

ABÁDSZALÓK VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

21/2005. (XII. 22.)

r e n d e l e t e (egységes szerkezetben)

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról

Abádszalók Város Képviselő-testülete hivatkozva az 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésben biztosított jogalkotói felhatalmazásra, a lakásokkal való észszerűbb, a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése érdekében az önkormányzatok bérbeadói jogait erősítve és a bérlők méltányos érdekeinek védelme érdekében az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A rendelet hatálya

- /1/ A rendelet hatálya kiterjed minden Abádszalók Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásra, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségeire.
- /2/ Ha a felek másként nem állapodnak meg, a felek közötti jogviszonyra az 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltakat, valamint a Polgári Törvénykönyvben foglaltakat kell alkalmazni.
- /3/ A rendelet hatálya kiterjed az ingatlan végrehajtás során elővásárlási jog gyakorlásával megszerzett ingatlanra is.¹

2. §

A lakásbérlet létrejötte

- /1/ A lakásbérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő között létrejött határozott, vagy határozatlan időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig írásban foglalt szerződéssel jön létre.
 - a./ A lakás bérlője a lakás nem szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén (Május 1. út 5 szám-, és Május 1. út 7 szám alatti ingatlanok) **óvadékot** köteles fizetni a bérleti szerződés megkötésével egyidőben.
 - b./ Az **óvadék** mértéke a lakás lakbérének 3 /három/ havi összege.
 - c./ A befizetett **óvadék** után a bérlő részére kamat nem fizethető.

- d./ Az **óvadék** a bérleti időtartam lejártát követően visszajár, ha a bérlő a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza és a lakással kapcsolatban hátraléka nem keletkezett.
- c./ Amennyiben a bérleti jogviszonyból eredően bárminemű kötelezettségeinek nem tesz eleget, az ebből adódó követelések az óvadék összegéből levonásra kerülnek.²
- /2/ A fizetendő lakbér mértékét ezen rendelet 1. számú melléklete tartalmazza, mely melléklet a rendelet elválaszthatatlan részét képezi.

3. §

- /1/ A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra azon bérlővel lehet szerződést kötni, aki
- lakásigényét a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtotta,
 - vállalja a mindenkori lakbér megfizetését.

A bérlőkiválasztásnál előnyt élvez

- azon bérlő, aki lakással nem rendelkezik Abádszalók Város közigazgatási területén,
 - vele közös háztartásban élő egy, vagy több kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik,
 - munkaviszonyt létesített a településen.
 - Az ingatlan végrehajtás során elővásárlási jog gyakorlásával megszerzett lakott ingatlan lakója.³
- /2/ A bérbeadó jogosult a bérlőkiválasztás előtt a leendő bérlőtől munkaviszony igazolást, jövedelemigazolást kérni.
- /3/ Önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.
- /4/ A bérlő az önkormányzati tulajdonú bérleményben fizetővendéglátást vagy falusi szállásadást nem folytathat.

4. §

A felek jogai és kötelezettségei

- /1/ A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt az írásban foglalt szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

- /2/ A bérlő a lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a bérbeadó részére rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni.
Az ingatlan végrehajtás során elővásárlási jog gyakorlásával megszerzett lakást, a tulajdonba kerülést követő 30 napon belül komfort fokozatának megfelelően be kell sorolni és a rendelet mellékletében meghatározott lakbérrel kell a bérlő rendelkezésére bocsátani. Ugyanezen eljárás vonatkozik a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elővásárlási jog gyakorlásával történő megszerzésére is.⁴
- /3/ A karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.
- /4/ Amennyiben a bérlő a (3) bekezdésben bérbeadót terhelő beruházást hajt végre, a bérbeadó hozzájáruló nyilatkozatával, a beruházás teljes összegét a havonta fizetendő lakbér 70 %-ának mértékéig lakbérbeszámítással élhet. Amennyiben a bérleti jogviszony a beruházás összegének lelakása előtt megszűnik, a bérlő a fennmaradó összeg kifizetésére jogosult.
- /5/ A bérlő a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született unokája kivételével a lakásba más személyt nem fogadhat be.
- /6/ Önkormányzati lakásbérleti joga kizárólag másik lakásra cserélhető.
- /7/ A bérlő albérleti szerződést nem köthet, lakását albérletbe nem adhatja.

