



PÁPA VÁROS POLGÁRMESTERE

8500 PÁPA, Fő u. 5.

Tel: 89/324-585

Fax: 89/515-083

E-mail: polgarmester@papa.hu

152.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselőtestület 2013. november 14-i ülésére

Tárgy: Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének .../2013. (...) önkormányzati rendelet-tervezete az önkormányzat lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Előadó: Dr. Áldozó Tamás polgármester
Benecz Rita emberi erőforrás osztályvezető

Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének
...../2013. (.....) önkormányzati rendelet-tervezete az önkormányzati lakások és helyiségek
bérletéről és elidegenítéséről*

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a 3. § (3) bekezdés vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 84. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az 5. § (1) bekezdés vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 15. § vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 4. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 16. § (1)-(3) bekezdés vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 9. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 16. § (4)-(6) bekezdés vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 10. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 16. § (7) bekezdés vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 18. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 16. § (8)-(12) bekezdés vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 15. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a 17. § (1) bekezdés vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 17. § (2) bekezdés vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 12. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 18. § vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 19. § vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 20. § (1)-(2) bekezdés vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 31. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 21. § vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 27. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 22. § vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 23. § vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 33. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 24. § vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) és (3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, a 25. § vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 26. § (2)-(4) bekezdés vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 42. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a 27-29. § vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 27. § (7) bekezdés vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére,

(* A normál betűvel szedett szövegrészek a jelenleg hatályos rendelet szövegét, a dőlt betűvel szedett szövegrészek a javasolt módosításokat, a jogszabályok szövegét a vastagon szedett szövegrészek tartalmazzák.)

valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 62. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 30. § vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 31. § vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet Bevezető rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzat és természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság közös tulajdonában lévő lakás és nem lakáscélú helyiség bérletére, illetőleg elidegenítésére, ezekben az esetekben a közös tulajdonra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

A rendelet alkalmazásában

1. *lakás: az önkormányzat tulajdonában álló lakásingatlan*
2. *nem lakáscélú helyiség: az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiség ingatlan*
3. *bérbeadó: Pápa Város Jegyzője;*
4. *ingatlankezelő: Pápa Város Önkormányzatának Városgondnoksága;*
5. *jövedelem: a szociális törvényben meghatározott jövedelem;*
6. *vagyon: az a hasznosítható ingatlan, jármű, továbbá vagyoni értékű jog, amelynek külön-külön számított forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének harmincszorosát vagy együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének nyolcvanszorosát meghaladja, azzal, hogy nem minősül vagyonnak a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű;*
7. *család: egy lakásban lakó közeli hozzátartozók közössége;*
8. *fiatal házaspár: az a házaspár, akik közül egyik sem töltötte be a 35. életévét a bérleti szerződés megkötésekor;*
9. *átalakítás: új lakóhelyiség - lakószoba, félszoba, hálófülke - kialakítása, egészségügyi helyiség létesítése;*
10. *korszerűsítés: környezetkímélő vagy gázüzemű melegvíz-ellátási és fűtési mód kialakítása, hőtakarékos nyílászáró(k) beépítése;*
11. *átmeneti lakás: a bérleti szerződés szünetelése vagy lakás megsemmisülése miatt történő elhelyezés céljára szolgáló lakás;*
12. *I. övezet: Fő tér - Fő utca - Kossuth utca - Március 15. tér által körülhatárolt terület;*
13. *II. övezet: Tapolca patak egykori nyomvonala - Budai Nagy Antal utca - Mohács utca - Korona utca - Vásár utca - Török Bálint utca - Várkert út - Szabadság utca - Tókert utca,*

valamint a Vízmű utca - Szabó Ervin utca - Képző utca - Veszprémi út által határolt terület továbbá a Huszár lakótelep és a Vajda P. lakótelep;

14. III. övezet: az I.-II. övezetbe nem tartozó terület.

3. Általános rendelkezések

3. §

- (1) *Az ingatlankezelő nyilvántartást vezet a bérbeadás útján hasznosítható lakásokról és nem lakáscélú helyiségekről.*
- (2) *Lakásra bérleti szerződést*
 - a) szociális helyzet alapján,*
 - b) fiatal házaspár részére történő bérbeadás,*
 - c) közérdekű feladatok megoldására történő bérbeadás,*
 - d) pályázat útján történő bérbeadás, vagy*
 - e) lakáscsere**címén lehet kötni.*
- (3) *Az Egészségügyi és Szociális Bizottság a rendelkezésre álló üres és bérbeadásra alkalmas állapotú lakások függvényében a **szociális helyzet alapján, és a fiatal házaspár részére történő bérbeadás érdekében lakásigénylési névjegyzéket készít.***
- (4) *Aki lakást vagy nem lakás célú helyiséget bérleti szerződés vagy egyéb jogcím nélkül feltör és birtokba vesz, lakásra vagy nem lakás célú helyiségre bérleti szerződést nem köthet.*
- (5) *A bérlő a lakásbérleti szerződést a bérbeadó értesítését követő 15 napon belül köteles az ingatlankezelővel megkötni, annak elmaradása esetén a bérbeadó a szerződéskötéstől elállhat.*
- (6) *Ha a szociális helyzet alapján vagy a fiatal házaspár részére történő bérbeadás esetében a kijelölt bérlő a bérleti szerződést a megjelölt határidőre nem köti meg, úgy részére az elmulasztott határidő utolsó napjától számított 6 hónapig újabb lakást bérbevétele céljára felajánlani nem lehet.*
- (7) *Az (5)-(6) bekezdésben foglalt rendelkezések nem alkalmazhatók, ha a bérleti szerződés megkötésének elmaradása nem a bérlőnek felróható okból következik be.*
- (8) *A bérbeadó köteles két átmeneti lakást készenlétként tartani.*
- (9) *A bérbeadó a lakásigénylési névjegyzék készítése során az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben meghatározott személyes adatokat tartja nyilván.*
- (10) *A (9) bekezdésben meghatározott adatokat a bérbeadó, a feladatellátással megbízott köztisztviselő, valamint az Egészségügyi és Szociális Bizottság kezelheti, az ajánlat benyújtásától a bérleti szerződés megszűnéséig.*

4. §

- (1) *Lakás nem lakás céljára abban az esetben adható bérbe, ha*
 - a) önkormányzat fenntartásában működő intézmény feladat-ellátásához szükséges,*

- b) közérdekű célt szolgál, vagy
 - c) állaga miatt jelentős felújításra szorul és a felújítás költsége meghaladja a lakás forgalmi értékének 50 %-át.
- (2) A lakás nem lakás céljára történő hasznosításának engedélyezéséről az Egészségügyi és Szociális Bizottság dönt.

II. Fejezet

A lakásbérlet szabályai

4. A szociális helyzet alapján történő bérbeadás

5. §

- (1) Szociális helyzet alapján *lakásra* az a cselekvőképes nagykorú személy jogosult,
- a) aki *életvitelszerűen Pápa városban él és lakóhellyel rendelkezik,*
 - b) ha az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg
 - ba) *egyedül élőként* az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege 200 %-ának 100 forintra kerekített összegét,
 - bb) *gyermekét egyedül nevelő családjában* az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege 185 %-ának 100 forintra kerekített összegét,
 - bc) *a ba)-bb) alpontok hatálya alá nem tartozó esetekben* az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege 170 %-ának 100 forintra kerekített összegét,
 - c) *önkormányzati bérlakással nem rendelkezik és*
 - d) *vagyona nincs.*
- (2) Nem köthet bérleti szerződést
- a) aki korábban lakását az önkormányzat javára pénzbeli térítés ellenében leadta,
 - b) *akinek lakásbérleti szerződése neki felróható okból felmondással szűnt meg, vagy*
 - c) elővásárlási jog alapján önkormányzati bérlakást vásárolt.

6. §

- (1) *A bérbeadás iránti kérelmeket (a továbbiakban: bérbevételi ajánlat) az 1. melléklet szerinti formanyomtatványon kell benyújtani.*
- (2) *A bérbevételi ajánlathoz mellékelni kell az ajánlattevő és családjának az ajánlat benyújtását megelőző hónapra vonatkozó jövedelemigazolását és a 7. § (2) bekezdésében fennálló körülményeket igazoló iratokat.*
- (3) *Az ajánlattevőket a bérbeadó nyilvántartja. A nyilvántartásba vételről az ajánlattevőt írásban értesíteni kell.*
- (4) *Ha a bérbevételi ajánlat az 5. § (1)-(2) bekezdésben foglaltaknak nem felel meg, vagy az ajánlattevő nem mellékelte a (2) bekezdésben meghatározott jövedelemigazolásokat, nem lehet nyilvántartásba venni és erről az ajánlattevőt írásban értesíteni kell.*
- (5) *A nyilvántartott ajánlattevő az 5. § (1) bekezdésben meghatározott körülményekben bekövetkezett változást 30 napon belül köteles bejelenteni a bérbeadónak.*

- (6) *Amennyiben az ajánlattevő* valótlan adatok közlésével, vagy valós adatok elhallgatásával a bérbeadót megtéveszti és ezáltal jogosulatlan előnyhöz jut, *bérbevételi ajánlatát* a nyilvántartásból a bérbeadó törli.

