

**Oroszlány Város Önkormányzatának
22/2007. (XI.14.) Ör. rendelete¹**

az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, lakbéréről és elidegenítéséről

- egységes szerkezetben -

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2), 4. § (3), 5. § (3), 12. § (5), 19. § (1)-(2), 20. § (3), 21. § (6), 23. § (3), 27. § (2), 31. § (2), 33. § (3), 34. § (1), (3), 35. § (2), 54. § (1), (2), (3), 62. § (3), 68. § (2), 84. § (1)-(2) bekezdésekben, valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló többször módosított 2004. évi CXL. törvény 160. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

Általános rendelkezések

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Oroszlány Város Önkormányzatának tulajdonában lévő bérlakásokra, azok bérlőire, használóira, valamint az önkormányzat, mint tulajdonos nevében eljáró megbízottra.
- (2) A rendelet alkalmazásában az 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a-f) pontjaiban meghatározott fogalmak az irányadóak.
- (3)² Az önkormányzati bérlakások rendeltetésük szerint lehetnek:
 - a) szociális elhelyezést biztosító lakások,
 - b) piaci elven hasznosítandó lakások,
 - c) költségelven hasznosítandó lakások,
 - d) „szolgálati jelleggel” bérbe adható lakások

2. §

- (1) A Képviselő-testület tulajdonosi jogainak a gyakorlásával és a kötelezettségeinek teljesítésével a polgármestert hatalmazza fel, aki e feladatait megbízott személy, vagy szervezet (továbbiakban: Megbízott) útján is gyakorolhatja. A megbízási szerződés megkötéséhez a képviselő-testület pénzügyi bizottságának egyetértése szükséges.
- (2) ³A megbízott folyamatos, évente frissített nyilvántartást vezet:
 - a) az önkormányzati tulajdonban lévő lakásokról,
 - b) a költségelven hasznosítandó önkormányzati lakások kérelmezőiről e rendelet 3. melléklete szerinti tartalommal, melyet tájékoztatásul megküld a tulajdonos önkormányzat részére.
- (3) A képviselő-testület a lakások üzemeltetésével megbízott szervezetet évente beszámoltatja.

¹ Módosították a 21/2008. (VIII.21.) Ör., a 24/2008. (X.9.) Ör., a 38/2008. (XII.25.) Ör., a 22/2009. (X.15.) Ör., a 26/2010. (XII.30.) Ör., a 7/2016. (II.28.) önkormányzati rendelet, a 11/2017. (V.13.) önkormányzati rendelet, a 2/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet, a 23/2020. (IX.11.) önkormányzati rendelet, a 14/2021. (VI. 28.) önkormányzati rendelet és a 7/2023. (V. 3.) önkormányzati rendelet.

² Módosította a 11/2017. (V.13.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályba lép: 2017. május 14. napján.

³ Módosította a 14/2021. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályba lép: 2021. július 1. napján.

II. FEJEZET

A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezések

3. §

- ⁴(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások esetében az Önkormányzat szociális elhelyezést biztosító lakásokat is működtethet. A szociális elhelyezést biztosító lakások körét a Képviselő-testület határozza meg.
- ⁵(2) A szociális helyzet alapján lakás annak a nagykorú ajánlattevőnek adható bérbe,
- akinek a családjában – a vele együttköltöző családtagokat is számítva – az egy főre jutó havi átlagkereset (jövedelem) nem haladja meg sem a szerződéskötésre való ajánlat megtételekor, sem a listára kerülés időpontjában, sem a bérleti szerződés megkötésekor a 114.000,- Ft-ot, egyedülálló esetében a 142.500,- Ft-ot;
 - akinek – és a vele együttköltöző családtagjainak személyenként – nincs az ajánlat megtételekor 1.425.000,- Ft-ot meghaladó értékű ingatlan vagyona, illetőleg Oroszlányon beköltözhető lakástulajdona, lakástulajdonon fennálló, 50%-ot meghaladó terjedelemben érintett haszonélvezeti, használati joga, ide nem értve a cserekérelmet;
- ⁶c)
- ⁷(3)
- ⁸(3) A lakásbérlet létrejöttéhez a (2) bekezdésben megjelölt feltételek együttes megléte szükséges.
- ⁹(4) Szociális rászorultság alapján legfeljebb az alábbi méretű lakásokra köthető bérleti szerződés: 1-3 fő esetén kettő szoba, 4, vagy annál több fő esetén három szoba.
- ¹⁰(5) A bérleti szerződés maximum 3 éves, határozott időre köthető meg, amely azonban a felek megállapodásával meghosszabbítható, amennyiben a bérlő megfelel a jelen rendelet 3. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeknek. A bérleti jogviszony maximális időtartama 72 hónap lehet. Nem kerülhet sor a bérleti jogviszony meghosszabbítására, ha
- a bérlőnek lakbér vagy közüzemi díjtartozása van,
 - a bérleti szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét nem teljesítette,
 - a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, túrhetetlen magatartást tanúsítottak,
 - a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálták, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használták,
 - a bérlő nem felel meg a jelen rendelet 3. § (2) bekezdés a)-b) pontjaiban meghatározott feltételeknek.

