eltelt.
b) A bérlő a bérleti jogviszony tartama alatt a bérleti szerződésben meghatározott fizetési feltételeknek eleget tett.
c) A bérleti jogviszony tartama alatt a lakás állagában – a rendeltetésszerű használatból következő értékcsökkenésen felüli - romlás nem történt.

23. §[19] (1) A bérlő bérleti szerződésének megszűnését követően a képviselő-testület hozzájárulásával befogadott, valamint lakásban visszamaradó személy a lakást a szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül köteles elhagyni, másik önkormányzati lakásra nem tarthat igényt.

(2) A bérlő halála esetén a lakásbérleti jogviszony folytatására a Lakástörvény rendelkezéseiben határozott befogadott személyeken túl más személy nem jogosult. A bérlő halála esetén – a Lakástörvény 21. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott személyen kívüli - befogadottnak a halál bekövetkezésének időpontját követő 90 napon belül a lakást el kell hagynia és elhelyezési igényt nem támaszthat. Ezen használati időszak alatt a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletben megállapított bérleti díj összegének megfizetésére köteles.

(3) Amennyiben a szerződés megszűnésekor a lakásban visszamaradt személyek között nincs olyan, aki a Lakástörvény 32. § (2) bekezdés rendelkezése alapján a bérleti jogot folytatná, a visszamaradt személyek elhelyezése tárgyában a bérbeadó kötelezettséget nem vállal.

(4) Ha a lakásbérleti jogviszony a Lakástörvény 23. § (1) bekezdés d) pontja alapján szűnik meg, a bérbeadó az örököst kötelezi, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállítsa el.

[19] Módosította a 23/2022.(XI.22.) önkormányzati rendelete 2. §-a, hatályos 2023. január 1. napjától.

(5) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból határidőre nem szállítja el, azokról a bérbeadó leltárt készít és – az örökös költségére és veszélyére – arra alkalmas helyiségben helyezi el.

24. §[20]

4. Helyiségbérlet szabályai

25. § (1)[21] A Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési Osztálya nyilvántartást vezet a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről. A bérbeadás útján hasznosítható helyiségre a bérbeadási jogokat gyakorló Pénzügyi Ellenőrző és Gazdasági Bizottság nyilvános pályázatot ír ki.

(2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség címét (utca, házszám), alapterületét,
b) a bérleti díj legkisebb összegét,
c) a bérleti szerződés várható időtartamát,
d) a pályázati ajánlat benyújtásának módját és határidejét,
e) a pályázat benyújtásakor a pályázathoz mellékelni kért igazolások és okiratok tartalmának meghatározását.

(3)[22] A bérbeadó az összességében legkedvezőbb feltételeket tartalmazó pályázat benyújtójával köt szerződést.

(4) Az (1)-(2) bekezdésben foglaltaktól eltérően helyiséget pályázaton kívül bérbe adni csak akkor lehet, ha
a) a Képviselő-testület az adott helyiségben a tevékenység folytatását közérdekű céllá nyilvánítja, vagy
b) ha a helyiségre kiírt egymást követő két pályázat eredménytelen volt.

26. § A helyiségben folytatható tevékenységi kört a bérbeadó megszabhatja, illetve egyes tevékenységi kört vagy köröket kizárhat.

27. § (1) Önkormányzati helyiségre bérleti szerződést lehet kötni:
a) határozott időre, vagy
b) valamely feltétel bekövetkeztéig.

(2) Az életvédelem céljára kijelölt, vagy az épület bontásáig, felújításáig ideiglenesen hasznosított, vagy közérdekű cél alapján bérbe adott helyiségre határozott idejű szerződést kell kötni. Határozott idejű szerződés legfeljebb 10 évi időtartamra köthető.

28. § (1) A helyiségbérlettel kapcsolatos az egyes bérbeadót illető jogok érvényesítéséről, továbbá az egyes bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítéséről a „Zirci Városüzemeltetés” Nonprofit Kft. a Közhasznúsági Szerződésben foglaltaknak megfelelően gondoskodik.