7. §

- (1) A nyilvántartott *bérbevételi ajánlatokat* az Egészségügyi és Szociális Bizottság a nyilvántartott adatok és a környezettanulmány során megállapított körülmények figyelembe vételével rangsorolja. A környezettanulmányokat a bérbeadó a bizottság tagjainak közreműködésével végzi el.
- (2) A *lakásigénylési névjegyzékre* való javaslattételnél az ajánlattétel időpontján túl figyelembe kell venni, ha az ajánlattevő
- a) vagy családtagja súlyos fogyatékkal él,
 - b) vagy családtagja munkaképességét legalább 50 %-ban elveszítette,
 - c) albérletben él,
 - d) nem lakásnak minősülő helyiségben lakik,
 - e) egészségre ártalmas körülmények között él,
 - f) családjában kiskorú gyermeket nevelnek, vagy
 - g) kiskorú gyermeket egyedül nevel.

8. §

- (1) Az Egészségügyi és Szociális Bizottság által elfogadott lakásigénylési névjegyzéken szereplő ajánlattevőkkel a bérbeadó értesítése alapján *az ingatlankezelő* bérleti szerződést köt.
- (2) Az ajánlattevő részére - komfortfokozatra tekintet nélkül - lakásigénye felső határát meg nem haladó lakószobaszámú lakás adható bérbe. A lakásigény felső határa a családban élők számára figyelemmel:
- | | |
|----------------------------|--------------|
| 2 személyig | 2 lakószoba |
| 4 személyig | 3 lakószoba |
| 5 vagy több személy esetén | 4 lakószoba. |
- (3) *Lakásigénylési névjegyzék* alapján történő bérbeadás esetén csak határozott idejű bérleti szerződés köthető, melynek időtartama 5 év.
- (4) *A lakbér- és közüzemi díj hátralékkal nem rendelkező bérlő kérelmére - amennyiben a bérlő megfelel az 5. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feltételeknek - a (3) bekezdésben meghatározott időre kötött bérleti szerződés megszűnését követően a bérbeadó további 5 év időtartamra bérleti szerződés köthet.*
- (5) *A (4) bekezdés rendelkezései legfeljebb 3 alkalommal alkalmazhatóak azzal, hogy a bérlet teljes időtartama nem haladhatja meg a 20 évet.*
- (6) *A lakbér- és közüzemi díj hátralékkal nem rendelkező bérlő kérelmére - a (3) bekezdésben meghatározott időre kötött bérleti szerződés megszűnését követően – a bérbeadó további 5 év időtartamra bérleti szerződést köthet, amennyiben az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg*
- a) *egyedül élőként az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege 250 %-ának 100 forintra kerekített összegét,*

- b) *gyermekét egyedül nevelő családjában az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege 220 %-ának 100 forintra kerekített összegét,*
 - c) *az a)-b) pontok hatálya alá nem tartozó esetekben az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege 200 %-ának 100 forintra kerekített összegét.*
- (7) *A (6) bekezdés rendelkezései legfeljebb 2 alkalommal alkalmazhatóak azzal, hogy a bérlet teljes időtartama nem haladhatja meg a 15 évet.*
- (8) *A lakbér- és közüzemi díj hátralékkal nem rendelkező bérlő kérelmére - a (3) bekezdésben meghatározott időre kötött bérleti szerződés megszűnését követően – a bérbeadó további 5 év időtartamra köthet bérleti szerződést, amennyiben az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg*
- a) *egyedül élőként az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege 300 %-ának 100 forintra kerekített összegét,*
 - b) *gyermekét egyedül nevelő családjában az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege 280 %-ának 100 forintra kerekített összegét,*
 - c) *az a)-b) pontok hatálya alá nem tartozó esetekben az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege 260 %-ának 100 forintra kerekített összegét.*
- (9) *A (8) bekezdés rendelkezései legfeljebb 2 alkalommal alkalmazhatóak azzal, hogy a bérlet teljes időtartama nem haladhatja meg a 15 évet.*
- (10) *A bérleti szerződés megkötésekor a lakbér megállapítását a (3)-(4) bekezdés alkalmazásában a 3. mellékletben, a (6) bekezdés alkalmazásában a 4. mellékletben, a (8) bekezdés alkalmazásában az 5. mellékletben foglaltak szerint kell végezni.*
- (11) *A (4), (6) és (8) bekezdés szerinti kérelemhez mellékelni kell a 6. § (2) bekezdésében foglaltakon túl a közműszolgáltatók igazolását.*

9. §

- (1) *Ha a lakás lakásigénylési névjegyzéken szereplőnek nem adható bérbe, a bérbeadó a szükséglakást, komfort nélküli, félkomfortos vagy komfortos komfortfokozatú lakást nyilvántartott bérbevételi ajánlattevő részére bérbe adhatja.*
- (2) *Az (1) bekezdés alkalmazásában kizárólag határozott idejű bérleti szerződés köthető, melynek időtartama 5 év.*
- (3) *A lakbér- és közüzemi díj hátralékkal nem rendelkező bérlő kérelmére - amennyiben a bérlő megfelel az 5. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feltételeknek - a (2) bekezdésben meghatározott időre kötött bérleti szerződés megszűnését követően a bérbeadó további 5 év időtartamra bérleti szerződés köthet.*
- (4) *A bérleti szerződés megkötésekor a lakbér megállapítását a (2)-(3) bekezdés alkalmazásában a 3. mellékletben foglaltak szerint kell végezni.*
- (5) *A (3) bekezdés szerinti kérelemhez mellékelni kell a 6. § (2) bekezdésében foglaltakon túl a közműszolgáltatók igazolását.*

5. Bérbeadás fiatal házaspár részére

10. §

- (1) *Fiatal házaspár részére történő bérbeadás alapján lakásra azok a fiatal házaspár jogosultak*
 - a) akik mindketten életvitelszerűen Pápa városban élnek és lakóhellyel rendelkeznek,
 - b) akiknek ingatlan vagyona - egy darab építési telek, továbbá hasznélvezeti joggal terhelt és a hasznélvező által használt vagy hasznosított ingatlantulajdon kivételével - nincs és
 - c) vállalják, hogy elhelyezésüket a bérleti jogviszony megszűnéséig önerőből megoldják.
- (2) *A bérbevételi ajánlatot a bérbeadóhoz kell benyújtani. Amennyiben nem Pápa város közigazgatási területén kötöttek házasságot, a kérelemhez mellékelni kell a házassági anyakönyvi kivonatot.*
- (3) *Az ajánlattevőket a bérbeadó nyilvántartja. A nyilvántartásba vételről az ajánlattevőt írásban értesíteni kell.*
- (4) *Ha a bérbevételi ajánlat az (1) bekezdésben foglaltaknak nem felel meg, vagy az ajánlattevők nem mellékeltek a (2) bekezdésben meghatározott okiratot, nem lehet nyilvántartásba venni és erről az ajánlattevőket írásban értesíteni kell.*
- (5) *A nyilvántartott ajánlattevők az (1)-(2) bekezdésben meghatározott körülményekben bekövetkezett változást 30 napon belül kötelesek bejelenteni a bérbeadónak.*
- (6) *Amennyiben az ajánlattevők valótlan adatok közlésével, vagy valós adatok elhallgatásával a bérbeadót megtévesztik és ezáltal jogosulatlan előnyhöz jutnak, bérbevételi ajánlatukat a nyilvántartásból a bérbeadó törli.*
- (7) *A nyilvántartott bérbevételi ajánlatokat az Egészségügyi és Szociális Bizottság a nyilvántartott adatok és a környezettanulmány során megállapított körülmények figyelembe vételével rangsorolja. A környezettanulmányokat a bérbeadó a bizottság tagjainak közreműködésével végzi el.*
- (8) *A lakásigénylési névjegyzékre való javaslattételnél az ajánlattétel időpontján túl figyelembe kell venni, ha az ajánlattevők*
 - a) albérletben élnek és
 - d) a családban kiskorú gyermeket nevelnek.
- (9) *Az Egészségügyi és Szociális Bizottság által elfogadott lakásigénylési névjegyzéken szereplő ajánlattevőkkel a bérbeadó értesítése alapján az ingatlankezelő bérleti szerződést köt.*
- (10) *Az ajánlattevők részére - komfortfokozatra tekintet nélkül - lakásigénye felső határát meg nem haladó lakószobaszámú lakás adható bérbe. A lakásigény felső határa a családban élők számára figyelemmel:*

1 gyermekig	1	lakószoba
2 vagy több gyermek esetén	2	lakószoba.