4. §¹¹

5. §¹²

6. §¹³

⁴ Módosította a 23/2020. (IX.11.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályba lép: 2020. szeptember 12. napján.

⁵ Módosította a 7/2023. (V. 3.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályba lép: 2023. május 4. napján.

⁶ A 21/2008. (VIII.21.) Ör. rendelet 1. §-a hatályon kívül helyezte 2008. augusztus 21. napján.

⁷ A 21/2008. (VIII.21.) Ör. rendelet 1. §-a hatályon kívül helyezte 2008. augusztus 21. napján.

⁸ Számozását módosította a 21/2008. (VIII.21.) Ör. rendelet 1. §-a. Hatályba lép: 2008. augusztus 21. napján.

⁹ Számozását módosította a 21/2008. (VIII.21.) Ör. rendelet 1. §-a. Hatályba lép: 2008. augusztus 21. napján.

¹⁰ Módosította a 23/2020. (IX.11.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályba lép: 2020. szeptember 12. napján.

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 7/2016. (II.28.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályát veszti 2016. március 1. napján.

¹² Hatályon kívül helyezte a 7/2016. (II.28.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályát veszti 2016. március 1. napján.

III. FEJEZET¹⁴

A piaci- és költségelven hasznosítandó bérlakások bérbeadására vonatkozó rendelkezések

7. §

- (1) A vegyes tulajdonú épületekben lévő, összkomfortos és komfortos bérlakások piaci elven hasznosítandó lakásként adhatók bérbe. A bérleti szerződés magánszeméllyel, jogi személlyel, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társasággal is megköthető.
- (2)¹⁵ A bérleti szerződés megkötéséhez szükséges pályázatot az 1. melléklet szerinti adatlap alapján az önkormányzat megbízottja veszi nyilvántartásba.
- (3)¹⁶ Több ajánlattevő esetén a megbízott a pályáztatási feltételeknek megfelelő ajánlattevővel köti meg a bérleti szerződést. Amennyiben több ajánlattevő is érvényes pályázatot nyújtott be, a megbízott a nyilvántartásba vétel sorrendjében köti meg a bérleti szerződést.
- (4) Nem köthető bérleti szerződés olyan személlyel, akinek vagy a vele együttköltöző családtagjainak, önkormányzati bérlakáson korábban fennálló bérleti jogviszonya lakbérhátralék, jogszabályban előírt, vagy szerződésben vállalt lényeges kötelezettség elmulasztása, a bérlemény rongálása, a bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrheterlen magatartás miatti bérbeadói felmondással szűnt meg.
- (5)¹⁷ A bérleti szerződés maximum 1 éves, határozott időre köthető meg, amely a felek megállapodásával meghosszabbítható, amennyiben a bérlő megfelel a jelen rendelet 7. §-ában, illetve a 7/A. §-ában meghatározott feltételeknek. A bérleti jogviszony maximális időtartama 60 hónap lehet.
A bérleti jogviszony megszűnik, ha
 - a) a bérlőnek lakbér, vagy közüzemi díjtartozása van,
 - b) a bérleti szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét nem teljesítette,
 - c) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrheterlen magatartást tanúsítottak,
 - d) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálták, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használták.
- (6) A bérlő a lakásbérleti szerződés megkötésekor kéthavi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot köteles a megbízott számlájára befizetni. Az óvadék befizetése a szerződés hatályba lépésének és a beköltözésnek a feltétele. Amennyiben az óvadék befizetésére a szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül sem kerül sor, a szerződés megszűnik, és az ajánlattevőt a nyilvántartásból törölni kell.
- (7) A befizetett óvadékot megbízott elkülönítetten köteles kezelni. Az óvadék összegével a bérleti szerződés megszűnésekor a felek elszámolnak egymással. Amennyiben bérlőnek lakbér, vagy a megbízott által számlázott szolgáltatási díjhátraléka áll fenn, annak összegét az óvadékból

¹³ Hatályon kívül helyezte a 7/2016. (II.28.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályát veszti 2016. március 1. napján.

