

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdéseiben, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdéseiben, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1),(3) bekezdéseiben, 35. § (2) bekezdésben, 54. § (1), (3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2019. (XI 28.) önkormányzati rendelete 32. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Ügyrendi, Vagyon-nyilatkozattételi, Összeférhetetlenségi Ifjúsági és Kulturális Bizottság, 33. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Városfejlesztési, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottság véleményének kikérésével az önkormányzati lakások bérletével elidegenítésével kapcsolatban a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Kerekegyháza Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakásokra, melyeket a rendelet 1. melléklete tartalmazza.
- (2) Az önkormányzat nem rendelkezik nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel.

2. A bérbeadói jogok gyakorlása

2. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások vonatkozásában a bérbeadói jogkört a Kerekegyházi Városgazdasági Nonprofit Kft (továbbiakban: bérbeadó) gyakorolja a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény), valamint e rendeletben meghatározott keretek között. A bérlőkijelölést a képviselő-testület városfejlesztési feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága (továbbiakban: bizottság) gyakorolja. Az önkormányzat a bérbeadónak üzemeltetésre átadja az 1. § (1) bekezdésben szereplő önkormányzati ingatlanokat, és felhatalmazza a bérbeadót az ingatlanok kezelésével, gazdálkodásával kapcsolatos feladatok ellátására szerződés alapján.
- (2) A bérbeadó a rendelkezése alá kerülő lakásokat pályázat útján jogosult bérbe adni.
- (3) A bérbeadó a pályázat nyertesével a 5. melléklet szerinti lakásbérleti szerződést köt, 2. melléklet szerinti, az adott bérleti jogviszonyra meghatározott lakásbérleti díjon.

3. §

- (1) A képviselő-testület:

- a) dönt arról, hogy az üresen álló lakás milyen célra adható bérbe,
- b) kijelöli az önkormányzati tulajdonú lakást elidegenítésre,
- c) minden év november 30-ig megállapítja a lakások bérleti díját.

(2) A képviselő-testület ezen döntéseinek meghozatala előtt beszerzi a pénzügyi feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottság javaslatát.

4. §

(1) Lakásbérleti szerződés azzal a nagykorú jogszerűen, életvitelszerűen Kerekegyházán lakóhellyel, tartózkodási hellyel rendelkező kérelmezővel köthető, aki megfelel e rendeletben meghatározott feltételeknek.

(2) A lakás bérbe adható:

- a) szociális helyzet alapján,
- b) költségelven.

3. Szociális bérlakások

5. §

(1) Szociális helyzet alapján adható bérbe az önkormányzati tulajdonú lakás annak, akinek családjában a vele költöző családtagokat is figyelembe véve az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegét és lakástulajdonnal, vagy haszonélvezeti joggal sem a kérelmező, sem a vele költöző családtag nem rendelkezik, illetve nem rendelkeznek 500.000,- Ft-ot meghaladó, jelentősebb ingó vagyonnal.

(2) Szociális bérlakás igénylésére legalább öt éves folyamatos kerekegyházi állandó lakóhellyel rendelkező nagykorú személy jogosult.

(3) Szociális helyzet alapján lakáskérelmet az erre rendszeresített nyomtatványon lehet benyújtani az önkormányzati hivatalnál.

(4) Szociális helyzet alapján lakás csak határozott időre, legfeljebb 1 évre adható bérbe.

(5) Az elbírálásnál előnyt élvez:

- a) komfortnélküli, vagy annál rosszabb lakáskörülmények között lakik,
- b) egy, vagy több gyermeket nevel. A több gyermeket nevelő személy előnyben részesül.

6. §

(1) A szociális helyzet alapján bérbeadott ingatlan bérleti díjához a bizottság támogatást állapít meg annak a kérelmezőnek:

- a) akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap 250 %-át, vagy
- b) aki egyedül élő, vagy gyermekét egyedül neveli és háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem a szociális vetítési alap 350 %-át nem haladja meg.

(2) A támogatásra ugyanazon lakás esetén csak egy jogosultság állapítható meg, függetlenül a lakásban élő személyek számától.

- (3) A támogatást a kérelem benyújtása hónapjának első napjától bérleti jogviszony időtartamára kell megállapítani.
- (4) A támogatás összege havi 3.000 Ft.
- (5) A megállapított támogatás a tárgyhavi számlában kerül érvényesítésre.
- (6) Nem jogosult támogatásra az, aki a települési és gyermekétkeztetési támogatásokról szóló 4/2015. (II. 26.) önkormányzati rendeletben szabályozott, lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez önkormányzati települési támogatásban részesül.

7. §

- (1) A 6. § szerinti támogatás iránti kérelmet az arra rendszeresített formanyomtatványon az önkormányzati hivatalhoz kell benyújtani.
- (2) A kérelemhez mellékelni kell:
- a háztartásban együtt élő személyek jövedelméről szóló igazolást,
 - nyilatkozatot a háztartásban együtt lakó személyekről,
 - a lakás használati jogcímét igazoló szerződést, mely a szociális helyzet alapján történő bérbeadást igazolja, és
 - a lakás bérleti díjáról szóló – bérbeadó által kiállított - igazolást.
- (3) A (2) bekezdés a) pontja szerinti igazolás:
- munkabérből származó jövedelem esetén a munkáltató által kiállított igazolás,
 - álláskereső esetén az illetékes foglalkoztatási hatóság által kiállított igazolás,
 - nyugdíj, nyugdíjszerű ellátások esetén a nyugdíjfolyósító szerv által a tárgyévben kiállított nyugdíjközlő lap és a nyugdíjszelvény,
 - östermelő esetén a bevételről vezetett dokumentum, vagy az állami adóhatóság által a lezárt adóévről kiállított igazolás,
 - vállalkozásból származó jövedelem esetén lezárt adóévről az állami adóhatóság által kiadott igazolás, a le nem zárt időszakra vonatkozóan a könyvelői igazolás, vagy a vállalkozó nyilatkozata,
 - ösztöndíjről a köznevelési vagy felsőoktatási intézmény által kiállított igazolás, bankszámlakivonat, vagy az utalást igazoló elektronikus nyilvántartásból kinyomtatott adattartalom.
- (4) A támogatás jogosultja az önkormányzati hivatalnak 8 napon belül köteles bejelenteni minden olyan változást, amely a támogatásra vonatkozó jogosultságát, vagy a támogatás mértékét befolyásolja, így különösen
- a bérleti jogviszony megszűnését, vagy
 - a jövedelmi viszonyaiban bekövetkezett változást.
- (5) Meg kell szüntetni a támogatást, ha a bérlő
- bérleti jogviszonya megszűnik,
 - támogatásra jogosultsága megszűnik, vagy
 - lakbérfizetési kötelezettségének 3 hónapig folyamatosan nem tesz eleget.
- (6) A támogatás jogtalan igénybevétele esetén a felvett összeget egyösszegben vissza kell fizetni.