- (11) Lakásigénylési névjegyzék alapján történő bérbeadás esetén csak határozott idejű bérleti szerződés köthető, melynek időtartama 5 év. A lakbér megállapítását a 3. mellékletben foglaltak szerint kell végezni.
- (12) *A fiatal házaspár részére bérbeadott lakás cseréjéhez bérbeadói hozzájárulás nem adható, kivéve, ha a cserélő felek egészségügyi ok, munkahely megváltozása vagy lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlőkkel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása miatt cserélik el a lakást.*

6. Bérbeadás közérdekű feladatok ellátására

11. §

- (1) Határozott időre, legfeljebb 5 év időtartamra, vagy feltétel bekövetkezéséig bérleti szerződéskötésre tehet ajánlatot a munkáltató, vagy a munkáltató javaslatára az a személy, aki Pápa városban nem rendelkezik lakással és tevékenysége, alkalmazása városi közérdeket szolgál.
- (2) *A közérdekű bérbeadásról a Képviselőtestület dönt.*
- (3) A Képviselőtestület döntése alapján a bérbeadó értesíti az ingatlankezelőt, aki a bérbevevővel bérleti szerződést köt. A lakbér megállapítását a 4. mellékletben foglaltak szerint kell végezni.
- (4) *A közérdekű feladatok ellátása céljából bérbe adott lakás cseréjéhez bérbeadói hozzájárulás nem adható, kivéve, ha a cserélő felek egészségügyi ok, munkahely megváltozása vagy lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása miatt cserélik el a lakást.*

12. §

- (1) *A munkáltató javaslata alapján, a bérlő kérelmére – amennyiben az elhelyezés közérdekű bérbeadással nem oldható meg - a polgármester legfeljebb 2 év időtartamra, legfeljebb 3 szobás, nem önkormányzati tulajdonú lakás bérleti díjához önkormányzati hozzájárulást állapít meg.*
- (2) *Az önkormányzat a bérbeadónak megtéríti a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj és a bérelt lakásra a rendelet 4. melléklete alapján meghatározott bérleti díj különbözetét, amely nem haladhatja meg a havi 20 000 forintot.*
- (3) *Az önkormányzati hozzájárulás havi összegét csökkentheti a munkáltató hozzájárulása.*

- (4) *A bérleti díjba nem számítható be a közszolgáltatások díja, valamint a közös költség.*
- (5) *Az önkormányzati hozzájárulásról megállapodást kell kötni. A megállapodásnak tartalmaznia kell a bérlő kötelezettség vállalását arra vonatkozóan, hogy*
- a) a támogatás megszűnésének időpontjáig elhelyezését önerőből megoldja,*
 - b) foglalkoztatási jogviszonyát a határozott időre megállapított önkormányzati hozzájárulás időtartama alatt, vagy az önkormányzati hozzájárulás megszűnését követően, legalább az önkormányzati hozzájárulással megegyező időtartamban fenntartja és*
 - c) az önkormányzati hozzájárulást a tevékenysége, alkalmazása megszűnését követő 30 napon belül egy összegben visszafizeti, amennyiben a b) pontban meghatározottakat neki felróható okból nem teljesíti.*

7. Bérbeadás pályázat útján

13. §

- (1) Lakás nyilvánosan meghirdetett pályázat útján, legfeljebb 10 év időtartamra adható bérbe.
- (2) A pályázati hirdetménynek tartalmazni kell:
- a) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát,
 - b) a bérlet időtartamát,
 - c) a fizetendő havi lakbér mértékét,
 - d) a pályázat benyújtására jogosultak körét,
 - e) a pályázati ajánlatok benyújtásának módját és határidejét,
 - f) az óvadék összegét és
 - g) az elbírálás szempontjait.
- (3) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani. Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
- a) a pályázó nevét és címét, és
 - b) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázatban foglalt feltételeket elfogadja és a megpályázott lakásra bérleti szerződést kíván kötni.
- (4) A pályázati ajánlathoz mellékelni kell az óvadék, valamint a lakbér befizetését igazoló feladóvevény másolatát.
- (5) A bérbeadó értesítése alapján az ingatlankezelő azzal a pályázati ajánlattevővel köt bérleti szerződést, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a legtöbb havi lakbért fizeti be előre egyösszegben.
- (6) Az azonos ajánlatot tevők közül azzal a pályázóval kell bérleti szerződést kötni, aki
- a) a lakásigénylési névjegyzéken szerepel,
 - b) régebb óta rendelkezik Pápán lakóhellyel,
 - c) régebb óta él Pápán életvitelszerűen, és legalább tartózkodási helye van,
 - d) nem bérel az önkormányzattól a város területén másik lakást vagy
 - e) nem rendelkezik lakástulajdonnal.

- (7) A nem nyertes pályázókat a bérbeadó a pályázat elbírálását követő 30 napon belül indokolás nélkül értesíti, egyben intézkedik a befizetett óvadéknak és lakbérnek a pályázó részére történő visszafizetésére.
- (8) A pályázati hirdetményt a bérbeadó hirdetőtáblájára ki kell függeszteni és nyilvánosan meg kell hirdetni, a pályázatok benyújtására legalább 15 napot kell biztosítani.
- (9) *Amennyiben a pályázat nyertese az előírt határidőben nem köt bérleti szerződést, a bérbeadó annak a pályázónak adja bérbe a lakást, aki a pályázati eljárásban a következő legtöbb havi lakbért fizette be egyösszegben. Több azonos ajánlattevő esetén a (6) bekezdésben foglaltak szerint kell eljárni.*

8. Az óvadék

14. §

- (1) A bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően a szociális helyzet alapján történő bérbeadás kivételével köteles a bérbeadónak óvadékot fizetni.
- (2) A bérbeadó az óvadék megfizetése alól felmentést adhat, amennyiben a bérbeadásra kerülő lakás műszaki állapota ezt indokolja, továbbá a bérlő és az ingatlankezelő megállapodnak a lakásnak a bérlő által történő rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba tételéről.
- (3) *A bérlő kérelmére - az óvadék legalább 30 %-ának megfizetése esetén – a bérbeadó a különbözetre legfeljebb 6 havi részletfizetést engedélyezhet.*
- (4) Az óvadék a bérleti szerződés tárgyát képező lakás 8 havi lakbérének 100 forintra kerekített összege.
- (5) A bérleti szerződés megkötését megelőzően a bérlő köteles igazolni a bérbeadónak az óvadék vagy - részletfizetés esetén - az első részlet megfizetését.
- (6) Ha a bérlő a bérbeadó felhívását követő 15 napon belül az óvadék megfizetését nem igazolja, a bérleti szerződéskötésre való jogosultságát elveszíti.
- (7) Ha a volt bérlő a bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit nem, vagy nem a szerződés szerint teljesítette, akkor a befizetett óvadékot a bérlőt terhelő kötelezettségek fedezetére kell fordítani. Amennyiben az óvadék a kötelezettségek teljesítését nem fedezi, az azt meghaladó összeg behajtásáról az ingatlankezelő intézkedik, ha pedig pénzmaradvány keletkezik, azt 8 napon belül a volt bérlő részére a bérbeadó megfizeti.
- (8) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a lakást és lakásberendezéseket a bérlő helyett az ingatlankezelő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba, amelynek fedezete az óvadék.

9. A bérlőtársi jogviszony létesítése

15. §

- (1) *Lakásra bérlőtársi jogviszony a bérbeadó, a bérlő és a leendő bérlőtárs megállapodása alapján létesíthető.*
- (2) Bérlőtárs lehet a bérlő élettársa, ha az élettársi közösség hitelt érdemlően bizonyítottan legalább 3 éve fennáll, vagy testvére, aki legalább 3 éve életvitelszerűen a lakásban él és az élettárs vagy testvér nem rendelkezik másik beköltözhető lakással.
- (3) *A megállapodás alapján a lakásra a tényleges állapotnak megfelelően új bérleti szerződést kell kötni.*

10. A felek jogai és kötelességei

16. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő a bérbeadáskor teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel.
- (2) A megállapodásnak tartalmaznia kell a rendeltetésszerű használat körébe tartozó munkák és lakásberendezések konkrét megnevezését és költségét.
- (3) A bérlő jogosult a megállapodás tartalma szerinti, számlával igazolt költségét bérbeszámítás útján érvényesíteni úgy, hogy a lakásra megállapított lakbér 50 %-át havonta meg kell fizetnie *az ingatlankezelőnek* a bérbeszámítás ideje alatt.
- (4) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy az épülettel, valamint a közös használatú helyiségekkel és területtel összefüggő bérbeadói kötelezettségek teljesítését
 - a) az épület karbantartása,
 - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotának biztosítása és
 - c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetése
 kivételével a bérlő átvállalhatja.
- (5) A megállapodásnak tartalmaznia kell az átvállalt kötelezettségek körébe tartozó feladatok konkrét megnevezését, teljesítésének módját, a feladatellátás megszűnésének eseteit.
- (6) A bérlő jogosult a megállapodás fennállásának időtartama alatt a lakás lakbérének legfeljebb 15 %-os mérséklésére.
- (7) Ha a bérbeadó által végzett - az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos - munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a bérlő részére határozott időre vagy a feltétel bekövetkezéséig

elsősorban az átmeneti lakások közül kell lakást bérbe adni. A munkák elvégzésnek időtartama alatt a lakásbérleti szerződése szünetel. A szünetelés várható időtartamát a bérbeadó és a bérlő közötti megállapodásban rögzíteni kell.