¹⁴ A III. fejezet címét módosította a 11/2017. (V.13.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályba lép: 2017. május 14. napján.

¹⁵ Módosította a 7/2016. (II.28.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályba lép 2016. március 1. napján.

¹⁶ Módosította a 7/2016. (II.28.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályba lép 2016. március 1. napján.

¹⁷ Módosította a 23/2020. (IX.11.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályba lép: 2020. szeptember 12. napján.

levonhatja. Megbízott a fel nem használt óvadékot a bérleti jogviszony megszűnésekor, a megszűnést követő 5 munkanapon belül, a megszűnés időpontjában érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamattal növelten köteles visszafizetni.

- (8) A vegyes tulajdonban lévő, korábban szociális bérlakásként bérbeadott lakások megőrzik szociális bérlakás jellegüket mindaddig, amíg a bérlő megfelel a jelen rendelet 3. § (2) bekezdése a)-c) pontjaiban meghatározott feltételeknek. A feltételeknek megfelelő bérlőkre a szociális bérlakásra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

7/A. §¹⁸

- (1) Az önkormányzati tulajdonú épületekben lévő bérlakások esetében az Önkormányzat költségelven hasznosítandó lakásokat is működtethet. A költségelven bérbe adható lakások körét a Képviselő-testület határozza meg.
- (2) A bérleti szerződés kizárólag magánszeméllyel köthető.
- (3) Költségelven hasznosított bérlakásra pályázhat az a nagykorú, Oroszlányon lakóhellyel vagy munkahellyel rendelkező magyar állampolgár,
- a) ¹⁹akinek a családjában - a vele együttköltöző családtagokat is számítva – az egy főre jutó 3 havi átlagkereset (jövedelem) eléri a 114.000,- Ft-ot, de nem haladja meg sem a szerződéskötésre való ajánlat megtételekor, sem a listára kerülés időpontjában, sem a bérleti szerződés megkötésekor a 199.500,- Ft-ot;
- b) ²⁰akinek - és a vele együttköltöző családtagjainak személyenként – nincs az ajánlat megtételekor 1.425.000,- Ft-ot meghaladó értékű ingatlan vagyona, illetőleg Oroszlányon beköltözhető lakástulajdona, lakástulajdonon fennálló, 50%-ot meghaladó terjedelemben érintett haszonélvezeti, használati joga.
- c) ²¹a pályázat kiírását megelőzően Megbízott e rendelet 3. melléklete szerinti nyomtatványon nyilvántartásba vette.
- (4) A pályázatot írásban, e rendelet 1. melléklete szerinti formanyomtatványon, a pályázati kiírás tartalma alapján kell benyújtani.
- (5) A költségelven történő lakásbérbeadásra benyújtott pályázatok sorolásáról, a bérlő kijelöléséről és a bérbeadás idejének meghatározásáról – az előkészítő munkacsoport javaslata alapján – a Képviselő-testület határozattal dönt.
- (6) Költségelven hasznosított bérlakások esetében legfeljebb az alábbi méretű lakásokra köthető bérleti szerződés:
- a) 1-3 fő esetén kettő szoba,
- b) 4, vagy annál több fő esetén három szoba.
- (7) ²²A bérleti szerződés megkötésére vonatkozó feltételeket e rendelet 7. § (4)-(6) bekezdése határozza meg.

¹⁸ Beiktatta a 11/2017. (V.13.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályba lép: 2017. május 14. napján.

¹⁹ Módosította a 7/2023. (V. 3.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályba lép: 2023. május 4. napján.

²⁰ Módosította a 7/2023. (V. 3.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályba lép: 2023. május 4. napján.

²¹ Beiktatta a 14/2021. (VI. 28.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályba lép: 2021. július 1. napján.

²² Módosította a 23/2020. (IX.11.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályba lép: 2020. szeptember 12. napján.