4. Költségelven bérbeadandó bérlakások

8. §

- (1) A költségelven bérbeadandó bérlakásokat az önkormányzat pályázat útján adja bérbe.
- (2) A költségelven bérbe adandó bérlakást határozott időre 1 év időtartamra lehet bérbe adni. A bérlő jogosult kérelmezni a bérleti jogviszonya meghosszabbítását, amennyiben kérelme megfelel a rendeletben előírt feltételeknek, és kizáró ok nem áll fenn vele szemben. A bérleti jogviszony a feltételek további fennállása esetén a bizottság döntése alapján meghosszabbítható. A bérleti jog megszüntetés esetén a bérlőt pénzbeli térítés nem illeti meg.
- (3) A megállapított lakbérnek biztosítania kell annak értékállóságát.
- (4) A bérleti jog elnyerésére pályázhat:
- az a nagykorú személy, akinek vagy házasársának, vagy vele jogszerűen együtt költöző hozzátartozójának Kerekegyházán tulajdonában, haszonélvezetében nincs beköltözhető lakás vagy családi ház, és
 - Kerekegyházán lakó- vagy tartózkodási hellyel, vagy igazolt kerekegyházi munkahellyel rendelkezik, továbbá,
 - aki, és a vele jogszerűen együtt költöző olyan igazolt összjövedelemmel rendelkezik, amely biztosítja azt, hogy a lakbér összege nem haladja meg a nettó összjövedelmük
 - 33 %-át a 70 m²-t meghaladó lakások,
 - 45 %-át a 70 m²-t meg nem haladó lakások esetében.
- (5) A pályázat elbírálása során előnyt élveznek:
- az önkormányzati-, vagy állami feladatot ellátó szervezeteknél foglalkoztatottak pályázatait,
 - a pályázó(k) már rendelkeznek költségelvű lakásbérleti szerződéssel, de körülményeik változása miatt, így különösen családbővülés, csökkenés lakást cserélnének az eredeti lakásbérleti szerződésük időtartamáig,
 - azon kerekegyházi, rászorult, szociálisan rászorult családok, csonkacsaládok, akik az alábbi feltételeknek megfelelnek, figyelemmel a (4) bekezdés c.) pontjában foglaltakra is:
 - egy főre eső jövedelmük nem éri el a szociális vetítési alap kétszeresét,
 - egy, vagy több gyermeket nevelnek,
 - ifjú házaspár (ha a házastársak egyike sem töltötte be a 35. életévét).
 - egyéb igénylők pályázatainál összességében:
 - legmagasabb jövedelem vagy,
 - előzetesen vállalt egyösszegű befizetés (óvadék) min. 2 hó, max. 12 hó.
- (6) Az (5) bekezdés d) pont db) alpont esetében a befizetett összeg erejéig, a vállalt időtartamra a szerződéskötéskor érvényben lévő havi bérleti díj megfizetésére kötelezett a bérlő.

5. Lakásbérleti jogviszony

9. §

- (1) A bérleti jogviszonynak a bérleti időtartam lejáratára miatti megszűnése esetén a bérleti szerződés újabb határozott időtartamra a bizottság döntése alapján meghosszabbítható, amennyiben a bérlő az önkormányzati lakásra jogosultságai továbbra is fennállnak, és a bérleti jogviszony ideje alatt nem volt kettő hónapot meghaladó meg nem fizetett lakbértartozása.
- (2) A bérlet hosszabbítását a lejárat előtt 30 nappal kell kezdeményezni a bérbeadónál.

10. §

- (1) Önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.
- (2) A bérlő a bérelt lakás albérletbe nem adhatja.
- (3) A bérlő köteles életvitelszerűen a bérlakásban lakni a lakásbérleti szerződés fennállása alatt.
- (4) A bérlő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát előzetesen írásban köteles bejelenteni a bérbeadónak. Amennyiben a bérlő a bejelentést elmulasztotta és a Lakástörvény 3. § (2) bekezdésében rögzített feltételek nem állnak fenn, bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondja. A Lakástörvény 3. § (2) bekezdésében szereplő rendelkezés a bérleti szerződés kötelező tartalmi eleme.
- (5) Bérlő köteles gondoskodni a közös használatú helyiségek, a lakáshoz tartozó udvar és utcarész tisztántartásáról és az odatelepített növényzet gondozásáról.
- (6) A rendeltetésszerű használatot, illetőleg a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a bérbeadó naptári évenként egyszer, fűtési szezon megkezdése előtt, szeptember hónapban ellenőrzi.
- (7) A lakást leltárral kell átadni és visszavenni. A leltár tartalmazza a lakás berendezési tárgyak tényleges állapotát és a kapcsolódó megállapításokat.

11. §

- (1) A bérbeadó és bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérbeadó a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétellel egyidejűleg felújítja.
- (2) A szerződés megkötésekor létrejött megállapodásban rögzíteni kell a felújítás során elvégzendő munkálatokat és költségvetés szerinti bekerülési összeget.
- (3) A bérlő a felújítás elvégzéséhez lakbérelőleget fizet bérbeadó részére.

12. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, amennyiben – ettől eltérő megállapodás hiányában - bérlő vállalja a bérleti jogviszony lejártakor az eredeti állapotok visszaállítását.
- (2) Amennyiben a bérbeadó az átalakítási munkákhoz hozzájárult, a bérleti jogviszony bérbeadó általi egyoldalú, megszüntetése esetén a bérlő igényt tarthat a megállapodásban foglalt értéknövelő beruházásai megtérítésére a bérleti jogviszony megszüntetésekor.

6. A bérleti díj mértéke

13. §

- (1) A lakások bérleti díjának mértékét 2. melléklete tartalmazza.
- (2) A bérbeadó az egyes lakások vonatkozásában nem biztosít semmilyen egyéb szolgáltatást.
- (3) A bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani.

(4) Bérbeadó a bérlő késedelmes fizetése esetén a mindenkor érvényben lévő jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot számít fel.

14. §

(1) A lakbértartozás után felszámítandó késedelmi kamattartozás összegének elengedésére az önkormányzati hivatalnál erre a célra rendszeresített formanyomtatványon benyújtott kérelmeket a bizottság bírálja el. A bizottság a tartozás maximum 50%-át elengedheti, amennyiben a kérelmező bérlő és a vele egy háztartásban élő családjában az egy főre eső jövedelem a szociális vetítési alap 200%-át nem éri el.

(2) A bérlő kérelmére a lakbérhátralékra, valamint azok járulékaire a bizottság legfeljebb 6 havi részletfizetést engedélyezhet. Ezen részletfizetési megállapodás megkötésére akkor kerülhet sor, ha a bérlő és a vele együtt lakó hozzátartozóinak jövedelme legalább a szociális vetítési alap 250%-át meghaladja a törlesztő részletekkel növelt lakásfenntartás elismert havi költségeinek.

(3) Ismételt részletfizetési kedvezmény engedélyezésére egy éven belül nem kerülhet sor kivéve, ha annak indoka

- a) hozzátartozó halála,
- b) munkahely megszűnése,
- c) az egészségi állapot munkaképességet befolyásoló megromlása, vagy
- d) házasság felbontása.

(4) A részletfizetési megállapodásban meghatározott feltételek betartása esetén a bérlőt további kamatfizetés nem terheli.

7. A bérlőtársi, és társbérleti jogviszony

15. §

(1) Önkormányzati bérlakásra bérlőtársi szerződést a bérleti jogviszony keletkezésekor nagykorú egyenesági hozzátartozóval lehet kötni.

(2) Nem létesíthető bérlőtársi jogviszony azzal a hozzátartozóval, aki – haszonélvezettel terhelt, vagy 50%-ot meg nem haladó tulajdoni illetőségű lakás kivételével – Kerekegyháza lakástulajdonnal, vagy lakás haszonélvezeti jogával rendelkezik.

(3) A megüresedett társbérleti lakrész a másik társbérlő részére – annak kérésére – csak akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakás-alapterület után számított lakbér megfizetését.

(4) Ha a (3) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn, a lakásban visszamaradó társbérlő lakásbérleti szerződését a bérbeadó felmondja cserelakás biztosítása mellett. A cserelakás megfelelőségénél a társbérlet során kizárólagos bérleményként használt társbérleti lakrész szobaszáma vehető figyelembe.

8. A bérlő által befogadható személyek köre, a befogadás szabályai

16. §

- (1) A bérlő a bérleménybe a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával és mérlegelése alapján az
- a) élettársa kiskorú, vagy nappali tagozaton tanulmányait folytató nagykorú gyermekét,
 - b) testvérét,

- c) befogadott gyermekének házasársát,
 - d) befogadott gyermeke házasársának kiskorú, vagy nappali tagozaton tanulmányait folytató nagykorú gyermekét
- (továbbiakban: kedvezményezettek) fogadhatja be.

(2) A befogadáshoz való hozzájárulást a bérlő a kedvezményezettel közösen kérheti a bérbeadótól.