- (8) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást saját költségén átalakítja, korszerűsíti.
- (9) Átalakítás akkor engedélyezhető, ha a lakás mérete az átalakítást követően a 8. § (2) bekezdésében meghatározott lakásigény felső határát nem haladja meg;
- (10) Ha a bérbeadó és a bérlő között az átalakításra, korszerűsítésre vonatkozó megállapodás létrejött, úgy a bérlő a megállapodásban rögzített munkák elvégzését a vállalkozó által kiállított számlával köteles igazolni. A bérlő jogosult a beruházáshoz benyújtott és előzetesen jóváhagyott költségvetésben a saját költségét (önerő) bérbeszámítás útján érvényesíteni, az eredeti komfortfokozat szerinti lakbért mértéken, úgy, hogy a lakbér 25 %-át havonta meg kell fizetnie az ingatlankezelőnek.
- (11) Ha a bérlő a lakást megállapodás nélkül alakítja át, a bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot helyreállítására.

17. §

- (1) A bérlő a bérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, a két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadónak bejelenteni.
- (2) A bérbeadó és az ingatlankezelő a rendeltetésszerű használatot, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését - a bérlő nyugalma zavarása nélkül - szükség szerint, de évente legalább egy alkalommal munkanapokon 8.00 és 20.00 óra közötti időben ellenőrzi. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles.

18. §

- (1) *Ha a jogcím nélküli lakáshasználó az önkormányzattól másik lakásra nem tarthat igényt, az ingatlankezelő köteles írásban felszólítani arra, hogy a lakást haladéktalanul ürítse ki, és tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsássa a bérbeadó rendelkezésére.*
- (2) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó a felszólításnak nem tesz eleget, a jogcím nélküli lakáshasználat 3. hónapjának 1. napjától a lakbér kétszeresét, 2 hónap elteltét követően pedig a lakbér háromszorosát köteles használati díjként megfizetni. A lakbér további kéthavonta emelhető, de nem haladhatja meg a lakbér ötszörös összegét.

19. §

A bérlő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával élettársát, jogszerűen befogadott gyermeke, unokája házastársát, élettársát, a bérlő házastársának szülőjét továbbá tartósan fogvatékos vagy maradandó egészségkárosodott testvérét fogadhatja be, amennyiben a befogadni kívánt személy a város területén nem rendelkezik beköltözhető lakással.

11. A lakásbérlet megszűnése

20. §

- (1) *A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a volt bérlő köteles a lakást tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az ingatlankezelő részére átadni, az átadás-átvételt jegyzőkönyvben kell rögzíteni.*
- (2) A bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnését követően a lakásban visszamaradó személyek elhelyezésére nem vállal kötelezettséget.
- (3) A (2) bekezdés nem terjed ki a volt bérlő élettársára, amennyiben a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg. A volt bérlő élettársa lakáshasználóként egy évig a lakásban lakhat, a lakbérrel azonos lakáshasználati díj megfizetése mellett.
- (4) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg és nincs a lakásban visszamaradó személy, a bérbeadó az örökösöt kötelezi, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállítsa el.
- (5) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból határidőre nem szállítja el, azokról a bérbeadó leltárt készít és - az örökös költségére és veszélyére - raktárban, arra alkalmas más helyiségben helyezi el.
- (6) Ha az elhalt bérlőnek lakbérhátraléka van, akkor a bérbeadó köteles azt hagyatéki teherként bejelenteni, melyért az örökös, az örökhagyó hagyatékának erejéig felel.

12. A lakásbérleti szerződés felmondással történő megszüntetése

21. §

- (1) *A határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés felmondása esetén a bérlő részére elsősorban a korábban bérelt lakással azonos lakószobaszámú és komfortfokozatú lakást kell cserelakásként felajánlani, ennek hiányában magasabb lakószobaszámú vagy komfortfokozatú cserelakás is bérbe adható. A cserelakás bérbeadása esetén a bérlő óvadék fizetésére nem kötelezhető.*
- (2) *A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérbeadó a bérlő részére cserelakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizet, melynek összege a lakás legfeljebb 60 havi lakbérének megfelelő összeg.*
- (3) *A pénzbeli térítés a lakás - tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő - jegyzőkönyvben rögzített visszaadását követő 8 napon belül kerül kifizetésre.*

13. A lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszűnése

22. §

- (1) *Ha a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést a bérbeadó és a bérlő közös megegyezéssel szüntetik meg, a volt bérlő a felújítási és karbantartási kötelezettségének eleget tett és tudomásul veszi, hogy a későbbiekben önkormányzati bérlakásra nem válik jogosulttá, akkor részére az általa korábban bérelt lakás havi lakbérének legfeljebb harminchatszorosát kell pénzbeli térítésként kifizetni.*
- (2) *A pénzbeli térítés a lakás - tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő - jegyzőkönyvben rögzített visszaadását követő 8 napon belül kerül kifizetésre.*
- (3) *A határozatlan időre szóló vagy a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakásbérleti szerződése közös megegyezéssel megszűnik, ha a bérlő az általa bérelt lakásnál kisebb lakószobaszámú, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérbeadását elfogadja. Ebben az esetben a bérlő pénzbeli térítésre nem jogosult és óvadék fizetésére nem kötelezhető.*

14. Az albérlet

23. §

- (1) A bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a bérlő a lakás egy részét – határozott időre vagy valamely feltétel bekövetkezéséig - abban az esetben adhatja albérletbe, ha a bérlakásból egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt van távol. Az ok fennállását a bérlőnek kell bizonyítania.
- (2) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadja, amennyiben az ok fennállását a bérlő nem bizonyítja, vagy a bérlő a lakásbérleti szerződésben foglalt valamely kötelezettségének nem tett eleget.
- (3) A bérbeadó írásban hozzájárulhat a lakás egy lakószobájának albérletbe adásához, ha a lakás egy szobásnál nagyobb és a *bérlő is ott lakik.*
- (4) Az albérleti szerződést írásba kell foglalni és hozzájárulás céljából a bérbeadónak be kell nyújtani.
- (5) Ha a bérlő a bérleményt, vagy annak egy részét a bérbeadó engedélye nélkül albérletbe adja, a lakásbérletet felmondással meg kell szüntetni és a bérlő cserelakásra nem tarthat igényt.
- (6) A bérleti jogviszony megszűnésekor az albérleti szerződés is megszűnik és az albérlő, és a vele együtt költöző személyek haladéktalanul kötelesek ingóságaikkal a lakásból kiköltözni.

15. A lakbér, a lakáshasználati díj és a lakbértámogatás

24. §

- (1) A lakbér és lakáshasználati díj előre, egyösszegben a hónap 15. napjáig esedékes.
- (2) *A pénzbeli és természetben nyújtott szociális és gyermekvédelmi ellátásokról és az ezzel kapcsolatos eljárási szabályokról szóló önkormányzati rendeletben szabályozott lakásfenntartási támogatás természetbeni ellátás formájában lakbértámogatásra is fordítható.*

III. Fejezet

A helyiségbérlet szabályai

16. A helyiségbérleti szerződés

25. §

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása bérbeadás útján történik, azokat - az eredménytelen pályázatot követően a legfeljebb 1 évre szóló bérleti szerződés esetének kivételével - meg kell pályáztatni és csak ezt követően kerülhet sor a bérleti szerződés megkötésére.
- (2) A pályázati eljárásra irányadóak a lakások pályázat útján történő bérbeadás szabályai, azzal, hogy a pályázatban meg kell jelölni azt, hogy a helyiség milyen célra, milyen tevékenység folytatására kerül meghirdetésre, a pályázati versenytárgyalás helyét és időpontját.
- (3) A meghirdetett helyiség bérleti jogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati tárgyaláson a legmagasabb bérleti díjra tesz ajánlatot. Amennyiben a pályázat nyertese a használatbavételtől visszalép, vagy 30 napon belül nem köt bérleti szerződést, a pályázati biztosítékot elveszti. A helyiség a pályázaton részt vett következő legmagasabb ajánlattevőnek lesz hasznosításra felajánlva.
- (4) A pályázati eljárás alapján a bérbeadó értesítését követően az ingatlankezelő a helyiségre meghatározott időre, legfeljebb 10 évre szóló bérleti szerződést köt.
- (5) Ha a pályázat nyertese 15 napon belül nem köt az ingatlankezelővel bérleti szerződést, a helyiségre a pályázati tárgyaláson részt vett következő legkedvezőbb ajánlatot tevővel lehet bérleti szerződést kötni.

17. A felek jogai és kötelességei

26. §

- (1) A bérlő és a bérbeadó jogait és kötelességeit a bérleti szerződés tartalmazza.