IV. Fejezet
A szolgálati lakások bérbeadására vonatkozó rendelkezések²³
8. §²⁴

9. §

- (8) Önkormányzati lakás „szolgálati jelleggel” ideiglenesen adható bérbe abban az esetben, ha az Önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak ellátása érdekében foglalkoztatandó szakember foglalkoztatása más módon nem oldható meg.
- (9) A szolgálati jellegű bérbeadást a polgármesternél a szakembert foglalkoztató munkáltató kezdeményezi írásban, a bérbeadás időtartamának és módjának megjelölésével.
- (10) A bérlakás szolgálati jelleggel történő biztosításáról a polgármester dönt, a képviselő-testület tájékoztatása mellett.
- (11) A bérlakás szolgálati jelleggel történő biztosítására vonatkozó bérleti szerződés
 - a) valamely feltétel bekövetkeztéig (a jogviszony, a megbízás, stb. megszűnéséig) tart, vagy
 - b) meghatározott időtartamra, legfeljebb azonban öt évre köthető.
- (5) A szolgálati jelleggel bérbe adott lakásokat a bérlő nem cserélheti el, nem adhatja bérbe és kizárt a bérleti jogviszony folytatása, egyéb tekintetben azonban jogai és kötelezettségei azonosak az önkormányzati bérlakások bérlőinek jogaival és kötelezettségeivel.

V. FEJEZET
A felek jogai és kötelezettségei
10. §

- (1) A lakásbérleti szerződés megkötésekor bérlőtársi szerződést kell kötni
 - a házastársak együttes kérelmére,
 - az élettársak együttes kérelmére, ha az élettársi kapcsolatból gyermek született, vagy az élettársi kapcsolat a bérleti szerződés megkötésekor már legalább egy éve fennáll, és ezt a tényt hitelt érdemlően igazolják.
- (2) A megkötött bérleti szerződésre bérlőtársi jogviszonyt kell létesíteni a bérlő, illetőleg házastársa, gyermeke, szülője, vagy élettársa együttes kérelmére. Élettárs esetén bérlőtársi jogviszony csak akkor létesíthető, ha az élettársi kapcsolatból gyermek született.
- (3) Bérlőkijelölési, kiválasztási jog esetén a bérlőtársi szerződés csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával köthető meg.

11. §

A bérleménybe való befogadásához bérbeadói hozzájárulás akkor adható, ha a bérlő az élettársa befogadását kéri.

²³ Módosította a 7/2016. (II.28) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályba lép 2016. március 1. napján.

²⁴ Hatályon kívül helyezte a 7/2016. (II.28.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályát veszti 2016. március 1. napján.

12. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel.
- (2) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.
- (3) Az (1)–(2) bekezdés szerinti megállapodásban rögzíteni kell a munka konkrét műszaki tartalmát és költségét. Az (1) bekezdésben felsorolt munkák számlával igazolt költségét a bérbeadó egyösszegben megfizetheti, vagy a havi lakbér 50%-os mérséklésével beszámíthatja a bérleti díjba. A (2) bekezdésben meghatározott esetben az átalakítás költségei a bérlőt, a komfortfokozat növekedésével járó korszerűsítés költségei a bérbeadót terhelik, amelynek számlával igazolt költségét a bérbeadó egyösszegben megfizetheti, vagy a havi lakbér 50%-os mérséklésével beszámíthatja a bérleti díjba.
- (4) Az (1)–(2) bekezdésekben foglalt megállapodás részletes feltételeit a megbízott és a bérlő közösen írásban határozzák meg.

13. §²⁵

A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére

- szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg szolgálati lakás esetén a bérlő,
- piaci alapon, vagy költségelven bérbe adott lakások esetén a bérbeadó kötelezett.

14. §

- (1) A bérlő a lakás egy részét a bérbeadó előzetes hozzájárulásával úgy adhatja albérletbe, hogy az együttlakó családtagok részére személyenként 15 m² lakószoba, de legalább egy lakószoba rendelkezésre álljon.
- (2) A bérbeadó csak olyan albérleti szerződés megkötéséhez adhat hozzájárulást, amelynek időtartama nem hosszabb a lakásbérleti szerződés időtartamánál.
- (3) A bérbeadó hozzájárulása nélküli albérletbe adás súlyos szerződésszegésnek minősül, amely megalapozza a bérleti szerződés bérbeadó részéről történő felmondását, ezt a feltételt a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell.

15. §

- (1) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti- vagy tulajdonjogára cserélhető el.

²⁶(2)

²⁷(3)

²⁵ Módosította a 11/2017. (V.13.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályba lép. 2017. május 14. napján.

²⁶ A 21/2008. (VIII.21.) Ör. rendelet 3. §-a hatályon kívül helyezte 2008. augusztus 21. napján.

²⁷ A 21/2008. (VIII.21.) Ör. rendelet 3. §-a hatályon kívül helyezte 2008. augusztus 21. napján.