(2) A bérlő a helyiségben átalakítási, vagy korszerűsítési munkákat csak a bérbeadóval kötött megállapodás alapján végezhet. A megállapodás tartalmát a „Zirci Városüzemeltetés” Nonprofit Kft-vel egyeztetni kell.

---

[20] Hatályon kívül helyezte a 23/2018.(XI.19.) önkormányzati rendelet 3. §-a 2019. január 1. napjával
[21] Módosította a 15/2019.(XI.25.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése 2020. január 1. napjával.
[22] Módosította a 15/2019.(XI.25.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése 2020. január 1. napjával.

29. § (1) A bérleti jog átruházására, illetve cseréjére irányuló megállapodás érvényességének feltétele, hogy

a) a bérbeadó hozzájárult,

b) felek a szerződést bemutatják,

c) a bérlőnek nincs díjhátraléka,

d) az új bérlő vállalja a korábbi bérlővel megkötött bérleti szerződésben megállapított feltételek további teljesítését és tevékenységi köre megfelel a bérbeadó határozatának.

(2) A bérbeadó a bérlemény albérletbe adásához más személynek a helyiségbe való befogadásához nem járul hozzá.

5. Értékesítés

30. § (1) A meglévő önkormányzati bérlakás keret megóvása, valamint az arra rászoruló polgárok szociális jellegű bérlakáshoz juttatása érdekében a Képviselő-testület egyedi elbírálás keretében dönt önkormányzati lakás elidegenítésre történő kijelöléséről.

(1a)[23] A Képviselő-testület törekszik a lakások és helyiségek tekintetében arra, hogy azok 1/1 tulajdoni hányadával rendelkezzen, és lehetőség szerint azok elhelyezkedése minél kevesebb épülettömbre korlátozódjon.

(1b)[24] Lakás vagy helyiség tulajdonjogának önkormányzat részére történő átruházásával kapcsolatos felajánlásokat a Képviselő-testület egyedileg értékeli, és bírálja el, szem előtt tartva a lakásgazdálkodással kapcsolatos önkormányzati érdekeket.

(2) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra vonatkozó elővásárlási jogra a Lakástörvény rendelkezései az irányadóak.

(3) Az önkormányzati lakás forgalmi értékének megállapítására vonatozóan a Lakástörvény rendelkezései az irányadóak.

(4) A bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai figyelembevételére a Lakástörvény rendelkezései az irányadóak.

(5)[25] A lakás vételárának meghatározása hat hónapnál nem régebbi – értékbecslő által elkészített - forgalmi értékbecslés alapján, a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

31. §[26] (1) Az elővásárlási jog jogosultja a lakás - 30. § (5) bekezdésben leírt – vételárának 95 %-áért vásárolhatja meg a lakást, ha a vételárat a szerződés megkötésével egyidejűleg, de legfeljebb a szerződés megkötését követő három hónapon belül megfizeti.

(2) Ha az elővásárlási jog jogosultja részletfizetési kedvezményt kér - ami nem lehet hosszabb 15 évnél - az így megállapított, a kedvezményekkel csökkentett vételár (a továbbiakban: vételár) 20 %-át köteles egy összegben vételárelőlegként a szerződés megkötésekor befizetni. A felek a szerződésben a vételár 20%-ánál nagyobb vételárelőlegben is megállapodhatnak.

(3) Ha az elővásárlási jog jogosultja a (2) bekezdésben meghatározott vételárelőleg felett fennmaradó vételárrészt 3 év alatt visszafizeti, a részletfizetés kamatmentes. Amennyiben 3 évnél

[23] Beiktatta a 15/2019.(XI.25.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése 2020. január 1. napjával.
[24] Beiktatta a 15/2019.(XI.25.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése 2020. január 1. napjával.
[25] Módosította a 6/2022.(III.2.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2022. március 3. napjától.
[26] Módosította a 23/2022.(XI.22.) önkormányzati rendelete 3. §-a, hatályos 2023. január 1. napjától.

hosszabb idő alatt fizeti vissza a fennmaradó vételárrészt, úgy a kamat mértéke – teljes futamidőre - a szerződés megkötésekor érvényes jegybanki alapkamat.