(3) A bérbeadói hozzájárulás akkor adható ki, ha a bérlőnek nincs a bérbeadóval szemben fennálló tartozása és a lakás mérete alapján az abban már lakók száma ezt lehetővé teszi.

9. A lakáscsere szabályai

17. §

(1) Költségelven bérbeadott önkormányzati lakásbérleti jogát kérelemre kizárólag másik önkormányzati lakás, ideértve költségelvű önkormányzati lakást is bérleti jogára lehet cserélni, amennyiben a cserélő felek megfelelnek a 8. § (4) bekezdés c) pontjában meghatározott feltételeknek.

(2) A lakáscsere érvényességéhez a bérbeadó írásos előzetes hozzájárulása szükséges.

(3) A bérbeadó az írásos hozzájárulását akkor adja ki, ha:

- a) a lakáscserét mindkét fél kezdeményezte,
- b) ha a cserelakásokra a bérbeadó, és a közüzemek felé a kérelmezők részéről semmiféle díjtartozás nem áll fenn,
- c) a cserelakás bérleti jogának megszerzéséhez szükséges, e rendeletben meghatározott előírásoknak a felek megfelelnek.

(4) A lakáscsere következtében a bérleti szerződés időtartama változatlan marad.

(5) Amennyiben a bérbeadói hozzájárulás kézhezvételét követő 30 napon belül a felek a lakáscserét nem hajtották végre, a bérbeadói hozzájáruló nyilatkozat hatályát veszti.

10. A bérleti jogviszony megszűnése

18. §

(1) Bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a lakást tiszta, üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni. A lakás tisztasági festéséről a bérbeadó gondoskodik, annak előzetes egyeztetésen alapuló költsége a bérlőt terheli.

(2) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő pénzbeli térítési díjra nem jogosult.

(3) Önkormányzati érdekből a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérbeadó másik lakást adhat bérbe a bérlőnek. A bérlő pénzbeli térítésre ez esetben sem jogosult.

(4) A bérleti szerződés megszűnése után a jogcím nélküli lakáshasználó másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

11. A jogcím nélküli lakáshasználat

19. §

A jogcím nélküli lakáshasználó a használat harmadik hónapjától az adott bérlakás típusra a 2. mellékletben meghatározott lakbér háromszorosának megfelelő lakáshasználati díjat köteles megfizetni.

12. Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

20. §

(1) A bérbeadó jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyet a rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

(2) A bérbeadó:

- a) a bérbeadói feladatok zavartalan ellátásával kapcsolatban, kizárólag a bérleti jogviszonyt létesített természetes személyek nyilvántartása érdekében,
- b) a bérleti jogviszony időtartama alatt,
- c) jogosult az alábbi személyes adatok kezelésére: bérlő neve, lakcíme, születési helye és ideje, anyja neve, a szolgálati bérlakások esetében a foglalkozása, munkaviszony keletkezése, megszűnése.
- d) A kezelhető személyes adatokat a bérleti jogviszony keletkezésekor, illetve a helyszíni ellenőrzés lefolytatásakor az érintett természetes személyektől gyűjtik be.

(3) A bérbeadó a személyes adatok kezelése folyamán köteles betartani az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseit.

13. Önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítése

21. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló elővásárlási joggal érintett lakásokat a 3. melléklet tartalmazza. A költségelvű bérlakások használatba vételi engedélytől számított 20 évig nem idegeníthetők el. A lakások csak abban az esetben idegeníthetők el, ha a képviselő-testület a lakásokat értékesítésre jelöli ki.

(2) A törvény alapján elővásárlásra jogosult részére a lakás eladásra történő kijelölését követő 15 napon belül írásban ajánlatot kell tenni.

(3) Az ajánlatnak tartalmaznia kell a rendeletben meghatározott értékesítési és fizetési feltételeket.

(4) Az ajánlati kötöttség időtartama az ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap.

(5) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultjának lakbér, közüzemi díj, vagy a bérleti jogviszonyból eredő tartozása van, részére a lakás csak abban az esetben idegeníthető el, ha az adásvételi szerződés megkötéséig hátralékát megfizeti.

22. §

(1) Az elővásárlásra jogosult kérelmére 15 évi részletfizetési kedvezményt biztosít az önkormányzat. A szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-át egy összegben kell megfizetni, a fennmaradó részt havi egyenlő részletekben köteles a vevő megfizetni a Ptk. szerinti pénztartozás esetén megállapítható kamattal terheltten.

(2) Ha a vevő a vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben fizeti meg, a vételár 3 %-ának megfelelő összegű vételár-engedmény illeti meg.

(3) Ha a vevő a vételár-hátralékot, a szerződésben megállapított részletfizetési kedvezményes időszak felének lejárta előtt, egy összegben fizeti meg, a vételár-hátralék 2 %-ának megfelelő összegű vételár-engedmény illeti meg.

(4) A (2)–(3) bekezdésekben meghatározott mértékű vételár-engedményt egyösszegű kifizetés esetén az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg érvényesítheti a vevő, míg részletfizetés esetén a vételár-hátralék határidő előtti kifizetésére irányuló kérelmét követően esedékes.

(5) Ha a vevő az elővásárlási jog alapján vásárolt lakást 5 éven belül elidegeníti, a vevő a kapott vételár-engedményt köteles az eladónak - az adásvételi szerződés megkötését követő 15 napon belül - megtéríteni, és a vételár-hátralék egy összegben esedékessé válik.

(6) A (5) bekezdésben foglalt vételár-engedmény megtérítése alól a képviselő-testület felmentést akkor adhat, ha a vevő

a) egészségügyi ok,

b) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a vele állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása miatt idegeníti el a lakást, feltéve, ha a vételárat újabb lakás szerzésére fordítja.

23. §

(1) Az elővásárlási joggal nem érintett lakás esetén a lakást a 4. mellékletben szabályozottak szerint pályázat útján kell meghirdetni és a legmagasabb vételi ajánlatot tevőnek kell értékesíteni.

(2) A vételárat – kivéve, ha a képviselő-testület másként nem rendelkezik – egy összegben kell a szerződés megkötésekor megfizetni.

24. §

Ha a vevő a vételárat a szerződés aláírásakor egy összegben nem fizeti meg, az önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba a vételár-hátralék és járuléka erejéig jelzálogjogot, valamint a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

25. §

Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit az alábbi célokra használhatja fel:

a) az önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek felújítására és korszerűsítésére,

b) új lakás vásárlására, építésére,

c) telkek kialakítására, közművesítésére.

14. Záró rendelkezések

26. §

Hatályát veszti a Kerekegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről szóló 7/2015.(II.26.) önkormányzati rendelete.

27. §

A Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2019.(XI.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

28. §

Ez a rendelet 2024. február 1-jén lép hatályba.