- (2) A bérlő a helyiség bérleti jogát csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával ruházhatja át vagy cserélheti el.
- (3) A bérbeadó a bérbeadott helyiség bérleti jogának átruházásához, vagy cseréjéhez akkor járul hozzá, ha az új bérlő a helyiség 12 havi bérleti díjának megfelelő összegű pénzbeli térítést egyösszegben megfizeti az bérbeadónak és egyidejűleg vállalja, hogy a bérbeadó által meghatározott bérleti díjat megfizeti.
- (4) Önkormányzati tulajdonban lévő helyiség bérleti joga csak másik önkormányzati tulajdonban lévő helyiség bérleti jogára cserélhető. Amennyiben a bérlő a helyiségben gyakorolt tevékenységet meg kívánja változtatni, ehhez előzetesen kérnie kell a bérbeadó írásbeli hozzájárulását.
- (5) Amennyiben a bérlő a (2) vagy (4) bekezdésben foglaltakat nem tartja be szerződésszegést követ el, a bérleti szerződés cserehelyiség nélkül - 30 napos felmondási idővel - felmondható.
- (6) *Kizárólagos önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségben, valamint többségi önkormányzati tulajdonú épület nem lakás célú helyiségében - a melegkonyha egység és a cukrászda kivételével - nem lehet kimért szeszes italt forgalmazó üzletet üzemeltetni.*
- (7) *Kizárólagos önkormányzati tulajdonú garázs üzletté nem alakítható át.*

IV. Fejezet

Az elidegenítés szabályai

18. A lakások elidegenítése

27. §

- (1) A lakások elidegenítéséről
 - a) bruttó 10 000 000 forint értékhatárig a Gazdasági Bizottság,
 - b) bruttó 10 000 000 forint értékhatár felett Képviselőtestület dönt.
- (2) Az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott értékhatárig az árat a Pénzügyi Bizottság állapítja meg.
- (3) Ha az önkormányzati bérlakást az elővásárlási joggal rendelkező (továbbiakban: jogosult) vásárolja meg, a lakottság tényét 20 %-os értékcsökkentő tényezőként kell figyelembe venni.
- (4) Ha a jogosult bérlő, bérlőtárs az 5. § (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelel, a lakottság tényét 40 %-os értékcsökkentő tényezőként kell figyelembe venni, kivéve a komfort nélküli és szükséglakást.
- (5) Ha a komfort nélküli illetve a szükséglakást a jogosult vásárolja meg, a lakottság tényét 70 %-os értékcsökkentő tényezőként kell figyelembe venni.

- (6) Az elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a jogosult részére az értékesítésre ajánlatot kell tenni. Az ajánlatnak tartalmaznia kell az értékesítés feltételeiről szóló szerződés tervezetét. Az eladót a szerződés tervezet jogosult által történő átvételét követő 30 napig köti ajánlata.
- (7) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról és a felhasználás részletes szabályairól a képviselőtestület az éves költségvetéséről szóló rendeletben dönt.
- (8) *Nem idegeníthető el a szociális célú, a fiatal házaspárok részére történő, a közérdekű feladatok megoldására történő, a pályázat útján történő bérbeadás során határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakás a bérleti szerződés időtartama alatt.*

28. §

- (1) Ha a lakást a jogosult vásárolja meg, lehetősége van a vételár egyösszegű, vagy részletekben történő megfizetésére.
- (2) A részletfizetési kedvezményt kérő jogosult a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-át, amennyiben az 5. § (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelel 10 %-át köteles egyösszegben megfizetni.
- (3) A jogosultat kérelmére – a vételár hátralék megfizetésére - 15 évi részletfizetési kedvezményben kell részesíteni. A vételár részleteit minden hónap 15. napjáig kell megfizetni.
- (4) A vételár hátralék kamata évi 10 %. Amennyiben a jogosult az 5. § (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelel, úgy a szerződéskötéstől számított 3 évig a vételár hátralék részleteit nem terheli kamat.
- (5) A határidőben be nem fizetett törlesztő részlet után a vevő a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény szerinti pénztartozás esetén megállapítható késedelmi kamatot is köteles megfizetni.
- (6) Ha a jogosult a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor egyösszegben fizeti meg, a vételárból 10 %, amennyiben az 5. § (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelel 15 % árengedmény illeti meg.
- (7) A vételár hátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő kiegyenlítése - rendkívüli törlesztés - esetén a jogosult részére a fennálló tartozásból 5 %, amennyiben az 5. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelel 10 % árengedményt kell biztosítani.
- (8) Az elővásárlási joggal nem élő és az elidegenítéshez írásban hozzájáruló nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő bérlő lakásának vételára - ha azt harmadik személy a bérlő által lakottan vásárolja meg - a forgalmi érték 70 %-a.

29. §

- (1) A lakásra Pápa Város Önkormányzata javára a vételár hátralék erejéig jelzálogjogot, a tartozás fennállásának idejére pedig elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.
- (2) A vételár megfizetéséhez helyi önkormányzati támogatás nem vehető igénybe, kivéve a 30. §-ban meghatározott módon értékesített lakást, ha azt olyan fiatal házaspár veszi meg, aki megfelel a fiatal házaspárok első lakáshoz jutásának támogatásáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltaknak.
- (3) A lakások elidegenítésének lebonyolításával - a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséig - *a bérbeadó nyilvánosan meghirdetett pályázat útján kiválasztott ingatlanközvetítésre jogosult személyt vagy szervezetet bízhat meg.* A lebonyolításért a megbízottat a megbízási szerződésben megállapított díj illeti meg.
- (4) A bérbeadó köteles az értékesítés lebonyolításának kezdete előtt a lakások vételárát meghatározni, melyhez pályázat útján kiválasztott ingatlanforgalmi szakértő közreműködését veszi igénybe.

30. §

- (1) *Az elővásárlási joggal nem érintett lakások nyilvánosan meghirdetett pályázat útján kerülnek elidegenítésre.*
- (2) *Az adásvételi szerződést a pályázaton a legmagasabb vételár megfizetésére ajánlatot tevő pályázóval kell megkötöni.*
- (3) Azonos ajánlat esetén a szerződést azzal a pályázóval kell megkötöni, aki a pályázat időpontjában bérbevételi ajánlattal rendelkezik.
- (4) *A vevőt árengedmény vagy részletfizetési kedvezmény nem illeti meg.*

19. A helyiségek elidegenítése

31. §

- (1) A helyiségek elidegenítéséről
 - a) bruttó 10 000 000 forint értékhatárig a Gazdasági Bizottság,
 - b) bruttó 10 000 000 forint értékhatár felett Képviselőtestület dönt.

- (2) Az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott értékhatárig az árat a Pénzügyi Bizottság állapítja meg.
- (3) Az elővásárlási joggal rendelkező részére a vételár az általa befizetett igénybevételi díjjal csökkentett forgalmi érték. Ha a bérlő nem fizetett igénybevételi díjat, úgy a vételár mértéke a helyi forgalmi érték.
- (4) Ha a helyiséget nem az elővásárlásra jogosult bérlő veszi meg, a helyiség vételára minimum a helyi forgalmi érték.
- (5) A (4) bekezdésben meghatározott esetben a helyiség nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján kerül értékesítésre, az induló ár a helyi forgalmi érték és tulajdonos az lesz, aki a legmagasabb összegű vételárra tesz ajánlatot.
- (6) A vételár kiegyenlítésére legfeljebb 24 havi részletfizetés adható.
- (7) A helyiségre vonatkozó elővásárlási jog esetén az ajánlat tartalmára és az ajánlati kötöttség időtartamára irányadóak a 27. § (6) bekezdésében foglaltak.

V. Fejezet Záró rendelkezések

32. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti
 - 1. Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének 49/1993. (XII.21.) önkormányzati rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről,
 - 2. Pápa Város Képviselőtestületének 14/1994. (IV.19.) sz. rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 49/1993. (XII.21.) sz. rendelet módosításáról és kiegészítéséről,
 - 3. Pápa Város Képviselőtestületének 23/1994. /VII.5./ sz. rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, és elidegenítéséről szóló módosított 49/1993. (XII.21.) sz. rendelet módosításáról,
 - 4. Pápa Város Képviselőtestületének 30/1994. (X.25.) kt. sz. rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többszörösen módosított 49/1993. (XII.21.) sz. rendelet módosításáról,
 - 5. Pápa Város Képviselőtestületének 34/1994. (XI.22.) sz. rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló, többszörösen módosított 49/1993. (XII.21.) sz. rendelet módosításáról,
 - 6. Pápa Város Képviselőtestületének 9/1995. (II.20.) sz. rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló, többszörösen módosított 49/1993. (XII.21.) kt. sz. rendelet módosításáról,
 - 7. Pápa Város Képviselőtestületének 17/1995. (III.28.) sz. rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló, többszörösen módosított 49/1993. (XII.21.) sz. rendelet módosításáról,