32. § A 30. § alkalmazása esetén a tulajdonjog átruházása csak a teljes vételár kiegyenlítése után lehetséges. A törlesztő részlet fizetésének hat havi elmaradása esetén a teljes követelés esedékessé válik és egy hónapos fizetési határidő eredménytelen letelte után az önkormányzat jogosult a szerződéstől elállni és az ebből fakadó jogkövetkezményeket érvényesíteni.

33. § (1) Az elővásárlásra jogosult részére a polgármester a Képviselő- testület döntését követő 15 napon belül köteles megküldeni az eladásra vonatkozó ajánlatot. Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

a) a lakóingatlan legfontosabb ingatlan- nyilvántartási és más általános adatait (címe, helyrajzi száma, alapterülete, szobák száma, komfortfokozata),
b) a tulajdoni lapon feljegyzett jogokat és tényeket,
c) az ingatlan vételárát,
d) az egyösszegű megfizetés összegét,
e) az adható kedvezményeket, a részletfizetés időtartamát,
f) a vételár megállapításának módjáról, kialakításánál figyelembe vett tényezőkről szóló tájékoztatást,
g) a vételárhátralék kamatát,
h) az ingatlanra vonatkozó főbb műszaki jellemzőket.

(2) Az (1) bekezdésben részletezett ajánlat esetében az ajánlati kötöttség ideje az ajánlat kézhezvételét követő 30 nap.

34. § A Lakástörvény szerint elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati bérlakás esetében a beköltözhető forgalmi érték a versenytárgyaláson történő értékesítés során meghirdetett kiinduló vételár. Az ingatlan eladását a Képviselő- testület a helyben szokásos módon 30 napos határidővel meghirdeti, a jelentkezőket előjegyzi és az eladásra versenytárgyalást tűz ki. A versenytárgyaláson legmagasabb összegű árajánlattevő jogosult a lakás megvásárlására. Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése esetében a vevőnek egy összegben kell a vételárat megfizetni, kedvezmény nem illeti meg.

35. § (1) Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésre történő kijelöléséről, az önkormányzati vagyon védelme érdekében a Képviselő-testület egyedi elbírálás keretében dönt.

(2) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre vonatkozó elővásárlási jogra a Lakástörvény rendelkezései az irányadóak.

(3)[27] A (2) bekezdésben említett, elővásárlási joggal érintett, helyiségek vételára az értékbecslő által megállapított forgalmi érték figyelembevételével történik.

(4)[28] A (2) bekezdés szerinti elővásárlási joggal nem érintett helyiségeket értékbecslő által megállapított forgalmi értéken alapuló, a Képviselő-testület által meghatározott értéken induló licit útján kell értékesíteni.

(5) Önkormányzati tulajdonú helyiség vételárát egy összegben kell megfizetni.

[27] Módosította a 6/2022.(III.2.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2022. március 3. napjától.
[28] Módosította a 6/2022.(III.2.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2022. március 3. napjától.

6. Vegyes és záró rendelkezések

36. § (1) A lakások, vagy helyiségek elidegenítésére vonatkozóan e rendeletben nem szabályozott esetekben az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendeletet kell alkalmazni.

(2) Az Önkormányzat vállalata, gazdasági társasága, és költségvetési szerve a feladataik ellátásához biztosított helyiségeik bérbeadásának feltételeit önállóan, szabályzatban határozzák meg. Ennek során jelen rendelet előírásait nem kell alkalmazniuk.

(3) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(4) Hatályát veszti a lakások bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 18/1993. (XII.13.) önkormányzati rendelet.