Önkormányzati tulajdonú lakások

A./ Szociális bérlakás: 1. sorszámmal

1. Kunpuszta 68.

B./ Költségelven bérbeadandó bérlakások

B.1/ Központi bérlakások: 2-7 sorszámmal

2. Szt. István tér 3.

3. Szt. István tér 14. I/1. sz. lakás

4. Szt. István tér 14. I/2. sz. lakás

5. Szt. István tér 14. I/3. sz. lakás

6. Szt. István tér 15. I/1. sz. lakás

7. Szt. István tér 15. I/2. sz. lakás

B.2/ Erdői utcai bérlakások 8-27. sorszámmal

8. Erdő u. 10.

9. Erdő u. 11.

10. Erdő u. 12.

11. Erdő u. 13.

12. Erdő u. 14.

13. Erdő u. 15.

14. Erdő u. 16.

15. Erdő u. 17.

16. Erdő u. 18.

17. Erdő u. 19.

18. Erdő u. 20.

19. Erdő u. 21.

20. Erdő u. 22.

21. Erdő u. 23.

22. Erdő u. 24.

23. Erdő u. 25.

24. Erdő u. 26.

25. Erdő u. 27.

26. Erdő u. 28.

27. Erdő u. 29.

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti díja:

Sorszám	Megnevezés	Bérleti díj 2024. február 01. napjától
1.	Költségelvű bérlakások bérleti díja	
1.1	Központi bérlakások díja	726 Ft/m ²
1.2	Kislakások bérleti díja	1075 Ft/m ²
1.3	Nagylakások bérleti díja	908 Ft/m ²
2.	Szociális bérlakások bérleti díja:	
2.1	Kislakások bérleti díja	555 Ft/m ²
2.2	Nagylakások bérleti díja	485 Ft/m ²

Elővásárlási joggal érintett lakások:

1. Szt. István tér 3.
2. Szt. István tér 14. I/1. sz. lakás
3. Szt. István tér 14. I/2. sz. lakás
4. Szt. István tér 14. I/3. sz. lakás
5. Szt. István tér 15. I/1. sz. lakás
6. Szt. István tér 15. I/2. sz. lakás

Önkormányzati tulajdonú bérlakások elidegenítésének versenyeztetési szabályairól (pályázati eljárás)

A szabályzat célja, hogy megállapítsa a versenyeztetés (továbbiakban: pályázati eljárás) általános szabályait. A szabályzat biztosítja az önkormányzat tulajdonában lévő lakások leghatékonyabb formában történő értékesítését, ennek keretében a pályázók számára azonos és egyenlő feltételek garantálásával a verseny tisztaságának védelmét.

A versenyeztetés pályáztatás útján valósulhat meg. (A továbbiakban kiírón egyben ajánlatkérőt, a pályázón egyben ajánlattevőt is érteni kell.)

1. A pályáztatási eljárás alapelvei

1.1. A kiíró a versenyeztetés során valamennyi ajánlattevő számára egyenlő esélyt köteles biztosítani az ajánlat megtételéhez szükséges információhoz jutás és versenyfeltételek tekintetében. A kiíró a pályázat tartalmát úgy köteles meghatározni, hogy annak alapján az ajánlattevők megfelelő ajánlatot tehessenek, és a szabályszerűen, időben beérkezett pályázati ajánlatok összehasonlíthatók legyenek.

1.2. Minden ajánlattevőnek joga van a kiíró által rendelkezésre bocsátott információhoz hozzáférni. Ennek keretében a pályázó számára – lehetőség szerint – hozzáférhetővé kell tenni minden olyan adatot, amely nem sért üzleti titkot és szükséges ahhoz, hogy a pályázónak lehetősége nyíljon megalapozott ajánlattételre.

1.3. A kiíró a pályázati felhívás közzététele után a meghirdetett pályázati feltételeket köteles tiszteletben tartani, az előre nyilvánosságra hozott pályázati eljárási rendet köteles biztosítani, köteles biztosítani továbbá a pályázat kiírásával, értékelésével kapcsolatos döntési folyamat tisztaságát.

1.4. A pályázó a pályázati kiírás átvételétől köteles a pályázati eljárás ezen szabályzatban foglalt előírásait betartani.

2. A Pályáztatás

2.1. A pályázat típusai

2.1.1. A pályázat nyilvános vagy zártkörű (meghívásos) lehet.

2.1.2. A pályázatok nyilvánosak, kivéve, ha a kiíró a zártkörű (meghívásos) pályázat kiírása mellett dönt.

2.1.3. Zártkörű (meghívásos) pályázat akkor írható ki, ha a pályázat tárgyának jellege, jelentősége, valamint annak leghatékonyabb hasznosításával kapcsolatos feladatok megoldása a pályázaton előre meghatározott partnerek részvételét teszi szükségessé.

2.2. A pályázat kiírása, meghirdetése

2.2.1. A nyilvános pályázatot egy megyei napilapban, a helyi újságban, a helyi kábeltelevízióban, a pályázatok benyújtására megállapított határidő kezdő napját legalább tizenöt nappal megelőzően kell meghirdetni.

2.2.2. A kiíró a zártkörű (meghívásos) pályázatról az érintetteket egyidejűleg és közvetlenül értesíti. Zártkörű (meghívásos) pályázatra a kiírást legalább 3 - pályázóként számításba vett - személynek (szervnek) kell megküldeni.

2.2.3. A pályázati eljárás folyamán a kiíró nem változtathatja meg a döntéshozatal során alkalmazandó eljárási vagy pályázati feltételt, amelyet akár meghirdetés útján, akár személyesen a pályázóval közölt, kivéve a pályázatok benyújtásának határidejét, melyet megfelelő indokkal, egy alkalommal meghosszabbíthat a 2.2.4. pontban foglaltak szerint.

2.2.4. A pályázatok benyújtására nyitva álló határidő – indokolt esetben – egy alkalommal legfeljebb tíz nappal meghosszabbítható. Az így meghosszabbított határidőt a kiíró a pályázati kiírással megegyező módon teszi közzé, illetve a zártkörű (meghívásos) pályázatban résztvevőket erről megfelelő időben értesíti.

2.2.5. A pályázati felhívásnak (hirdetménynek, ajánlatkérésnek) tartalmaznia kell:

- a.) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét;
- b.) a pályázat célját, jellegét (nyílt vagy meghívásos), és azt, hogy egyfordulós;
- c.) a pályázat tárgyaként az értékesítendő lakás megnevezését;
- d.) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját és idejét;
- e.) a pályázatra vonatkozó kérdések felvetésének az esetleges további információszerzés helyének megjelölését;
- f.) a részletes pályázati kiírás, vagy információs dokumentáció rendelkezésére bocsátása esetén, ezek megtekintésének, átvételének helyét, módját, idejét és költségét, költségviselést, esetleges visszafizetést.

2.2.6. A pályázati felhívásban foglalt adatokon kívül a részletes pályázati kiírásnak, információs dokumentumnak tartalmaznia kell:

- a) az elidegenítendő lakás adatait (hatsz, m², helyiségek, teleknagyság, értékbecslésben leírtak), továbbá az ajánlatok elkészítéséhez szükséges információkat;
- b) a részletes eljárási rendet;
- c) az ajánlati kötöttség időtartalmát,
- d) pályázati biztosíték esetén annak letételnek idejét, módját, visszafizetését,
- e) az ajánlatok elbírálásának menetét, szempont-rendszerét, külön kiemelve:
 - az ajánlatok felbontásának a helyét és időpontját, illetve az eredményhirdetés helyét, módját és határidejét, amennyiben a pályázatok értékelése a nyilvánosság kizárásával zajlik, úgy erre külön utalni kell;
 - azt, hogy a pályázatok felbontásánál kik lehetnek jelen;
 - az ajánlatok elbírálására vonatkozó időpontokat;
 - valamint a pályázatok elbírálására jogosult megnevezését.
- f) az alternatív ajánlat befogadhatóságának lehetőségét és kezelésének módját;
- g) az esetleges hatósági előírások megtartására történő utalást;
- h) az értékesítés feltételeit,

i) azt a követelményt, hogy a pályázó csatolni köteles a pénzügyi igazolást a hitelképességéről, pénzügyi helyzetéről. Amennyiben a pályázó pénzügyi hiteltől kívánja kiegyenlíteni az ingatlan ellenértékét, úgy az elbíráláskor köteles nyilatkozni a 30 napnál nem régebbi igazolását arról, hogy köztartozása nincs (NAV és TB igazolás),

j) amit a kiíró még ezen kívül szükségesnek tart,

2.2.7. A pályázati kiírásban meg kell határozni, hogy az ajánlattevők ajánlataikat hány példányban, milyen formában és hol köteles benyújtani, utalva arra, hogy kötelesek azt is egyértelműen meghatározni, hogy ajánlataik közül melyik az eredeti. Ha a több példányban benyújtott ajánlatok példányai között eltérés van, úgy az eredeti az irányadó.

