

**Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének
7/2015. (II. 26.) önkormányzati
rendelete
az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről**

Módosította:

11/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelet

13/2022. (VII. 28.) önkormányzati rendelet

19/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelet

Kerekegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2015.(II.26.) önkormányzati rendelete

az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről

(Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva a 19/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendeletig bezárólag)

Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján – Kerekegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 35/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelete 31. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Ügyrendi, Vagyon-nyilatkozattételi, Összeférhetetlenségi Ifjúsági és Kulturális Bizottság véleményének kikérésével – az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítésével kapcsolatban a következőket rendeli el:

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Kerekegyháza Város Önkormányzatának tulajdonában lévő minden lakásra. Az önkormányzati tulajdonban lévő lakásokat ez a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről Kerekegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 13/2013. (IX. 13.) önkormányzati rendelete rendelkezik.

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. §-ban 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. §

(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.

Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltételei

4. §

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

(2) A lakás bérbe adható:

- a) szolgálati jelleggel,
- b) költségalapon,
- c) szociális helyzet alapján.

Szolgálati jellegű bérlakások

5. §

(1) Szolgálati lakás önkormányzati érdekből, a kerekegyházi önkormányzat intézményeiben munkakört ellátó személyeknek, az ott fennálló közalkalmazotti, köztisztviselői jogviszony vagy egyéb szerződés alapján közfeladat ellátásának időtartamára, valamint a rendőrség helyi körzeti megbízotti csoportjánál szolgálatot teljesítő rendőrnek, szolgálati jogviszonya idejére adható bérbe.

(2) Szolgálati lakás pályázat útján igényelhető. Az elbírálás során előnyt élvez az a pályázó az alábbi sorrend szerint:

1. akinek a szolgálati lakás biztosítása önkormányzati feladat-ellátási érdek
2. aki rövidebb időre szeretné a lakást kibérelni
3. akinek házastársa, élettársa is Kerekegyházán, közfeladatot ellátó intézményben, vagy szervezetben dolgozik
4. bejáró dolgozó

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltétel megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(3) Amennyiben a megüresedett szolgálati lakásra az (1) bekezdésben meghatározottak részéről igény nem merül fel, a lakás a költségalapú bérlakásokra vonatkozó feltételek szerint megpályáztatható, s bérletére határozott idejű, max. 1 éves időtartamú bérleti szerződés köthető, ami kérelemre – a feltételek további fennállása esetén – a bizottság döntése alapján, meghosszabbítható.

Költségelvű bérlakások

6. §

(1) A költségelven bérbe adandó bérlakásokat az Önkormányzat pályázat útján adja bérbe.

(2)¹ 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

¹ Módosította: 11/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2020. január 01-től.

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:

- a) Az a nagykorú személy, akinek vagy házastársának, vagy vele jogszerűen együttköltöző hozzátartozójának Kerekegyháza tulajdonában, hasznélvezetében nincs beköltözhető lakás vagy családi ház, és
- b) Kerekegyháza lakó- vagy tartózkodási hellyel, vagy igazolt kerekegyházi munkahellyel, továbbá
- c) olyan igazolt jövedelemmel rendelkezik a pályázó, és a vele együttköltözők, amely biztosítja azt, hogy a lakbér összege nem haladja meg
 - ca) a nettó összjövedelmük 33 %-át a 70 m²-t meghaladó lakások,
 - cb) 45 %-át a 70 m²-t meg nem haladó lakások esetében.

(5)² Pályázat elbírálásának rendje:

A pályázat elbírálása során a bizottság az alábbi feltételrendszert kell figyelembe venni.