1. melléklet a 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelethez[29,30]

I. Az önkormányzati lakások **piaci alapú** bérleti alapdíja:

1./ Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló **nem társasházi** bérlakások havi lakbére alapterület és komfortfokozat alapján a következő:

Összkomfortos lakás 1.200**,-** Ft/m^2/hó

2./ **Társasházi** bérlakások havi lakbére alapterület és komfortfokozat alapján a következő:

Összkomfortos lakás	1.200,- Ft/m^2/hó
Komfortos lakás	850,- Ft/m^2/hó
Félkomfortos lakás	800,- Ft/m^2/hó

II. Az önkormányzati lakások **szociális alapon nyújtott havi lakbértámogatásának mértéke**, **amely a piaci alapú bérleti díjból kerül levonásra:** az I. pontban meghatározott piaci alapú bérleti díj 50 %-a.

III. Társasházi bérlakások esetében a közös költség következő költségelemeit a bérbeadó fizeti meg:

- működés (bankköltség, postaköltség, irodaszer, nyomtatvány, telefondíj, fénymásolás, illetékbélyeg, végrehajtási munkadíj előleg, földhivatali bejegyzés, áramdíj, kéményseprési díj, társasházi biztosítási díj),
- karbantartás, egyéb kiadás,
- közös képviseleti díj,
- lakáskassza hiteltörlesztés díja,
- lakáskassza betétfizetés összege,
- felújítási számlára fizetendő összeg,
- megtakarításra.

[29] Módosította a 23/2018.(XI.19.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2019. január 1. napjától.
[30] Módosította a 23/2022.(XI.22.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 20223. január 1. napjától.

2. melléklet a 12/2015.(III.13.) önkormányzati rendelethez

NYILATKOZAT
LAKBÉRTÁMOGATÁS JOGOSULTSÁG VIZSGÁLATÁHOZ

1. Személyi adatok

1.1. A kérelmező személyre vonatkozó adatok:

1.1.1. Neve: .....

1.1.2. Születési neve: .....

1.1.3. Anyja neve: .....

1.1.4. Születés helye, ideje (év, hó, nap): .....

1.1.5. Lakóhelye: ☐ ☐ ☐ ☐ irányítószám ..... település ……

....utca/út/tér ..... házszám ..... épület/lépcsőház ..... emelet, ajtó

1.1.6. Tartózkodási helye: ☐ ☐ ☐ ☐ irányítószám ..... település ……..... utca/út/tér ..... házszám ..... épület/lépcsőház .... emelet, ajtó

1.1.7. Társadalombiztosítási Azonosító Jele: ☐☐☐ ☐☐☐ ☐☐☐

1.1.8. Állampolgársága: .....

1.1.9. Elérhetőségei: telefonszám: .....e-mail cím: .....

1.2. A kérelmező idegenrendészeti státusza (nem magyar állampolgárság esetén):

□ szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező, vagy □ EU kék kártyával rendelkező, vagy
□ bevándorolt/letelepedett, vagy □ menekült/oltalmazott/hontalan.

1.3. Kérelmezővel közös háztartásban, bérletben (azonos lakcímen) élők száma: ..... fő.

1.4. Kérelmező háztartásában élők személyi adatai:

	A	B	C	D
	Név (születési név)	Születési helye, ideje (év, hó, nap)	Anyja neve	Társadalombiztosítási Azonosító Jele
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

1.5. Kijelentem, hogy a kérelem benyújtásának időpontjában a háztartásom táblázatban feltüntetett tagjai között van olyan személy:

a) aki után vagy részére súlyos fogyatékosság vagy tartós betegség miatt magasabb összegű családi pótlékot folyósítanak; ha igen, akkor e személyek száma ..... fő,

b) aki fogyatékossági támogatásban részesül; ha igen, akkor e személyek száma ..... fő ,

c) aki gyermekét egyedülállóként neveli; ha igen, akkor e személyek száma ..... fő.