2.2.8. A kiíró az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást, sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem ad.

2.2.9. A zártkörű pályázaton résztvevő pályázó nevét a kiíró a többi résztvevővel csak akkor közölheti, ha a közléshez az érintett pályázó írásban a hozzájárulását adta. Az ajánlattevőre vonatkozó egyéb információ is csak az ajánlattevő kifejezett írásban közölt hozzájárulásával közölhető más ajánlattevővel, vagy a pályázaton részt nem vevő személlyel.

2.2.10. A kiíró a pályázók egyikének biztosított minden információt, adatot és egyéb szolgáltatást köteles a többi pályázaton résztvevő számára is ugyanolyan módon biztosítani.

2.2.11. A kiíró az ajánlatok elkészítéséhez részletes dokumentációt bocsát a pályázók rendelkezésére.

2.3. Biztosíték, ajánlati kötöttség, pályázat visszavonása, kizárás

Pályázati biztosíték

2.3.1. A pályázaton való részvétel biztosíték adásához is köthető, melyet az ajánlatmegküldésével egyidejűleg vagy a kiíró által a részletes pályázati felhívásban meghatározott időpontig és módon kell a kiíró rendelkezésére bocsátani.

2.3.2. A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása, valamint a pályázatok elbírálása után – a 2.3.3. bekezdésben foglalt kivételektől eltekintve – vissza kell adni. A biztosíték lehet készpénz, betétkönyv, értékpapír. A biztosíték összegét a kiíró határozza meg, ezt a részletes pályázati felhívásban teszi közzé.

2.3.3. Nem jár vissza biztosíték, ha az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

2.3.4. A pályázó az ajánlathoz a részletes pályázati kiírásban meghatározott időpontig kötve van.

2.3.5. A pályázó ajánlati kötöttsége akkor kezdődik, amikor az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt.

2.3.6. A pályázó az ajánlati kötöttség ideje alatt ajánlatát csak akkor módosíthatja, ha a kiíró a pályázót – határidő kitűzésével – módosításra hívja fel.

2.4. A pályázat visszavonása, kizárás a pályázatból

2.4.1. A kiíró a pályázatot az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja. Ezt a döntését köteles a pályázati felhívás közzétételére vonatkozó szabályok szerint meghirdetni, illetve zártkörű pályázat esetén erről az ajánlattevőket haladéktalanul írásban értesíteni.

2.4.2. A pályázati kiírásban vagy a dokumentációban közölt feltételek nem teljesítése, vagy nem megfelelő teljesítése továbbá az adatszolgáltatási, illetve az ajánlattevőt az eljárási rend alapján terhelő egyéb kötelezettség súlyos megszegése a pályázatból történő kizárást vonja maga után. Amennyiben a részletes pályázati kiírás hiánypótlásra ad lehetőséget, akkor arra a részletes pályázati kiírásban megjelölt határidőig és formában van lehetőség.

2.4.3. Ha nincs egyetlen pályázó sem, aki a pályázati kiírásban szereplő összes feltételt maradéktalanul teljesítette, akkor a kiíró a legkedvezőbb ajánlattevővel szerződést köthet, ha a pályázat megfelel az ajánlatkérés során megkívánt minimális követelményeknek. Amennyiben nem felel meg a követelményeknek, újabb pályázati kiírás mellett dönthet. Azt, hogy melyik ajánlat a legkedvezőbb, az eset összes körülményeinek alapos mérlegelésével kell eldönteni.

2.4.4. Az ajánlattevő a benyújtásra nyitva álló határidő lejártáig bármikor visszavonhatja vagy módosíthatja az ajánlatát.

2.4.5. Az ajánlattevő nem igényelhet térítést a kiírótól az ajánlata kidolgozásáért és az ajánlattétellel kapcsolatosan más jogcímen sem terjeszthet elő követelést.

3. Ajánlatok beérkezése, elbírálása

A pályázati ajánlat

3.1. A pályázatra benyújtott ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes nyilatkozatát különösen:

a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására vonatkozóan,

a vételár vagy ellenszolgáltatás összegéről, a megfizetés módjáról.

3.2. Ha a pályázat biztosítékadási kötelezettséget ír elő, akkor az ajánlat csak akkor érvényes, ha az ajánlattevő igazolja, hogy a kiírásban megjelölt összegű biztosítékot az ott megjelölt formában és módon a kiíró vagy az általa megjelölt személy rendelkezésére bocsátotta.

3.3. Az ajánlattevő az ajánlatában közölt egyes adatoknak az elbírálás utáni nyilvánosságra hozatalát is megtilthatja. Az ajánlattevő a nevének, az ellenszolgáltatásnak és a teljesítési határidőnek a nyilvánosságra hozatalát nem tilthatja meg.

3.4. Az ajánlatot zártan, lepecsételt borítékban kell benyújtani, és fel kell tüntetni az adott pályázatra utaló jelzést.

A pályázati ajánlatok beérkezése, felbontása, ismertetése

3.5. A pályázatok beérkezése során az átvevő az átvétel pontos időpontját rávezeti a pályázatot tartalmazó zárt borítékra, és egyúttal igazolja az átvétel tényét.

3.6. A pályázatok bontásán a kiíró képviselője az ajánlattevők, illetve meghatalmazottjaik lehetnek jelen.

3.7. Az ajánlattevő meghatalmazottja köteles közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolni képviselői jogosultságát, illetve annak mértékét.

3.8. Az ajánlatok nyilvános bontásakor a jelen levőkkel ismertetni kell az ajánlattevők nevét, székhelyét (lakóhelyét), az ajánlatok lényeges tartalmát azon adatok kivételével, melyek

nyilvánosságra hozatalát az ajánlattevő megtiltotta. Az ajánlatok felbontásakor, illetve ismertetésekor jegyzőkönyvet kell felvenni.

3.9. A kiíró képviselője az ajánlatok felbontása után felvilágosításokat kérhet és pályázóktól annak érdekében, hogy a pályázatok értékelése, illetve összehasonlítása jobban elvégezhető legyen. A kérdéseket, illetve az azokra az érintett pályázók által adott válaszokat írásban kell rögzíteni. Ez nem eredményezheti a pályázati ajánlatban megfogalmazott pénzbeli, értékbeli vállalások, lényeges állítások megváltoztatását, csak az értelmezését szolgálhatja.

A pályázat elbírálása

3.10. A pályázaton benyújtott ajánlatokat a képviselő-testület városfejlesztési feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága értékeli és a képviselő-testület bírálja el.

3.10.1. Érvénytelen az ajánlat, ha:

- a) olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton;
- b) az ajánlatot a kiírásban meghatározott, illetve a szabályszerűen meghosszabbított határidő után nyújtották be;
- c) az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírásban, jogszabályokban valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak;
- d) biztosíték adási kötelezettség esetén a biztosítékot az ajánlattevő nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére;
- e) amely az ajánlati árat (díjat) nem egyértelműen határozza meg, vagy más ajánlatához, valamely feltételhez köti;
- f) olyan ajánlattevő nyújtotta be, akinek az önkormányzattal szemben tartozása van, továbbá aki szerződésbe foglalt vállalásait nem teljesítette.

3.10.2. Érvényes az az ajánlat, amely mindenben megfelel – azaz mind formai, mind pedig tartalmi követelményeit tekintve – a pályázati kiírásban foglaltaknak.

3.10.3. Ha a kiírás másként nem rendelkezik, az ajánlatokat tizenöt napon belül kell elbírálni.

3.11. A pályázat értékelésében, elbírálásában résztvevő személy nem lehet az ajánlatot benyújtó pályázó:

- a) a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott közeli hozzátartozója,
- b) munkaviszony, vagy egyéb foglalkoztatásra irányuló jogviszony alapján közvetlen felettese, vagy beosztottja,
- c) szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatottja,
- d) ha a pályázó jogi személy, vagy cég annak tulajdonosa, résztulajdonosa, vezető állású alkalmazottja.