- ²⁸(2) A lakáscseréhez a bérlőkijelölési, kiválasztási joggal érintett lakás esetén a bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog jogosultjának, eltartási szerződéssel érintett bérlő esetén az eltartónak az írásos hozzájárulása is szükséges.

16. §

A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezt a kötelezettséget – bontó feltételként – a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban megbízott részére bejelenteni.

17. §

A megbízott a rendeltetésszerű használatot, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a szolgálati jelleggel bérbeadott és piaci elven hasznosítandó lakások esetén évente egy alkalommal, a szociális elhelyezést biztosító lakások esetében évente két alkalommal jogosult ellenőrizni. Az ellenőrzés jogosultságát és az ellenőrzés lehetőségének gyakoriságát a szerződésnek tartalmaznia kell.

VI. FEJEZET

A lakásbérlet megszűnése

18. §

- (1) A lakásbérleti szerződés megszűnéskor a bérlő a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.
- (2) A rendeltetésszerű használatra való alkalmasság tartalmát a bérbeadó köteles a bérleti szerződésben rögzíteni.
- (3) A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben a bérlő az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket köteles a bérbeadónak megtéríteni.

19. §

- (1) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel, cserelakás biztosításával szűnik meg, alacsonyabb lakbérű cserelakás biztosítása esetén a bérlő jogosult a két lakás éves lakbére közötti különbség háromszorosára, mint értékkülönbözetre.
- ²⁹(2) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel, cserelakás biztosítása nélkül szűnik meg, a bérlő pénzbeli térítésként a megszűnés hónapjában érvényes éves lakbér négyszeresére tarthat igényt. Amennyiben a bérlő lakásban vagy lakóingatlanban 50%-ot elérő tulajdoni hányadot szerez, és ezt a szerződés földhivatalhoz benyújtott példányával igazolja, az előbbieket szerint számított éves lakbér ötszörösére tarthat igényt.
- (3) A lakás éves lakbérenek háromszorosára jogosult a bérlő, ha a bérleti jogviszonya bérbeadói felmondással, megfelelő cserelakás felajánlásával szűnik meg, de cserelakás helyett pénzbeli térítésben állapodik meg a bérbeadóval.

²⁸ Számozását módosította a 21/2008. (VIII.21.) Ör. rendelet 3. §-a. Hatályba lép: 2008. augusztus 21. napján.

²⁹ Módosította a 24/2008. (X.9.) Ör. rendelet 1. §-a. Hatályba lép: 2008. október 9. napján.

- (4) A bérlő részére a pénzbeli térítés akkor fizethető ki, ha a bérleményt a 18. §-ban foglalt előírásoknak megfelelően adta vissza. A 18. § (3) bekezdésében foglalt esetben a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel költségei a pénzbeli térítési díjból levonhatók, kifizetésre a különbözet kerül. Amennyiben a térítési díj a költségeket nem fedezi, a különbözetet a bérlőnek meg kell fizetnie.
- (5) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban maradó, a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult személy másik lakásban történő elhelyezésére nem tarthat igényt.

19/A. §³⁰

A tiszta önkormányzati tulajdonú épületekben lévő lakás bérlője, vagy a lakást jogcím nélkül használó az éves lakbér négyszeresével megegyező összegű pénzbeli térítési díjra jogosult, ha az általa használt lakást elhelyezési igény nélkül a tulajdonosnak visszaadja.

VII. FEJEZET

A lakbér

20. §

- (1) Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati bérlakások használatáért fizetendő bérleti díjat (továbbiakban: Lakbér) a bérbeadás céljára, a lakások komfortfokozatára, a lakóépület településen belüli fekvésére, 13. §-ban foglaltakra is tekintettel, a m²-ben számított hasznos alapterület után a 2. számú melléklet szerint állapítja meg. A számítás alapja m²/Ft/hónap.
- (2) A lakás alapterületének a megállapításakor a loggia és a zárt erkély területének a felét kell figyelembe venni.
- (3) Az átmeneti lakás lakbérére azonos annak a lakásnak a lakbérével, amelynek felújítása miatt a bérlőnek az átmeneti lakásba ideiglenesen át kell költöznie.

21. §

A lakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig az e rendelet 20. §-a szerinti lakbérnek megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni. Két hónap elteltét követően a használati díj emelésének mértéke – bérlőkijelölési jog kivételével – a lakbér 25%-kal növelt összege.