8. Pápa Város Képviselőtestületének 22/1995. (V.25.) sz. rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló, többszörösen módosított 49/1993. (XII.21.) sz. rendelet módosításáról,
9. Pápa Város Képviselőtestületének 27/1995. (VI.7.) sz. rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló, többszörösen módosított 49/1993. (XII.21.) sz. rendelet módosításáról,
10. Pápa Város Képviselőtestületének 1/1996. (I.31.) sz. rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló, többszörösen módosított 49/1993. /XII.21./ sz rendelet (továbbiakban: R) módosításáról,
11. Pápa Város Képviselőtestülete 13/1996. /IV.24./ sz. rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló, többszörösen módosított 49/1993. /XII.21./ sz rendelet (továbbiakban: R) módosításáról,
12. Pápa Város Képviselőtestületének 24/1996. /XI.20./ sz. rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló, többszörösen módosított 49/1993. /XII.21./ sz rendelet (továbbiakban: R) módosításáról,
13. Pápa Város Önkormányzatának 15/1997. (V.21.) számú rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló, többszörösen módosított 49/1993. (XII.21.) sz. rendelet módosításáról,
14. Pápa Város Önkormányzatának 39/1997. (XII.17.) sz. rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többszörösen módosított 49/1993. (XII.21.) sz. rendelet módosításáról,
15. Pápa Város Önkormányzatának 7/1998. (III.11.) sz. rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló, többszörösen módosított 49/1993. (XII.21.) sz. rendelet módosításáról,
16. Pápa Város Önkormányzatának 16/1998. (IX.29.) számú rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló, többszörösen módosított 49/1993. (XII.21.) számú rendelet módosításáról,
17. Pápa Város Képviselőtestületének 12/1999. (VI.30.) számú rendelet-tervezete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) számú rendelet módosításáról,
18. Pápa Város Képviselőtestületének 23/1999. (X.26.) számú rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) számú rendelet módosításáról,
19. Pápa Város Képviselőtestületének 5/2000. (I.26.) számú rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) számú rendelet módosításáról,
20. Pápa Város Képviselőtestületének 15/2000. (VII.3.) számú rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) számú rendelet módosításáról,
21. Pápa Város Képviselőtestületének 24/2000. (XI.27.) számú rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) számú rendelet módosításáról,
22. Pápa Város Képviselőtestületének 5/2001. (II.9.) számú rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) számú rendelet módosításáról,
23. Pápa Város Képviselőtestületének 13/2001. (VI.11.) számú rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) számú rendelet módosításáról,
24. Pápa Város Képviselőtestületének 12/2002. (XI.29.) számú rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) számú rendelet módosításáról,

25. Pápa Város Képviselőtestületének 11/2003. (VI.20.) számú rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) számú rendelet módosításáról,
 26. Pápa Város Képviselőtestületének 17/2003. (IX.5.) számú rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) számú rendelet módosításáról,
 27. Pápa Város Képviselőtestületének 21/2003. (X.3.) számú rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) számú rendelet módosításáról,
 28. Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének 9/2004. (IV.1.) rendelete egyes önkormányzati rendeletek módosításáról és hatályon kívül helyezéséről,
 29. Pápa Város Képviselőtestületének 21/2004. (X.3.) rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) rendelet módosításáról,
 30. Pápa Város Képviselőtestületének 29/2004. (X.29.) rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) rendelet módosításáról,
 31. Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének 20/2005. (VII.8.) rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) rendelet módosításáról,
 32. Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének 35/2005. (X.20.) rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) számú rendelet módosításáról,
 33. Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének 30/2006. (XII.15.) rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) számú rendelet módosításáról,
 34. Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének 19/2007. (XI.29.) rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) számú rendelet módosításáról,
 35. Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének 20/2008. (XII.18.) rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) rendelet módosításáról,
 36. Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének 15/2009. (XI.26.) rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló többször módosított 49/1993. (XII.21.) rendelet módosításáról.
- (3) Hatályát veszti Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének Pápa Város Képviselőtestületének Pápa Város Önkormányzata 2004. évi költségvetéséről szóló 7/2004. (II.13.) sz. rendeletének 9. § (2) bekezdése.
- (4) Hatályát veszti Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének 14/2005. (V.13.) rendelete az önkormányzat által bérbe vett lakások hasznosításáról és a lakbértámogatásról.

Pápa, 2013. november 7.

Dr. Áldozó Tamás
polgármester

Kanozsainé dr. Pék Mária
címzetes főjegyző

1. melléklet a .../2013. (...) önkormányzati rendelethez

B É R B E V É T E L I A J Á N L A T

I. Az ajánlattevő:

családi és utóneve:

születési neve:

születési helye és ideje:

anyja születési neve:

lakóhelye:

bejelentkezés időpontja:

tartózkodási helye:

állampolgársága:

családi állapota:

II. Az ajánlattevő:

családi és utóneve:

születési neve:

születési helye és ideje:

anyja születési neve:

lakóhelye:

bejelentkezés időpontja:

tartózkodási helye:

állampolgársága:

családi állapota:

Lakhatás jogcíme*:

családtag albérlő szívességi lakáshasználó egyéb:

Kérjük, hogy bérbevételi ajánlatot olvasható nyomtatot nagybetűkkel, a személyazonosító igazolványban szereplő adatok alapján töltsse ki .
a *-gal jelölt rész aláhúzendó

Az ajánlattevővel együtt élő közeli hozzátartozók:

1)

családi és utóneve:

születési neve:

születési helye és ideje:

anyja születési neve:

rokonsági foka:

2)

családi és utóneve:

születési neve:

születési helye és ideje:

anyja születési neve:

rokonsági foka:

3)

családi és utóneve:

születési neve:

születési helye és ideje:

anyja születési neve:

rokonsági foka:

4)

családi és utóneve:

születési neve:

születési helye és ideje:

anyja születési neve:

rokonsági foka:

5)

családi és utóneve:

születési neve:

születési helye és ideje:

anyja születési neve:.....
 rokonsági foka:.....

NYILATKOZAT

- 1) Az ajánlattevő kijelenti, hogy
 - a) Pápa városban él életvitelszerűen,
 - b) a bérbevételi ajánlaton feltüntetett adatok a valóságnak megfelelnek,
 - c) vagyona nincs,
 - d) korábban nem volt olyan lakása, melyet az önkormányzat javára pénzbeli térítés ellenében leadott,
 - e) nem volt bérlője olyan önkormányzati bérlakásnak, amelynek bérleti szerződését neki felróható okból felmondással szüntették meg,
 - f) önkormányzati bérlakásba önkényesen nem költözött be.
- 2) Ajánlattevő köteles a lakcímében, jövedelmi viszonyaiban, családi körülményeiben a vagyonában bekövetkezett változásokat 30 napon belül bejelenteni a bérbeadónak.

Az ajánlattevő tudomásul veszi, hogy ha a nyilatkozatban nem a valóságnak megfelelő adatokat közöl, valós adatot elhallgat, vagy a 2) pontban meghatározott változásokat 30 napon belül nem jelenti be és ezáltal jogosulatlanul előnyhöz jut, úgy a szociálisan rászoruló ajánlattevők nyilvántartásából a bérbeadó törli.

Pápa,

.....
 ajánlattevő aláírása

.....
 ajánlattevő aláírása

Tájékoztató

A bérbevételi ajánlathoz mellékelni kell az ajánlattevő és családtagjainak

- az ajánlat benyújtását megelőző hónapra vonatkozó jövedelemigazolásait,
- súlyos fogyatékoságát igazoló határozatot,
- a munkaképesség csökkenését megállapító orvosi szakvéleményt,
- albérleti szerződését.

A jogosultság megállapításának szempontjából vagyonnak minősül az a hasznosítható ingatlan, jármű, vagyoni értékű jog, amelynek külön-külön számított forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének harmincszorosát vagy együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének nyolcvanszorosát meghaladja,

azzal, hogy nem minősül vagyonnak a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű.