A 3.11.1 bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni akkor is, ha a pályázat értékelésében és elbírálásában résztvevőtől bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése (továbbiakban: elfogultság).

3.11.2. A pályázat értékelésében, elbírálásában résztvevő köteles haladéktalanul bejelenteni, ha vele szemben bármely, a 3.11. bekezdésben körülírt összeférhetlenségi ok áll fenn.

3.11.3 Összeférhetlenségi ügyben a kiíró dönt.

3.12. A pályázati ajánlatok közül az összességében legkedvezőbb feltételeket kínáló megalapozott ajánlat mellett kell dönteni.

3.13. A pályázat elbírálásakor az elbírálásra jogosult köteles dönteni arról, hogy a pályázat eredményes volt-e, vagy nem.

3.14. Eredménytelen a pályázat, ha:

a) a kitűzött időpontig egyetlen ajánlat sem érkezett,

b) a beérkezett ajánlatok egyike sem felelt meg a pályázati felhívás követelményeinek vagy más a pályázatra vonatkozó előírásnak,

c) a kiíró valamely ajánlattevőnek a pályázat tisztaságához fűződő, vagy a többi pályázó érdekeit egyébként súlyosan sértő cselekménye miatt a pályázat érvénytelenítése mellett döntött,

d) a kiíró élt azon jogával, hogy új pályázat kiírását rendelje el.

3.15. Ha az ajánlatok értékelése és elbírálása során bizonyos kérdések tisztázása szükséges, az elbíráló az ajánlattevőktől felvilágosítást kérhet.

3.16. A kiíró az ajánlatokat kizárólag az elbírálásra használhatja fel. Más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell állapodni.

3.17. A kiíró a pályázatok bontását követően valamennyi érvényesen ajánlatot tett személyt ajánlataik módosítására hívhatja fel akkor, ha a pályázatok azonos, vagy közel azonos tartalmúak, továbbá akkor, ha ettől kedvezőbb eredmény várható. Az ajánlat módosítást helyben, írásban kell megtenni.

3.18. A kiíró ezt követően dönt az ajánlatok végső sorrendjéről.

3.19. Csak azzal a pályázóval köthető szerződés, aki a pályázat nyertese.

3.20 Az önkormányzati lakás értékesítésére vonatkozóan a felek a megkötendő szerződés tartalmát a közzétett pályázati feltételek, illetve a pályázatot megnyert ajánlattevő ajánlata alapján alakítják ki.

3.20.1. A szerződésben szerepeltetni kell az önkormányzat érdekeit szolgáló kikötéseket, az esetleges biztosítékokat és mellékkötelezettségeket, továbbá lehetővé kell tenni a szerződés teljesítésének ellenőrizhetőségét és a nem vagy nem szerződésszerű teljesítés esetén alkalmazható szankciókat.

3.20.2. A szerződést a pályázat elbírálásáról történt értesítéstől számított 30 napon időn belül megkötni.

HATÁROZOTT IDEJŰ LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött

Amely létrejött egyrészt **Kerekegyházi Városgazdasági Nonprofit Kft Kerekegyháza, Szent István tér 2. szám**, mint **Bérbeadó** /továbbiakban: Bérbeadó / képviseli:

név:

szül hely:

szül.idő:

anyja neve.:

mint **Bérlő** /továbbiakban: Bérlő/ között az alábbi feltételek szerint:

a továbbiakban együttesen: **Felek** között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek szerint:

A BÉRLET TÁRGYA, CÉLJA ÉS IDŐTARTAMA

1. Bérbeadó bérbe adja, a bérlő bérbe veszi – ismert és megtekintett állapotban – Kerekegyháza Város Önkormányzata tulajdonát képező sz. alatt található,m² alapterületű, helyiségekből álló, önkormányzati szociális alapon/költségelví meghatározott lakbérű bérlakást (a továbbiakban: **Bérlemény**).

(*amennyiben releváns*) A bérbeadó a bérlő használatába adja továbbá a bérlakáshoz tartozó 1 db gépjármű elhelyezésére alkalmas parkoló területet; a lakáshoz tartozó előkertet (mely a ház vonalától az út vonaláig terjed) és hátsókertet (mely a ház vonalától a hátsó kerítés vonaláig terjed),

2. A Felek megállapodnak, hogy a jelen bérleti szerződést határozott időtartamra kötik egymással. A bérleti jogviszony kezdőnapja: 202... év hónapnap.

A bérleti jogviszony ideje: 1 éves időtartamú, végdatum: 202... év hónapnap.

3. A bérleti jogviszony a határozott időtartam lejártával megszűnik. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérbeadó nem köteles számára másik bérleményt biztosítani. A bérleti jogviszony lejártá előtti 30 nappal benyújtott kérelem alapján és a Vállalkozási, Mezőgazdasági, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság jóváhagyásával a bérleti szerződés meghosszabbítható.

A bérleti jog megszüntetés esetén a bérlőt pénzbeli térítés nem illeti meg.

4. A Felek rögzítik, hogy a Bérlő a Bérleményt kizárólag lakás céljára használhatja.

5. A Bérbeadó kijelenti, hogy jogosult a jelen szerződést annak tartalma szerint megkötni, továbbá nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, amely a Bérlemény Bérlő általi használatát korlátozná vagy kizárná.

6. A bérlővel együtt költöző személyek és azok rokonsági foka:

Név: Rokonsági fok:

A Bérelő a házastársán, gyermekén, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáján, valamint szülőjén kívül más személyt csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján jogosult befogadni, melynek megszegése lényeges szerződésszegésnek minősül.

A bérleti jogviszony megszűnése után a lakásban visszamaradó személyek kötelesek a lakásból kiköltözni és kijelentkezni, elhelyezésükről maguk gondoskodni, azaz sem a Bérelő, sem a befogadott személyek más lakásra/cserelakásra, vagy megtérítésre nem jogosultak. A Bérelő házastársa, gyermeke, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint szülője azonban – a Bérelő bérleti jogviszony fennállása alatt bekövetkező esetleges elhalálozása esetén – a lakásbérleti jog folytatására jogosult, feltéve, hogy őket a bérelő a lakásba befogadta és a bérelő halálakor életvitelszerűen a lakásban laknak.

7. *(amennyiben releváns)* A megüresedett társbérleti lakrész a másik társbérelő részére – annak kérésére – csak akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakás-alapterület után számított lakbér megfizetését. Ha ezen feltételek nem állnak fenn, a lakásban visszamaradó társbérelő lakásbérleti szerződését a bérbeadó felmondja cserelakás biztosítása mellett. A cserelakás megfelelőségénél a társbérlet során kizárólagos bérleményként használt társbérleti lakrész szobaszáma vehető figyelembe.

BIRTOKBAADÁS, VISSZAADÁS

8. Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a Bérlemény kulcsainak átadását, valamint a közüzemi mérőórák állását, illetve azon ingóságokat, amelyek a Bérleményben maradnak a birtokbaadást követően is. A felvett jegyzőkönyv jelen bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

9. A jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérelő a szerződés megszűnésével egyidejűleg köteles a Bérleményt kifogástalan állapotban, saját ingóságaitól kiürítve, kitakarítva (tisztán) Bérbeadó részére visszaszolgáltatni. Bérelő köteles legkésőbb a jogviszony megszűnésének napjával bemutatni közműszolgáltatóktól kapott záró számlákat az átadási leltár jegyzőkönyvben rögzítetteknek megfelelően.

A lakás tisztasági festéséről a Bérbeadó gondoskodik, annak előzetes egyeztetésen alapuló költsége a Bérelőt terheli.

BÉRLETI DÍJ

10. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlemény bérleti díja- Ft
(azaz forint)/hó.

11. A Bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani, a lakásrendeletben meghatározott mértékben. A Bérbeadó a bérleti díj módosításról minimum 30 nappal előzetesen írásban tájékoztatja a bérelőt.