VIII. FEJEZET

A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások és megfizetésük rendje

22. §

- (1) Az önkormányzat külön szolgáltatásként, valamennyi bérlakásban vízellátást, szennyvízelvezetést- és kezelést, amennyiben annak feltételei fennállnak távfűtést és használati melegvíz-szolgáltatást biztosít.
- (2) A bérlőnek a távfűtés- és melegvíz ellátás valamint a szennyvízelvezetés- és kezelés díját a képviselő-testület árhatósági jogkörében megállapított díj szerinti mértékben, a vízellátást a jogkör szerinti minisztérium árhatósági jogkörében megállapított díj szerinti mértékben kell megfizetni.

³⁰ Kiegészítette a 7/2016. (II.28) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályba lép 2016. március 1. napján.

- (3) ³¹A szolgáltató a távfűtés- és melegvíz ellátás, a szennyvízelvezetés- és kezelés díját, valamint az elektromos áram és víz díját közvetlenül a bérlőknek számlázza le.
- (4) ³²
- (5) ³³A bérbeadó a tiszta önkormányzati tulajdonú épületekben lévő lakásokban a vízfogyasztás mérésére elkülönített mérőt (mellékmérő) szereltet fel, amely a bérbeadó tulajdonában áll. A mellékmérőn mért vízdíjat a bérlő közvetlenül a vízszolgáltatónak fizeti meg.
- (6) Piaci elven hasznosítandó bérlakást csak mellékmérővel felszerelten szabad kiadni. A szerződésben felmondási okként kell megjelölni, ha a vízszolgáltató a bérlővel a mellékmérővel történő elszámolásra vonatkozó szerződést megszüntette.

IX. FEJEZTET

Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

23. §

- (1) A bentlakó bérlő részére a lakások a képviselő-testület lakásértékesítésre kijelölő egyedi döntésével idegeníthetők el.
- (2) Amennyiben a lakás bérbeadása szolgálati jelleggel történt, elidegenítésre csak a bérlő kijelölésére vagy kiválasztására jogosult írásos hozzájárulásával kerülhet sor.
- (3) A lakások forgalmi értékét - az Ltv. 52. §-ának figyelembe vételével készített - ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell megállapítani.
- (4) A lakottan értékesített lakás vételára a beköltözhető forgalmi érték 60%-ának megfelelő összeg.
- (5) Az önkormányzat megbízottjának az írásbeli ajánlata tartalmazza a forgalmi értéket, a vételárat, a fizetési- és részletfizetési feltételeket, valamint a vételár-engedmények igénybevételi feltételeit és az ajánlati kötöttség időtartamát.
- ³⁴(6) Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége az írásbeli ajánlat elővásárlásra jogosult általi kézhezvételétől számított 30 napig áll fenn.

24. §

- (1) A vevő, részletfizetési kedvezmény esetén, a szerződéskötéskor a vételár 20%-át - első részletként - egyösszegben köteles megfizetni.
- (2) A vételárnak egyösszegben történő megfizetése esetén a vevőt a vételár 20%-ának megfelelő árengedmény illeti meg. Egyösszegű megfizetésnek számít, ha a vevő a vételárat a szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül megfizeti. A teljes vételár megfizetéséig az önkormányzat, mint eladó fenntartja a tulajdonjogát.

³¹ Módosította a 7/2016. (II.28.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályba lép 2016. március 1. napján.

³² Hatályon kívül helyezte a 7/2016. (II.28.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályát veszti 2016. március 1. napján.

³³ Módosította a 7/2016. (II.28.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályba lép 2016. március 1. napján.

³⁴ Beiktatta a 38/2008. (XII.25.) Ör. rendelet 1. §-a. Hatályba lép: 2009. január 1. napján. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell, kivéve azokat az elidegenítési ügyeket, ahol a 23. § (5) bekezdése szerint kiküldött írásbeli ajánlatok alapján az ajánlati kötöttség már beállt.

³⁵25. §

- (1) Az elővásárlási jog jogosultjának részletfizetési kedvezmény legfeljebb 15 évre adható. A törlesztőrészlet összege nem lehet alacsonyabb a lakbér havi összegénél.
- (2) Ha a vevő 15 évnél rövidebb törlesztési időt vállalt a szerződéskötéskor, és azt követően, de még **a szerződésben vállalt törlesztési idő lejárta előtt** a hátralékos vételárat kiegyenlíti, a vételárhátralékból évi 1% mértékű engedmény illeti meg egy összegben, annyi évvel számolva, amennyi a rövidítés időtartama.
- (3) Részletfizetés ellenében elidegenített lakások vételárhátralékának kifizetésénél a Vevő az adásvételi szerződés aláírásának napjától kezdődően a vételárhátraléokra kamatot köteles fizetni.
A kamat mértéke:
 - a) 6 évet meg nem haladó törlesztési idő esetén: **a jegybanki alapkamat fele + 2,5 %**
 - b) 6 évet meghaladó törlesztési idő esetén: **a jegybanki alapkamat + 5 %**A kamatláb mértéke a későbbi, egyösszegű kifizetés esetén sem csökken.
A fizetendő kamat számításakor az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.