5. §

Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítése

- /1/ Értékesíteni csak a határozatlan időre bérbeadott vagy üresen álló önkormányzati tulajdonú lakást lehet.
- /2/ Értékesíteni csak azon lakásokat, helyiségeket lehet, melyeket a Képviselő-testület határozattal kijelöl, meghatározva a lakás és helyiség forgalmi értékét. A forgalmi értéket abban az esetben indulóárnak kell tekinteni, amennyiben a lakásra vételi szándékot többen nyújtanak be. Ebben az esetben versenytárgyalással dől el a tulajdon joga.
- /3/ Ha a lakás bérlője vásárlási jogával nem él, a lakás kívülálló személy részére kizárólag a bérlő írásos beleegyezésével értékesíthető.
- /4/ A bérlőtársakat egyenlőarányban, a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában illeti meg a vételi jog.

- /5/ A lakások értékesítése során az induló vételárat az egyes lakások jellemző adataival együtt nyilvánosságra kell hozni, a Polgármesteri Hivatalban jól látható módon ki kell függeszteni.
- /6/ Ha a lakást a bérlő vagy a vele egytekintet alá eső személy készpénzért egyösszegben a szerződés megkötésekor vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték teljes összegének 80 %-a.
- /7/ Ha a lakást kívülálló üresen vásárolja meg, úgy a vevő a vételár teljes összegét fizeti meg, amennyiben lakottan, úgy a forgalmi érték 50 %-át fizeti meg.
- /8/ A vételár egyösszegben vagy részletekben egyenlíthető ki. Részletfizetés esetén a törlesztési idő maximum 10 %-át a szerződés megkötésekor kell megfizetni. Kívülálló részletfizetésben nem részesülhet.
- /9/ Ha bérleményt megvásárló Vevő a szerződéskötéskor a vételár 10%-át meghaladó fizetést teljesít, Őt a vételárból a többletfizetés 20 %-ának megfelelő összegű engedmény illeti meg.⁵

6. §

Egyéb rendelkezések

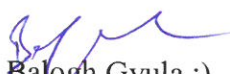
- /1/ Az e rendelet alapján értékesített lakásokra az ingatlan-nyilvántartásban az önkormányzat javára szóló a részletfizetés időtartamára elidegenítési tilalmat, valamint a vételár hátralék összegének megfelelő jelzálogjogot kell bejegyezni.

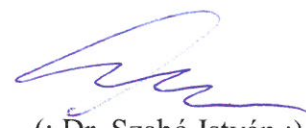
7. §

Záró rendelkezések

- /1/ Ezen rendelet kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit 2013. október 01. napjától kell alkalmazni.
- /2/ Ezen rendelet hatálybalépésével a 10/1993. (V. 18.) és a 18/2003. (XII. 11.) önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

Abádszalók, 2018. október 10.


(: Balogh Gyula :)
polgármester


(: Dr. Szabó István :)
jegyző

**A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről rendelkező
21/2005. (XII. 22.) önkormányzati rendelethez**

2011. május 1-től alkalmazott bérleti díjak lakások, helyiségek esetében:

Lakások:	Ft/m²/hó
Összkomfortos	260 Ft
Komfortos	180 Ft
Félkomfortos	85 Ft
Komfortnélküli	45 Ft
Költségalapú bérlakások esetében:	
Lakások	300 Ft
Garázsok	250 Ft
Az önkormányzat tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség után fizetendő bérleti díj:	
Jó műszaki állapotú	400 Ft
Kedvezőtlen műszaki állapotú	300 Ft

¹ módosította a 14/2006. (VI.22.) önkormányzati rendelet

² módosította a 11/2013. (IX.27.) önkormányzati rendelet

³ módosította a 14/2006. (VI.22.) önkormányzati rendelet

⁴ módosította a 14/2006. (VI.22.) önkormányzati rendelet

⁵ módosította a 7/2011. (IV. 01.) önkormányzati rendelet

⁶ módosította a 9/2011. (VI.01.) önkormányzati rendelet