2. Jövedelmi adatok*

A kérelmező, valamint a vele közös háztartásban élő személyeknek a havi jövedelme forintban:

	A	B	C				
	A jövedelem típusa	Bérlő	A Bérlővel közös háztartásban élő további személyek				
1.	Munkaviszonyból és más foglalkoztatási jogviszonyból származó ebből: közfoglalkoztatásból származó						
2.	Társas és egyéni vállalkozásból, őstermelői, illetve szellemi és más önálló tevékenységből származó						
3.	Táppénz, gyermekgondozási támogatások						
4.	Nyugellátás és egyéb nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátások						
5.	Önkormányzat, járási hivatal és munkaügyi szervek által folyósított ellátások						
6.	Egyéb jövedelem						
7.	Összes jövedelem						

* A kérelemhez szükséges a lakásban élők jövedelmi viszonyait tanúsító igazolásokat.

Egy fogyasztási egységre jutó havi nettó jövedelem: ……..Ft/hó.

3. Lakásviszonyok

3.1. A támogatással érintett lakás nagysága: ..... m2.

3.2. A lakásban tartózkodás jogcíme: .....

4. Nyilatkozatok

4.1. A kérelemmel érintett lakásban előrefizetős gáz- vagy áramszolgáltatást mérő készülék

működik - nem működik (a megfelelő rész aláhúzandó).

Amennyiben igen, kérjük, nevezze meg a szolgáltatót: ....

4.2. Havi lakásfenntartási kiadás(ok):

.....

4.3. Felelősségem tudatában kijelentem, hogy

a) életvitelszerűen a lakóhelyemen/a tartózkodási helyemen élek* (a megfelelő rész aláhúzandó),

b) a közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Hozzájárulok a kérelemben szereplő adatoknak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet lakbértámogatáshoz való jogosultság vizsgálatára vonatkozó eljárás során történő felhasználásához.

Dátum: .....

……
kérelmező aláírása

....
a háztartás nagykorú tagjának aláírása a háztartás nagykorú tagjának aláírása

* Ezt a nyilatkozatot csak abban az esetben kell megtenni, ha bejelentett lakó- és tartózkodási hellyel is rendelkezik.

KITÖLTÉSI UTASÍTÁS

1. Lakóhely címeként a személyi igazolványban szereplő lakóhelyet, illetve tartózkodási helyet kell feltüntetni.
2. Fogyasztási egység:
   A lakásfenntartási támogatás tekintetében fogyasztási egység a háztartás tagjainak a háztartáson belüli fogyasztási szerkezetet kifejező arányszáma, ahol
   a) a háztartás első nagykorú tagjának arányszáma 1,0,
   b) a háztartás második nagykorú tagjának arányszáma 0,9,
   c) a háztartás minden további nagykorú tagjának arányszáma 0,8,
   d) a háztartás első és második kiskorú tagjának arányszáma személyenként 0,8,
   e) a háztartás minden további kiskorú tagjának arányszáma tagonként 0,7.
   Ha a háztartás
   a) (2a) bekezdés a)-c) pontja szerinti tagja magasabb összegű családi pótlékban vagy fogyatékossági támogatásban részesül, vagy
   b) (2a) bekezdés d) vagy e) pontja szerinti tagjára tekintettel magasabb összegű családi pótlékot folyósítanak,
   a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.
   Ha a háztartásban gyermekét egyedülállóként nevelő szülő - ideértve a gyámot, a nevelőszülőt és a hivatásos nevelőszülőt - él, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.
3. Vagyon:
   b) ha e törvény másként nem rendelkezik, az a hasznosítható ingatlan, jármű, továbbá vagyoni értékű jog, amelynek
   ba) külön-külön számított forgalmi értéke, illetőleg összege az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a harmincszorosát (855. 000,- Ft), vagy
   bb) együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a nyolcvanszorosát (2. 280. 000,- Ft)
   meghaladja, azzal, hogy a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetbeni ellátások jogosultsági feltételeinek vizsgálatánál nem minősül vagyonnak az az ingatlan, amelyben az érintett személy életvitelszerűen lakik, az a vagyoni értékű jog, amely az általa lakott ingatlanon áll fenn, továbbá a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű;
4. Az 1. 3. 4. és 5. jövedelemtípusba tartozó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap jövedelmét kell szerepeltetni. (A táppénzt akkor lehet figyelembe venni, ha a keresőképtelenség a 30 napot meghaladja. Ha nem haladja meg, akkor a táppénzes állományba kerülést megelőző hónapra járó munkabért kell figyelembe venni.)
5. A 2. és 6. jövedelemtípusba tartozó jövedelem esetén a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző 12 hónap alatt szerzett jövedelem egyhavi átlagát kell szerepeltetni, kivéve a 6. jövedelemtípusba tartozó ösztöndíjat. Az ösztöndíj esetében a megelőző hónapban folyósított ellátást kell szerepeltetni.
6. A jövedelemnyilatkozatban feltüntetett jövedelmekről a típusának megfelelő igazolást vagy annak fénymásolatát, (pl. munkáltatói igazolás, postai igazoló szelvény, bankszámla kivonat, területileg illetékes állami adóhatóság igazolás, szerződés, stb.) a jövedelemnyilatkozathoz csatolni kell. Jövedelemmel nem rendelkező esetén csatolni kell az állami foglalkoztatási szerv igazolását arról, hogy az állami foglalkozatási szervvel együttműködik, annak nyilvántartásában regisztrált álláskeresőként szerepel.
7. Az önkormányzat által folyósított ellátásról (pl. ápolási díj, rendszeres szociális segély) nem kell csatolni az igazolást.