2. melléklet a .../2013. (...) önkormányzati rendelethez

**NEM ELIDEGENÍTHETŐ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSOK
ÉS NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉGEK**

	A	B	C	D	E
1.	Utca	Házszám	Helyrajzi szám	Lakásszám	Nem lakáscélú helyiség
2.	Celli út	8.	3930/1.	5 db	-
3.	Csatorna u.	8.	3976.	6 db	-
4.	Deák Ferenc u.	11.	103.	7 db	-
5.	Fő tér	2.	5/1.	1 db	-
6.	Fő tér	3.	5/3.	2 db	1 db
7.	Fő tér	8.	14.	5 db	-
8.	Fő tér	9.	16.	3 db	1 db
9.	Fő tér	12.	21/A.	2 db	6 db
10.	Fő tér	13.	24.	5 db	1 db
11.	Fő tér	14.	25.	11 db	1 db
12.	Fő tér	16.	3528/A-B.	44	4 db
13.	Fő tér	17.	3529	6 db	-
14.	Fő tér	18.	3530.	4 db	-
15.	Fő tér	19.	3531/A.	13 db	-
16.	Fő tér	20.	3532.	5 db	-
17.	Fő tér	21.	3533.	7 db	10 db
18.	Fő tér	23.	3987.	6 db	9 db
19.	Fő tér	24.	3987.	4 db	1 db
20.	Fő tér	25.	3989.	6 db	-
21.	Fő tér	26.	3990	4 db	-
22.	Fő u.	2.	26.	4 db	3 db
23.	Fő u.	4.	27.	9 db	-
24.	Fő u.	10.	30.	1 db	-
25.	Gyár u.	7.	5261.	6 db	-
26.	Gyurátz F. u. (Petőfi ház)	18.	2951.	3 db	-
27.	Jókai u. (Jókai ház)	13.	2887.	5 db	-
28.	Juhar u.	1/A.	1925/100.	11 db	-
29.	Juhar u.	1/B.	1925/101.	11 db	-
30.	Juhar u.	1.	1925/102.	17 db	-
31.	Kisfaludy u.	1.	4616.	7 db	1 db
32.	Korvin u.	13.	3724.	8 db	-
33.	Korvin u.	5.	3981.	2 db	-
34.	Kossuth Lajos u.	17.	3665.	3 db	-

	(Rákóczi Ferenc u.)	(1.)			
35.	Kossuth Lajos u.	26.	102/A.	2 db	-
36.	Kossuth Lajos u.	30.	106.	4 db	-
37.	Külső Veszprémi út	2.	1843/2.	6 db	-
38.	Külső Veszprémi út	5/A.	1925/99.	22 db	-
39.	Mándi Márton I. u.	3.	75.	4 db	9 db
40.	Március 15. tér	1.	119.	2 db	-
41.	Mozsár u.	2.	6596/89.	20 db	-
42.	Petőfi u.	20.	3612.	5 db	-
43.	Petőfi u. (Petőfi ház)	11.	3599.	1 db	-
44.	Rigó ltp.	9.	5950.	6 db	-
45.	Rigó ltp.	10.	5950.	6 db	-
46.	Rigó ltp.	11.	5950.	6 db	-
47.	Szent I. út	10.	4013/2/A.	2 db	-
48.	Szent I. út	14.	4086.	5 db	1 db
49.	Szent László u.	9.	3570.	6 db	-
50.	Veszprémi út	45.	1987.	2 db	-
51.	Zárda u.	5.	3894/3.	20 db	-

3. melléklet a .../2013. (...) önkormányzati rendelethez

**PÁPA VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK
SZOCIÁLIS ALAPÚ LAKBÉRÉNEK MÉRTÉKE**

		A	B	C
1.	komfortfokozat	I. övezet	II. övezet	III. övezet
2.	szükség lakás	35 Ft/m ² /hó	31 Ft/m ² /hó	24 Ft/m ² /hó
3.	komfort nélküli	47 Ft/m ² /hó	44 Ft/m ² /hó	34 Ft/m ² /hó
4.	félkomfortos	99 Ft/m ² /hó	93 Ft/m ² /hó	82 Ft/m ² /hó
5.	komfortos	169 Ft/m ² /hó	163 Ft/m ² /hó	152 Ft/m ² /hó
6.	komfortos (gázkonvektoros)	214 Ft/m ² /hó	199 Ft/m ² /hó	193 Ft/m ² /hó
7.	összkomfortos	246 Ft/m ² /hó	235 Ft/m ² /hó	225 Ft/m ² /hó

4. melléklet a .../2013. (...) önkormányzati rendelethez

**PÁPA VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK
KÖLTSÉG ALAPÚ LAKBÉRÉNEK MÉRTÉKE**

		A	B	C
1.	komfortfokozat	I. övezet	II. övezet	III. övezet
2.	szükség lakás	79 Ft/m ² /hó	74 Ft/m ² /hó	56 Ft/m ² /hó
3.	komfort nélküli	110 Ft/m ² /hó	103 Ft/m ² /hó	79 Ft/m ² /hó
4.	félkomfortos	203 Ft/m ² /hó	188 Ft/m ² /hó	171 Ft/m ² /hó

5.	komfortos	350 Ft/m ² /hó	341 Ft/m ² /hó	318 Ft/m ² /hó
6.	komfortos (gázkonvektoros)	445 Ft/m ² /hó	417 Ft/m ² /hó	397 Ft/m ² /hó
7.	összskomfortos	511 Ft/m ² /hó	489 Ft/m ² /hó	468 Ft/m ² /hó

5. melléklet a .../2013. (...) önkormányzati rendelethez

PÁPA VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK
PIACI ALAPÚ LAKBÉRÉNEK MÉRTÉKE

		A	B	C
1.	komfortfokozat	I. övezet	II. övezet	III. övezet
2.	szükséglakás	105 Ft/m ² /hó	98 Ft/m ² /hó	74 Ft/m ² /hó
3.	komfort nélküli	147 Ft/m ² /hó	137 Ft/m ² /hó	105 Ft/m ² /hó
4.	félkomfortos	270 Ft/m ² /hó	251 Ft/m ² /hó	228 Ft/m ² /hó
5.	komfortos	466 Ft/m ² /hó	454 Ft/m ² /hó	424 Ft/m ² /hó
6.	komfortos (gázkonvektoros)	593 Ft/m ² /hó	556 Ft/m ² /hó	530 Ft/m ² /hó
7.	összskomfortos	682 Ft/m ² /hó	652 Ft/m ² /hó	624 Ft/m ² /hó

Általános indokolás

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: R.) megfogalmazta a jogszabály tervezetének a megszüvegezésére vonatkozó általános követelményeket, továbbá a megjelölésére és kihirdetésére vonatkozó szabályokat. Meghatározta a jogszabályokban történő hivatkozások formáit, a formai tagolás követelményeit és módjait, az alkalmazható szerkezeti egységeket, a jogszabály logikai egységeinek sorrendjét és azok tartalmi követelményeit.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) nem a normaszövegben, hanem a 2. mellékletében ad felhatalmazást az önkormányzatnak a rendelet tartalmára.

Az R. rendelkezéseinek figyelembe vételével a felhatalmazó rendelkezésre nem lehet mellékletben hivatkozni, ezért az önkormányzati rendelet-tervezet a felhatalmazó rendelkezéseket részletesen - a normaszöveg alapján – tartalmazza.

A jogszabályi környezet módosulása mellett a társadalmi, gazdasági viszonyok megváltozása is indokolja Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 49/1993. (XII.21.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) hatályon kívül helyezését és új rendelet megalkotását.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Az önkormányzati rendelet-tervezet új szabályként meghatározza az osztatlan közös tulajdon kezelésének szabályát.

2. §-hoz

Az önkormányzati rendelet alkalmazásában használandó értelmező rendelkezések összhangban vannak a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvénnyel (a továbbiakban: Szt.) a jövedelem, vagyon és a család tekintetében, továbbá a bérleti szerződés kötésére jogosult szervezet meghatározás helyett bevezeti az ingatlankezelő fogalmat.

3-4. §-hoz

Az általános rendelkezések között határozza meg az önkormányzati rendelet-tervezet a lakásbérletre alkalmazandó általános szabályokat, a lakásbérleti szerződéskötésre jogosultság jogcímeit, továbbá rendelkezik a személyes adatok nyilvántartásának szabályairól. Az

Egészségügyi és Szociális Bizottság hatáskörébe utalja a lakás nem lakás céljára történő hasznosításának engedélyezését.

5. §-hoz

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a jelenleg hatályos Ör-ben meghatározott jövedelem határok nem módosulnak, a részletszabályok az Szt-vel összhangban kerültek meghatározásra az önkormányzati rendelet-tervezetben.

6. §-hoz

Az önkormányzati rendelet-tervezet meghatározza a bérbevételi ajánlat nyilvántartásba vétele vagy az elutasítása során alkalmazandó eljárási rendet.

7. §-hoz

A tervezet a nyilvántartott bérbevételi ajánlatok közül a lakásigénylési névjegyzékre történő javaslattétel szempontjait tartalmazza, a hatáskör gyakorlója változatlanul az Egészségügyi és Szociális Bizottság.

8. §-hoz

Az önkormányzati rendelet-tervezet alapján a szociális célú bérbeadás időtartama 5 év. A szerződés megszűnésekor a lakbér- és közüzemi díj hátralékkal nem rendelkező bérlő részére, - amennyiben megfelel a szociális célú bérbeadás feltételeinek – további 5 év időtartamra bérbe adható a lakás, de a lakásbérlet időtartama nem haladhatja meg a 20 évet.

Amennyiben a bérlő a szociális célú bérbeadás feltételeinek nem felel meg, azonban az egy főre jutó jövedelme egyedül élőként a 71300 forintot, gyermekét egyedül nevelő családjában a 62700 forintot, az előző két feltétel hatálya alá nem tartozó esetben családjában az 57000 forintot nem haladja meg, akkor költség alapú; amennyiben az egy főre jutó jövedelme nem haladja meg egyedül élőként a 85500 forintot, gyermekét egyedül nevelő családjában a 79800 forintot, az előző két feltétel hatálya alá nem tartozó esetben családjában a 74100 forintot, akkor piaci alapú lakbér megállapítása mellett bérelheti tovább a lakást. Az ilyen módon történő bérbeadás esetében a lakásbérlet időtartama nem haladhatja meg a 15 évet.