³⁶25/A. §

Amennyiben a vevő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe véve a 3. § (2) bekezdés a)-b) pontjaiban foglalt feltételek együttesen fennállnak, a vevő kérelmére a 24-25. §-ban foglalt rendelkezések a következő eltérésekkel alkalmazandók:

- a) a vételárnak egy összegben történő megfizetése esetén a vételár 25%-ának megfelelő árengedmény illeti meg;
- b) részletfizetési kedvezmény legfeljebb 20 évi időtartamra adható, a vevő a szerződéskötéskor a vételár 19 %-át köteles egy összegben megfizetni;
- c) ha 20 évnél rövidebb törlesztési időt vállalt a szerződéskötéskor, és azt követően, de még a szerződésben vállalt törlesztési idő lejárta előtt a hátralékos vételárat kiegyenlíti, a vételárhátralékból évi 1 % mértékű engedmény illeti meg egy összegben, annyi évvel számolva, amennyi a rövidítés időtartama;
- d) Részletfizetés esetében fizetendő kamat mértéke:
 - da) 10 évet meg nem haladó törlesztési idő esetén: a jegybanki alapkamat fele + 2,5 %
 - db) 10 évet meghaladó törlesztési idő esetén: a jegybanki alapkamat + 5 %

26. §

A lakás részletfizetéssel történő megvásárlására kötött szerződésnek tartalmaznia kell, hogy

- a) a szerződés akkor lép hatályba, ha a vevő az első vételárrészletet kiegyenlítette,
- b) amennyiben az első részlet kiegyenlítésére a szerződés megkötésétől számított 15 napon belül sem kerül sor, a szerződés megszűnik,
- c) a teljes vételár kiegyenlítéséig a lakásra elidegenítési- és terhelési tilalom áll fenn,
- d) a terhelési tilalom alól a lakás felújítása, vagy korszerűsítése érdekében kötött hitelszerződések alapján, a hitelnyújtó pénzintézet megillető jelzálogjog bejegyzése érdekében, külön kérelemre adható hozzájárulás, feltéve, hogy a vevőnek vételár részlet-hátraléka nincs, és valószínűsíthető, hogy a részletek megfizetésére a vevő jövedelme megfelelő fedezetet nyújt.

³⁵ Módosította a 38/2008. (XII.25.) Ör. rendelet 2. §-a. Hatályba lép: 2009. január 1. napján. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell, kivéve azokat az elidegenítési ügyeket, ahol a 23. § (5) bekezdése szerint kiküldött írásbeli ajánlatok alapján az ajánlati kötöttség már beállt.

³⁶ Módosította a 38/2008. (XII.25.) Ör. rendelet 3. §-a. Hatályba lép: 2009. január 1. napján. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell, kivéve azokat az elidegenítési ügyeket, ahol a 23. § (5) bekezdése szerint kiküldött írásbeli ajánlatok alapján az ajánlati kötöttség már beállt.

27. §

Ha a vevő a lakás vételárát (vételár hátralékát) még nem egyenlítette ki, úgy annak ajándékozásához azzal a feltétellel adható hozzájárulás, ha az ajándékozás a vevő gyermeke (ideértve az örökbe fogadott, mostoha és nevelt gyermeket is), unokája részére történik, és a megajándékozott vállalja a lakásra kötött adás-vételi szerződésben foglaltak változatlan feltételekkel történő teljesítését.