VAGYONNYILATKOZAT

A. Ingatlanok

1**. Lakástulajdon és lakótelek-tulajdon** (vagy állandó, illetve tartós használat):

Címe: ……. város/község ……..…….. út/utca…… hsz.

Alapterülete: ……. m^2, tulajdoni hányad: …….

A szerzés ideje: …… év, becsült forgalmi érték*:…… Ft

Haszonélvezeti joggal terhelt: igen nem (a megfelelő aláhúzandó)

2. **Üdülőtulajdon és üdülőtelek-tulajdon** (vagy állandó, ill. tartós használat):

Címe: ……. város/község …….. út/utca …….. hsz.

Alapterülete: ……. m^2, tulajdoni hányad: ……

A szerzés ideje: …… év, becsült forgalmi érték*:…… Ft

3. **Egyéb, nem lakás céljára szolgáló épület-(épületrész-) tulajdon (vagy állandó használat):**
Megnevezése (zártkerti építmény, műhely, üzlet, műterem, rendelő, garázs, stb.):
……
Címe: ……. város/község …….. út/utca …… hsz.

Alapterülete: ……. m^2, tulajdoni hányad: ……

A szerzés ideje: …… év, becsült forgalmi érték*:…… Ft

4. **Termőföldtulajdon** (vagy állandó használat):

Megnevezése: …….
Címe: ……. város/község …….. út/utca ……. hsz.

Alapterülete: …… m^2, tulajdoni hányad: ……

A szerzés ideje: …… év Becsült forgalmi érték:*……. Ft.

B. Egyéb vagyontárgyak

5. **Gépjármű:**

a) személygépkocsi: ……..……. típus …… rendszám

a szerzés ideje: …… becsült forgalmi érték**:…… Ft.

b) Tehergépjármű, autóbusz: …….. típus …… rendszám

a szerzés ideje: …… becsült forgalmi érték: …… Ft.

Megjegyzés: ha a kérelmező vagy családtagja bármely vagyontárgyból egynél többel rendelkezik, akkor a vagyonnyilatkozat megfelelő pontját a vagyontárgyak számával egyezően kell kitölteni. Amennyiben a vagyonnyilatkozatban feltüntetett vagyon nem a Magyar Köztársaság területén van, a forgalmi értéket a vagyon helye szerinti állam hivatalos pénznemében is fel kell tüntetni.

*Becsült forgalmi értékként az ingatlannak a településen szokásos forgalmi értékét kell feltüntetni.
**Becsült forgalmi értékként a jármű kora és állapota szerinti értékét kell feltüntetni.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az általam közöltek a valóságnak megfelelnek. Hozzájárulok a kérelemben szereplő adatoknak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet lakbértámogatáshoz való jogosultság vizsgálatára vonatkozó eljárás során történő felhasználásához.

Zirc, ……

…….
aláírás