12. A bérleti díj egy összegben, havonta előre esedékes, a tárgy hó 15. napjáig. A Bérelő a bérleti díjat készpénzben a Bérbeadó pénztárába, vagy a Bérbeadó OTP Bank Nyrt. számú bankszámlájára történő átutalás útján köteles megfizetni. A Bérelő az első hónap bérleti díját arányosan, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg köteles a Bérbeadónak megfizetni.

A bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani, a lakásrendeletben meghatározott mértékben. A bérbeadó a bérleti díj módosításáról min. 30 nappal előzetesen írásban tájékoztatja a bérlőt.

ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK

13. A bérleti díj megfizetésén felül a Bérlőt terheli a lakás használatával kapcsolatban felmerült közüzemi díjak és egyéb költségek megfizetése:

a. víz és csatornadíj: (óraszám: óraállás:)

b. gázszolgáltatás díja: (óraszám: óraállás:)

a. áramszolgáltatás díja: (óraszám: óraállás:)

b. szilárd hulladékszállítás díja (80 l. gyűjtőedény),

c. valamint a bérlet tartalma alatt felmerülő egyéb (pl: kommunális adó) terhek.

A víz- és csatornadíjat – a lakásokba felszerelt egyéni vízmérőórák állása alapján – a Bérbeadó számlázza a Bérlő részére. A víz- és csatornadíj kiszámlázása havi általánnyal és negyedéves utólagos elszámolással történik.

14. A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a lakásbérleti szerződés megkötését követően haladéktalanul szerződést köt közműszolgáltatókkal. Tudomásul veszi, hogy csak a fenti közműszolgáltatókkal megkötött szerződések felmutatását követően veheti birtokba a lakást.

15. Amennyiben a Bérlő saját nevére újabb szolgáltatásokat igényel (pl. vezetékes telefon, internet, TV), úgy azok bekötési, fenntartási, és egyéb költségei a Bérlőt terhelik. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlő köteles az így igénybe vett szolgáltatásokról nullás igazolást bemutatni Bérbeadó felé, továbbá köteles a saját nevére igénybe vett szolgáltatásokat a Bérleményből kijelenteni.

KAUCIÓ

16. A jelen megállapodásból eredő bérlői kötelezettségek teljesítésének biztosítékeként a Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó 2 havi bérleti díjnak megfelelő kauciót ad át pénztárban, vagy utalja át a Bérbeadó részére. A Bérbeadó kijelenti, hogy a kauciót hiánytalanul átvette a Bérlőtől.

17. Ha a jelen szerződés eltérően nem rendelkezik – a bérleti jogviszony megszűnésekor, a Bérlő által a közüzemi díjak befizetésének igazolását követően – a Bérbeadó teljes egészében visszaadja a kauciót. Amennyiben a Bérlő a bérleti díjjal, a közüzemi díjak bármelyikével fizetési késedelembe esik, illetve a Bérleményben vagy a közös használatú ingatlanrészekben olyan kár keletkezik, amely a Bérlőknek felróható, abban az esetben a kaució arányos részét Bérbeadó visszatarthatja.

A FELEK EGYÉB JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

18. A Bérbeadó jogai és kötelezettségei: A Bérbeadó köteles:

a) a Bérleményt és berendezéseit a bérleti szerződés hatálybalépésének időpontjával, a bérleti jogviszony megszűnéséig terjedő időre a Bérlő használatába adni;

b) biztosítani a Bérlő részére a Bérlemény zavartalan használatát, a közművek zavartalan működését.

c) köteles a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani. A Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a Bérleményben lévő részei, illetve az azok működtetéséhez szükséges eszközök üzemképesek.

A Bérbeadó jogosult:

d) A Bérletől a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartását követelni;

e) A Bérletől a bérleti díj és minden, a Bérlemény Bérlet általi használatával összefüggésben felmerült költség összegét követelni;

f) munkanapokon - előzetes értesítés és időpont-egyeztetés mellett - a Bérlemény területére belépni, a rendeltetésszerű használat, tűzrendészeti, valamint a társasház házirendjébe foglalt és egyéb előírások betartásának ellenőrzése céljából, az alábbiak szerint:

- vízóra leolvasás céljából,
- évi egyszeri ellenőrzés alkalmával a fűtési szezon megkezdése előtt: leltár, állapot felmérés céljából.

g) mindazt megtenni, amire a jogszabályok, valamint a bérleti szerződés feljogosítja.

19. A Bérlet jogai és kötelezettségei: A Bérlet köteles:

a) a Bérleményt a bérleti jogviszony tartama alatt a rendeltetésének megfelelően használni, a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket, a társasház házirendjében, valamint a bérleti szerződésben foglaltakat maradéktalanul betartani;

b) a Bérlemény rendeltetésszerű használatával együtt járó karbantartási, javítási, takarítási munkákat a saját költségén rendszeresen elvégezni. Amennyiben a Bérlemény tartozékai és alkotórészei (pl. gépészeti berendezések) gazdaságosan nem javíthatóak, akkor a Bérbeadó köteles az adott tartozékot vagy alkotórészt kicserélni.

c) a közüzemi szolgáltatók alkalmazottjainak Bérleménybe történő belépését biztosítani;

d) a jelen szerződésben meghatározott bérleti díjat és egyéb, a Bérbeadó részére fizetendő összegeket a jelen szerződésben meghatározott határidőig kiegyenlíteni;

e) a Bérleményben végzendő átalakítási munkálatoktól, építésekől, valamint a Bérleményben történő dohányzástól tartózkodni;

f) a Bérleményben bármilyen kisállat tartásáról a Bérbeadót szerződés aláírása előtt, illetve a bérleti jogviszony tartama alatt tájékoztatni, illetve írásos (emailen, sms-ben) jóváhagyását kérni a Házirendben foglaltak szerint.

g) Bérlet a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, melynek megszegése lényeges szerződésszegésnek minősül. A lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a Bérbeadó részére bejelenteni.

h) a vonatkozó jogszabályban, valamint a jelen szerződésben foglaltakat betartani.

A Bérlet jogosult:

i) Bérbeadótól a jelen bérleti szerződésben, valamint a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartását követelni;

j) mindazt megtenni, amelyre a jogszabályok vagy a jelen bérleti szerződés feljogosítja.

20. A Bérelő a Bérlemény esetleges hibáiról, vagy a Bérleményben keletkezett kárról, azok felfedezését követően azonnal köteles a Bérbeadóat értesíteni. A Bérelő köteles tűrni a hiba vagy kár elhárításához szükséges munkáknak a Bérbeadó, vagy megbízottja által történő elvégzését.

21. A Bérelő a Bérleményben bárminemű átalakítást, korszerűsítést, vagy bármilyen egyéb állagsérelemmel járó változtatást (ideértve a falak fűrésát is) kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli (e-mail, SMS) engedélyével végezhet. Minden, a Bérlemény birtokbaadáskori állapotát érintő, a Bérelő által végzett változást a Bérelőnek saját költségén helyre kell állítania a bérleti szerződés megszűnése napjáig kivéve, ha a Felek írásban másként állapodtak meg.

22. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleménybe bevitt ingóságain a Bérbeadónak törvényes zálogjoga áll fenn, amely alapján a Bérbeadó a Bérelő szerződésszegéséből eredő követeléseit kielégítheti.