X. FEJEZET

Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése lakáshasználó részére történő elidegenítés

28. §

- (1) Lakáshasználó részére a lakások a képviselő-testület lakásértékesítésre kijelölő egyedi döntésével idegeníthetők el.
- (2) A lakáshasználó által lakott lakás megvételre felajánlható annak a lakáshasználónak, aki korábban szociális rászorultság alapján volt a lakás bérlője, de a bérleti jogviszonya megszűnt, és nincs lakbér, használati díj, illetőleg közüzemi díjtartozása.
- (3) A lakás vételára a beköltözhető forgalmi érték 80%-ának megfelelő összeg.
- (4) A lakás megvásárlására az (2) bekezdésben meghatározott feltételek esetén a lakáshasználó házastársa, élettársa, egyenes ági rokona a bérlővel azonos feltételek szerint jogosult.
- (5) A megvételre az önkormányzat megbízottja tesz ajánlatot, amely tartalmazza a forgalmi értéket, a vételárát, a fizetési feltételeket és az ajánlati kötöttség időtartamát.
- (6) A vevőnek a vételárát egyösszegben kell megfizetni. Egyösszegű megfizetésnek számít, ha a vevő a vételárát a szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül megfizeti. A teljes vételár megfizetéséig az önkormányzat, mint eladó fenntartja a tulajdonjogát.

29. §

- (1) A lakáshasználó által lakott lakás megvételre felajánlható annak a lakáshasználónak, aki korábban piaci elven hasznosított lakás bérlője volt, de a bérleti jogviszonya megszűnt, és nincs lakbér, használati díj, illetőleg közüzemi díjtartozása.
- (2) A lakás vételára a beköltözhető forgalmi érték 100%-ának megfelelő összeg.
- (3) A lakás megvásárlására az (1) bekezdésben meghatározott feltételek esetén a lakáshasználó házastársa, élettársa, egyenes ági rokona a bérlővel azonos feltételek szerint jogosult.
- (4) A megvételre az önkormányzat megbízottja tesz ajánlatot, amely tartalmazza a forgalmi értéket, a vételárát, a fizetési feltételeket és az ajánlati kötöttség időtartamát.
- (5) A vevőnek a vételárát egyösszegben kell megfizetni. Egyösszegű megfizetésnek számít, ha a vevő a vételárát a szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül megfizeti. A teljes vételár megfizetéséig az önkormányzat, mint eladó fenntartja a tulajdonjogát.

Lakások értékesítése harmadik személy részére

30. §

- (1) A bérlő, vagy lakáshasználó által lakott lakás a képviselő-testület lakásértékesítésre kijelölő egyedi döntésével idegeníthető el harmadik személy részére.
- (2) Amennyiben a lakásban bérlő lakik, a harmadik személy részére történő elidegenítés előtt fel kell hívni elővásárlási joga gyakorlására. Ha a bérlő él az elővásárlási jogával, részére a IX. fejezetben meghatározott feltételek szerint kell a lakást értékesíteni. Ha a bérlő nyugdíjas, vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak írásos hozzájárulásával lehet elidegeníteni a lakást.
- (3) Amennyiben a lakás bérbeadása szolgálati jelleggel történt, elidegenítésre csak a bérlő kijelölésére, vagy kiválasztására jogosult írásos hozzájárulásával kerülhet sor.
- (4) A harmadik személy részére történő elidegenítés előtt a lakást megvételre fel kell ajánlani annak a lakáshasználónak, aki megfelel a 28. § (2) és 29. § (1) bekezdésben foglalt feltételeknek.
- (5) A lakások forgalmi értékét - az Ltv. 52. §-ának figyelembe vételével készített - ingatlanforgalmi értékbecslés alapján kell megállapítani.
- (6) A lakottan értékesített lakás vételára a beköltözhető forgalmi érték 60%-ának megfelelő összeg.
- (7) A vevőnek a vételárat egyösszegben kell megfizetni. Egyösszegű megfizetésnek számít, ha a vevő a vételárat a szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül megfizeti. A teljes vételár megfizetéséig az önkormányzat, mint eladó fenntartja a tulajdonjogát.

Megüresedett bérlakás értékesítése

31. §

- (1) Abban a kérdésben, hogy a megüresedett bérlakást eladás, vagy bérbeadás útján kell-e hasznosítani, a megbízott javaslatának figyelembe vételével a képviselő-testületnek a vagyonrendelet szerint illetékes szerve dönt.
- (2) A megüresedett bérlakások licit útján, a legtöbbet ajánló részére, a vételár egyösszegű megfizetése mellett idegeníthetők el. A licitnél meghatározott induló ár nem lehet kevesebb a lakás forgalmi értékbecslésében meghatározott összegnél. A vevőnek a vételárat egyösszegben kell megfizetni. Egyösszegű megfizetésnek számít, ha a vevő a vételárat a szerződés megkötésétől számított 3 hónapon belül megfizeti. A teljes vételár megfizetéséig az önkormányzat, mint eladó fenntartja a tulajdonjogát.