- a) az önkormányzati és/vagy állami feladatot ellátó intézményekben alkalmazottak pályázatai (köztisztviselő, közalkalmazott, BM dolgozók),
- b) a pályázó(k) már rendelkeznek költségalapú lakásbérleti szerződéssel, de körülményeik változása miatt (pl: családbővülés, csökkenés stb.), lakást cserélnének az eredeti lakásbérleti szerződésük időtartamáig,
- c) azon kerekegyházi, rászorult, szociálisan rászorult családok, csonkacsaládok, akik az alábbi feltételeknek megfelelnek, figyelemmel a (4) bek. c.) pontjában foglaltakra is:
 1. egy főre eső jövedelmük a mindenkori öregségi nyugdíj kétszerese alatt van,
 2. egy, vagy több gyermeket nevelnek,
 3. ifjú házaspár (ha a házastársak egyike sem töltötte be a 35. életévét).
Az a pályázó aki a c.) 1. és 2. pontban leírt feltételeknek megfelel, köteles a Humán Szolgáltató Központ írásos javaslatát beszerezni.
- d) Egyéb igénylők pályázatainál összességében:
 1. legmagasabb jövedelem vagy,
 2. előzetesen vállalt egyösszegű befizetés (óvadék) min. 2 hó, max. 12 hó, vagy
 3. sorsolásalapján dönt.”

(6) Az (5) bekezdés d) 2. pont esetében a befizetett összeg erejéig, a vállalt időtartamra a szerződéskötéskor érvényben lévő havi bérleti díj megfizetésére kötelezett a bérlő.

Szociális bérlakások

7. §

(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 mindenkori nyugdíjminimum összegét és lakástulajdonnal, vagy hasznélvezeti joggal sem a kérelmező, sem a vele költöző családtag nem rendelkezik, illetve nem rendelkeznek 500.000,- Ft-ot meghaladó, jelentősebb ingó vagyonnal.

² Módosította: 11/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2020. január 01-től.

- (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) Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén szociális lakbért kell fizetni.
- (6) 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.

A lakásbérleti jogviszony

8. §

- (1) Bérbeadó a bérlővel határozott időre bérleti szerződést köt.
- (2)³ Költségalapú bérlakásoknál legfeljebb 1 évre, szolgálati lakásoknál a közszolgálati jogviszony, illetve közfeladat ellátására irányuló szerződés fennállásának idejére, a szociális bérlakások esetében legfeljebb 1 évre, az e rendeletben meghatározottak szerint bérleti szerződést köt.

9. §

- (1)⁴ 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. §

Önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

11. §

A bérlő a bérelt lakás albérletbe nem adhatja. Az albérletbe adás a bérleti jogviszony azonnali felmondását vonja maga után és az albérlet fennállásának idejére a bérlő kétszeres bérleti díjat köteles fizetni.

12. §

- (1) A bérlő köteles életvitelszerűen a bérlakásban lakni a lakásbérleti szerződés fennállása alatt.
- (2)⁵ 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. §

3 Módosította: 11/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2020. január 01-től.

4 Módosította: 11/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2020. január 01-től.

5 Módosította: 11/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2020. január 01-től.

(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.

(3) Bérlő köteles gondoskodni a lakáshoz tartozó udvar és utcarész tisztántartásáról és az odatelepített növényzet gondozásáról.

13. §

A rendeltetésszerű használatot, illetőleg a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a bérbeadó naptári évenként egyszer, illetőleg szükség szerint több alkalommal jogosult ellenőrizni.

14. §

A lakást leltárral kell átadni és visszavenni. A leltár tartalmazza a lakás berendezési tárgyak tényleges állapotát és a kapcsolódó megállapításokat.

15. §

(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.

16. §⁶

(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.

A bérleti díj mértéke

17. §

(1) A lakások bérleti díjának mértékét ez a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adandó lakás bérleti díjának mértéke a költségelven bérbe adandó lakás bérleti díjának fele.

(3) A bérbeadó az egyes lakások vonatkozásában jogosult egyéb szolgáltatási díj megállapítására.

(4) A bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani.

6 Módosította: 11/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2020. január 01-től.

(5) Bérbeadó a bérlő késedelmes fizetése esetén a mindenkor érvényben lévő jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamatot számít fel.

18. §

(1)⁷ A lakbértartozás és a külön szolgáltatási díj tartozás 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 mindenkori öregségi nyugdíjminimum kétszeresét nem éri el.

(2)⁸ A bérlő kérelmére a lakbérhátralékra és a külön szolgáltatások díjhátralékára, valamint azok járulékaira 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 2,5-szerese 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.

A bérlőtársi jogviszony

19. §

(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.

A Bérlő által befogadható személyek köre, a befogadás szabályai

20. §

(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.