A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA ÉS MEGSZŪNÉSE

23. A jelen szerződés módosításai és kiegészítései csak írásba foglalva, és mindkét Fél aláírásával ellátva érvényesek.

24. A Felek a határozott időre tekintettel a rendes felmondás jogát kizárják.

25. A Bérbeadó jogosult a bérleti szerződésnek rendkívüli felmondására írásban, ha a Bérelő:

a) fizetési kötelezettségeivel (ideértve a kaució összegének feltöltési kötelezettségét) a szerződéses határidőhöz képest késedelembe esik, és a Bérbeadó a Bérlőt – a következményekre történt figyelmeztetéssel – a teljesítésre 15 napos póthatáridő tűzésével írásban felszólította, és a Bérelő a felszólítás ellenére a 15 napos póthatáridőben sem tesz eleget a fizetési kötelezettségének;

b) a jelen szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt (de legalább 5 napos) határidőben nem teljesíti;

c) a Bérleményt rendeltetésellenesen használja, különösen, ha vét a hatósági kikötések, a társasház házirendjében foglaltak, vagy tilalmak ellen, vagy azt jelentősen hátrányos módon használja. Ezen utóbbin mindenekelőtt az olyan használat értendő, mely a lakóházként történő szabályszerű használaton túlmenő elhasználódást, sérülést, tönkremenetelt vált ki, vagy az olyan használat, amely ellentétes a Bérbeadónak vagy más bérlők, lakók jogaival, vagy jogaik ismételt, vagy súlyos zavarásával jár.

d) A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni, így különösen: a Bérelő vagy a vele együttlakó személyek a Bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, túrhetetlen magatartást tanúsítanak, a Bérelő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.

e) ha a Bérelő bármilyen jogcímen a bérelt lakás fekvése szerinti településen lakáshoz jut (magánérős építkezés esetén a használatba vételi engedély kiadása jelenti a lakáshoz jutást).

f) ha a szerződő felek ebben közösen megegyeznek.

g) a Bérló halálával, a bérlőtárs elköltözésével, amennyiben a bérlőtársak nem vállalják jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését, s a szerződés módosítását.

26. A Bérló jogosult a bérleti szerződésnek rendkívüli felmondására írásban, ha

a) a Bérbeadó a jelen szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérló által írásban megjelölt (de legalább 5 napos) határidőben nem teljesíti.

b) az épület, vagy a Bérlemény a Bérló hibáján kívüli okból megsemmisül, vagy olyan mértékben válik használhatatlanná, hogy Bérló Bérleményt nem tudja rendeltetésszerűen használni. Jelen esetben a Felek egyeztetnek egymással a lakhatással kapcsolatban.

27. Amennyiben a fentiekben megjelölt figyelmeztetésben meghatározott határidő eredménytelenül telt le, akkor a figyelmeztetésben megjelölt határidőt követő naptári napon a jelen szerződés megszűnik.

28. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy ha jelen szerződés bármely okból megszűnik, a Bérbeadónak a Bérló vonatkozásában elhelyezési kötelezettsége nincs.

KAPCSOLATTARTÁS

29. Minden értesítést, közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni, és az akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen, e-mail útján vagy ajánlott- tértivevényes postai küldeményként küldik meg egymásnak a Felek a fejlécben megjelölt elérhetőségeikre.

30. Postai küldemény kézbesítettnek tekintendő a feladást igazoló tértivevényes szelvény aláírásának napján; ha a címzett az átvételt megtagadta, a postai küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni. Ha kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza) a postai küldemény a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő 5. napon kell kézbesítettnek tekinteni. Az elektronikus úton megtett nyilatkozatot a megküldést követő 2. napon kézbesítettnek kell tekinteni.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

31. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelennek bizonyulna, az a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességére nincs hatással. Ilyen esetben a Felek az érvénytelen rész(ek)e)t a Felek eredeti szándékait legjobban tükröző érvényes rendelkezésekkel helyettesítik.

32. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérló fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén a Bérbeadó a mindenkor érvényben lévő jegybanki alapkamat egyszeresét számítja fel (lakhár, víz- és csatornadíj, valamint a közös költségre vonatkozik). Felszámítja továbbá a bérlő részére küldendő fizetési felszólítás mindenkori költségét is.

33. Bérbeadó a tulajdonát képező ingatlanra és a lakásokban lévő önkormányzati tulajdonú ingó tárgyakra biztosítással rendelkezik. A Bérló tulajdonában lévő ingóságokra ezen biztosítás nem terjed ki, arról a Bérló köteles gondoskodni.

34. Amennyiben Bérbeadó jelen szerződésben meghatározott vagy egyébként jogszabályban megjelölt határidőben nem él jogai érvényesítésével vagy jogai érvényesítése érdekében haladéktalanul nem lép fel, nem tekinthető jogai későbbi érvényesítéséről való lemondásnak.

35. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény előírásai, valamint Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete mindekor hatályos az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletében foglaltak az irányadók.

36. A Felek a bérleti szerződést elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: *Kerekegyháza, 202*. *** hó **. napján*

.....

Bérbeadó Bérelő

„I. melléklet a 10/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelethez

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete által egyéb önkormányzati rendeleteiben meghatározott átruházott hatáskörök:

1. Átruházott hatáskör címzettjei:

1.1. polgármester:

- 1.1.1. rendkívüli települési támogatás, gyógyszer-támogatás iránti kérelem elbírálása
- 1.1.2. címerhasználat engedélyezése
- 1.1.3. hulladékkezelési közszolgáltatási díjkedvezmény iránti kérelem elbírálása
- 1.1.4. köztemetés költségeinek viselésére kötelezett személy költségviselési mentesítésre vonatkozó kérelmének elbírálása
- 1.1.5. lemondás kisösszegű behajthatatlan követelésről
- 1.1.6. kisösszegű behajthatatlan követelés számviteli rendezése
- 1.1.7. önkormányzat tulajdonát képező üzletrész, értékpapír, valamint részvényvagyon hasznosítása 100.000 Ft névérték alatt
- 1.1.8. elidegenítés, elővásárlási jog gyakorlása 200.000 Ft forgalmi értéket meg nem haladó ingó vagyontárgy esetén
- 1.1.9. forgalomképes vagyontárgy egyéb módon történő hasznosítása 1.000.000 Ft forgalmi értéket meg nem haladó ingó vagyon esetén
- 1.1.10. Az önkormányzati költségvetési szerv kezelésében lévő tárgyi eszköz pótlási kötelezettséggel történő értékesítéséhez, selejtezéséhez szükséges hozzájárulás megadása nettó 500.000 forintot el nem érő egyedi nyilvántartási érték esetén
- 1.1.11. településképi véleményezési eljárás
- 1.1.12. településképi bejelentési eljárás
- 1.1.13. településképi kötelezés, településképi bírság kiszabása
- 1.1.14. településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés

1.2. képviselő-testület városfejlesztési feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottság:

- 1.2.1. az útépitési és közművesítési hozzájárulás
- 1.2.2. önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadása esetén a bérbeadói jogok gyakorlása
- 1.2.3. lakbérhátralék elengedés, csökkentés, halasztás iránti kérelmek elbírálása
- 1.2.4. lakbértámogatás iránti kérelmek elbírálása

1.3. képviselő-testület pénzügyi feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága:

1.3.1. 200.000 Ft alatti tartozás esetén, a kötelezett által elismert, illetőleg jogerős bírósági határozat alapján járó követelés kamattartozásáról vagy annak egy részéről való lemondás

1.3.2. forgalomképes vagyontárgy elidegenítése, elővásárlási jog gyakorlása 600.000 Ft forgalmi értéket meg nem haladó ingatlan esetén

1.3.3. elidegenítés, elővásárlási jog gyakorlása 200.000 Ft forgalmi értéket meghaladó ingó vagyontárgy esetén

1.3.4. forgalomképes vagyontárgy egyéb módon történő hasznosítása 2.000.000 Ft forgalmi értéket meg nem haladó ingatlan esetén

1.3.5. forgalomképes vagyontárgy egyéb módon történő hasznosítása 1.000.000 Ft forgalmi értéket meghaladó ingó vagyon esetén

1.3.6. lakhatási támogatás, lakhatási hátraleértámogatás, gyermekétkeztetési támogatás iránti kérelmek elbírálása

1.4. képviselő-testület ifjúsági feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottsága:

1.4.1. Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati Ösztöndíjpályázatok elbírálása

1.5. jegyző

1.5.1. közterület-használat engedélyezése”