9. §-hoz

A lakásigénylési névjegyzéken szereplők részére felkínált, de bérbeadással nem hasznosítható lakások vonatkozásában az önkormányzati rendelet-tervezet lehetőséget nyújt a szerződés meghosszabbítására a lakbérhátralékkal nem rendelkező bérlő kérelmére.

Tekintettel a közüzemi díjak körében tapasztalt jelentős nagyságrendű hátralékokra, indokolt a lakbérhátralék mellett a közüzemi díj rendszeres fizetésének vizsgálata is az új szerződés megkötése során.

10. §-hoz

Az önkormányzati rendelet-tervezet - a jogosultság feltételeinek változatlanul hagyása mellett - javaslatot tesz a fiatal házaspár bérbevételi ajánlatának nyilvántartásba vétele vagy az elutasítása során alkalmazandó eljárási rendre.

A gyakorlati tapasztalatok nem igazolták az előtakarékosság teljesítéséhez kötött - évenkénti - szerződés hosszabbítást, erre vonatkozóan az önkormányzati rendelet-tervezet nem tartalmaz rendelkezést, hanem 5 év időtartamú lakásbérleti szerződésre tesz javaslatot. Továbbra is

feltétel, hogy a bérlőknek vállalniuk kell, hogy elhelyezésüket a bérleti jogviszony megszűnéséig önerőből megoldják.

11-12. §-hoz

Az önkormányzati rendelet-tervezet a jelenleg hatályos Ör.-hez képest pontosítja a közérdekű feladatok ellátása érdekében történő bérbeadás feltételeit, a hatáskör gyakorlója változatlanul a Képviselőtestület.

Az R. rendelkezéseinek megfelelően – a melléklet helyett - a normaszöveg tartalmazza az önkormányzati hozzájárulás megállapításának részletes szabályai.

13. §-hoz

A pályázat útján történő bérbeadás eljárási rendjét határozza meg.

14. §-hoz

Az önkormányzati rendelet-tervezet javaslatot tesz az óvadék részletekben történő megfizetésének engedélyezésére. A részletfizetés akkor engedélyezhető, amennyiben a bérlő az óvadék 30 %-át megfizeti. A különbözet legfeljebb 6 havi részletekben fizethető meg.

15. §-hoz

A jelenleg hatályos Ör. normaszövege módosul az Ltv. rendelkezéseire figyelemmel.

16-17. §-hoz

A felek jogai és kötelezettségei vonatkozásában az önkormányzati rendelet-tervezet – a jelenleg hatályos Ör.-hez képest - kizárólag technikai módosításokat tartalmaz.

18. §-hoz

Az önkormányzati rendelet-tervezet a jogcím nélküli lakáshasználó kötelező írásbeli értesítését határozza meg a lakáshasználati díj emelésének feltételeként.

19. §-hoz

Az önkormányzati rendelet-tervezet meghatározza azoknak a személyeknek a körét, akiket a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával befogadhat a lakásba.

20. §-hoz

A lakásbérleti szerződés megszűnéskor az ingatlankezelő eljárási rendjének pontosítását tartalmazza a jelenleg hatályos önkormányzati rendelethez képest, így a lakás átadás-átvételét jegyzőkönyvben kell rögzíteni. Az önkormányzati rendelet-tervezet a jövőben is biztosítja a volt bérlő élettársa részére, hogy lakáshasználóként egy évig a lakásban maradhasson, amennyiben a lakbérrel azonos lakáshasználati díjat megfizeti.

21. §-hoz

Az önkormányzati rendelet-tervezet a határozatlan idejű lakásbérleti szerződés felmondással történő megszűnésekor követendő – cserelakás biztosítására, vagy pénzbeli térítés megfizetésére vonatkozó - eljárási rendet határozza meg.

22. §-hoz

A lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszűnésének eseteit szabályozza az önkormányzati rendelet-tervezet.

23. §-hoz

Az önkormányzati rendelet-tervezet alapján lehetősége van a bérlőnek arra, hogy a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a bérlő a lakást vagy annak egy lakószobáját albérletbe adja.

Meghatározásra kerülnek azok a feltételek, amelyeknek hiányában a hozzájárulás megtagadható, továbbá az alkalmazandó szankciók arra az esetre, ha a bérlő engedély nélkül adja a lakást vagy az egyik szobáját albérletbe.

24. §-hoz

Meghatározza a lakbér és a lakáshasználati díj megfizetésének határidejét. Természetbeni ellátásként a lakásfenntartási támogatás a lakbérbe beszámítható.

25-26. §-hoz

A helyiségbérlet szabályait, a helyiségbérleti szerződésre vonatkozó rendelkezéseket, továbbá a bérlő és bérbeadó jogait és kötelezettségeit tartalmazza az önkormányzati rendelet-tervezet, amelyek megegyeznek a jelenleg hatályos Ör-rel.

27-29. §-hoz

A lakások elidegenítésére vonatkozó rendelkezések megegyeznek a jelenleg hatályos Ör.-el azzal az eltéréssel, hogy hatályon kívül kerül az arra vonatkozó szabályozás, hogy a lakást értékesíteni kell, amennyiben a társasházban a magántulajdon meghaladja a 80 %-ot.

30. §-hoz

Az önkormányzati rendelet-tervezet az elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítésének szabályait határozza meg.

31. §-hoz

A helyiségek elidegenítésére vonatkozó rendelkezések megegyeznek a jelenleg hatályos Ör.-el, az értékhatártól függően a hatáskör gyakorlója a Képviselőtestület vagy a Gazdasági Bizottság.

32. §-hoz

A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza, valamint Ör.-t és azt módosító önkormányzati rendeleteket helyezi hatályon kívül. A rendelet-tervezet javaslatot tesz Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének az önkormányzat által bérbe vett lakások hasznosításáról és a lakbértámogatásról szóló 14/2005. (V.13.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére.

1. melléklet

A bérbevételi ajánlat formanyomtatványt tartalmazza.

2. melléklet

A nem elidegeníthető lakásokat és nem lakáscélú helyiségeket határozza meg.

3-5. mellékletekhez

Az Ör-hez képest érdemi módosításokat nem, kizárólag csak az R.-nek megfelelő technikai jellegű módosításokat tartalmaz.

Az Ltv. a lakásbérleti díj számítás szempontjait kötelező jelleggel előírja, az önkormányzati rendelet annak mértékét határozhatja meg.

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a szerinti a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás időtartama - amennyiben a rendeletben meghatározott feltételek fennállnak - összesen 20 év lehet. Amennyiben első ízben 5 évre kötött bérleti szerződés megszűnését követően az egy főre jutó jövedelem a családban emelkedik, de nem haladja meg a rendeletben meghatározott jövedelmi értékhatárokat, további 5 évre ismét köthető bérleti szerződés azzal, hogy a megemelkedett jövedelem alapján kell a bérleti díjat megállapítani.

Fiatalkorú házasok részére határozott időre, 5 évre adható a lakás bérbe a korábbi egy év helyett és nem kell előtakarékosságot teljesíteni.

A jelenleg hatályos önkormányzati rendelet melléklete módosult, az önkormányzati bevételek növelése érdekében a tilalmi listáról törlésre kerültek a forgalomképes lakások és nem lakáscélú helyiségek. A társadalmi, gazdasági viszonyok változásához igazodva egy rugalmasabb és bevételnövelést eredményező szabályozást kíván bevezetni az önkormányzati rendelet-tervezet.

Környezeti és egészségügyi következményei:

Az önkormányzati rendelet-tervezet a felek jogai és kötelezettségei alcímében szabályozott esetekben lehetőséget biztosít arra, hogy a bérlő tegye rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást; komfortfokozat növelést, átalakítást, felújítást végezhesen a bérleti díj mérséklése vagy bérbeszámítás mellett. Ugyanakkor kötelezettsége is, hogy a lakást tiszta, rendeltetésszerű használatban alkalmas állapotban tartsa. Ezek az intézkedések biztosítják a lakások állagának megőrzését, a lakóköznyezet megővését.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

Az önkormányzati rendelet-tervezet elfogadása az adminisztratív terheket nem növeli a hatályos önkormányzati rendelethez képest, mert a feladat ellátás formája és mennyisége nem változik.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Az Ltv. 79. § (2) bekezdése alapján a községi önkormányzatnak nem kell rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat.

Pápa Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakások száma 564 ezért a hivatkozott jogszabályhely alapján rendeletalkotásra köteles.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Az önkormányzati rendelet alkalmazásához a szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Összeállította: Kanozsainé dr. Pék Mária címzetes főjegyző
Benecz Rita emberi erőforrás osztályvezető
Bakalár Attila köztisztviselő

Pápa, 2013. november 7.

Dr. Áldozó Tamás sk.
polgármester