7 Módosította: 11/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2020. január 01-től.

8 Módosította: 11/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2020. január 01-től.

- (2) A befogadáshoz való hozzájárulást a bérlő a kedvezményezettrel 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.

A lakáscsere szabályai

21. §

- (1)⁹ Költségalapú önkormányzati lakásbérleti jogát kérelemre kizárólag másik önkormányzati lakás, ideértve költségalapú önkormányzati lakást is bérleti jogára lehet cserélni, amennyiben a cserélő felek megfelelnek a 6. § (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 lakáscserét mindkét fél kezdeményezte,
 - ha a cserelakásokra a bérbeadó, és a közüzemek felé a kérelmezők részéről semmiféle díjtartozás nem áll fenn,
 - 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.

A bérleti jogviszony megszűnése

22. §

- (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.

A jogcím nélküli lakáshasználat

23. §

A jogcím nélküli lakáshasználó a használat 3. hónapjától az e rendeletben meghatározott lakbér háromszorosának megfelelő lakáshasználati díjat köteles megfizetni.

⁹ Módosította: 11/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2020. január 01-től.

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

24. §

(1) A bérbeadó jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyet e 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 kötelesek betartani az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseit.

Önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítése

25. §

(1) Kerekegyháza Város Önkormányzatának a 3. mellékletben szereplő lakásai elővásárlási joggal érintett lakások. A költségelví 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 adás-vételi szerződés megkötéséig tartozását megfizeti.

26. §

(1) Az elővásárlásra jogosult kérelmére 15 évi részletfizetési kedvezményt ad az önkormányzat, ilyen esetben 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 terheltén.

(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.

27. §

(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.

28. §

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.

29. §

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.

Hatályba léptető rendelkezések

30. §

(1) Ez a rendelet 2015. március 1. napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a Kerekegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről szóló 24/2008. (XI.27.) önkormányzati rendelete, és az azt módosító:

- a) 8/2009.(III.26.) önkormányzati rendelet,
- b) 10/2009. (IV.30.) önkormányzati rendelet.

Dr. Kelemen Márk sk.
polgármester

Vincze Miklós sk.
jegyző

Kihirdetési záradék:

Ezen rendelet 2015. február 26-án kihirdetésre került.

Kerekegyháza, 2015. február 26.

Vincze Miklós
jegyző

1. melléklet a 7/2015. (II. 26.) önkormányzati rendelethez¹⁰

Önkormányzati tulajdonú lakások

1. Szt. István tér 3. *Szolgálati lakások: 1-6. sorszámmal*
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
7. Kunpuszta 68. *Szociális lakás: 7. sorszámmal*
8. Erdő u. 10. *Költségalapú bérlakások: 8-27. sorszámmal*
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.

2. melléklet a 7/2015. (II. 26.) önkormányzati rendelethez¹¹

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti díja:			
Sorszám	Megnevezés	Bérleti díj 2020. január 01. napjától 2022. december. 31. napjáig.	Bérleti díj 2023. január 01. napjától
1.	Szolgálati lakások bérleti díja	432 Ft/m ²	605 Ft/m ²
2.	Költségalapú bérlakások bérleti díja		
2.1	Kislakások bérleti díja	697 Ft/m ²	977 Ft/m ²
2.2	Nagylakások bérleti díja	590 Ft/m ²	825 Ft/m ²
3.	Szociális bérlakások bérleti díja		
3.1	Kislakások bérleti díja	361 Ft/m ²	505 Ft/m ²
3.2	Nagylakások bérleti díja	315 Ft/m ²	441 Ft/m ²
Megjegyzés: A kerekítés szabályai szerint a végösszeg 100 forintra kerekítve.			

10

10 Módosította: 11/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos: 2020. január 01-től. A 2. melléklet a Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete 1. § - 1. mellékletével megállapított szöveg.

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

¹¹

¹¹ Módosította: 11/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos: 2020. január 01-től.

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 pályázatos 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 hitelből 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 pályázatban résztvevő számára is ugyanolyan módon biztosítani.

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

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 kiirótól 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.

¹³ Hatályon kívül helyezte: 11/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatálytalan: 2020. január 01-től.