

NYÁREGYHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK

4/1994. (VII.20) számú Kt. rendelete

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes helyi szabályokról (A módosításokkal egységes szerkezetben.)

Nyáregyháza község képviselő-testülete az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján e törvény helyi végrehajtására - miután a törvény 79. §. (1) bekezdésének a polgármesteri hivatal eleget tett, a tervezetről hirdetményt tett közzé - a következő rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1. §

Az önkormányzati rendelet hatálya kiterjed az önkormányzati tulajdonában lévő

- a) minden lakásra, továbbá
- b) a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre

Első rész

Lakásbérlet szabályai

A lakásbérlet létrejötte

2. §

- (1) A bérbeadói jogokat és a bérbeadói kötelezettségek teljesítését a képviselő-testület gyakorolja.
- (2) Teljesíti a törvényen alapuló elhelyezési és bérbeadói kötelezettségeket.

3. §

Az önkormányzati bérlakások nyilvántartását, a lakásigénylők nyilvántartását, a szerződések megkötését a jegyző által vezetett polgármesteri hivatal végli.

4. §

Az önkormányzati tulajdonban álló, szolgálati lakásnak minősített lakások felett a bérbeadói jogot a képviselő-testület gyakorolja.

5. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő megüresedett vagy újonnan épült lakásokat
 - a) közérdekű lakásigények kielégítésére,
 - b) a szociális helyzetük miatt rászorulók részére
 - c) és a nem szociális bérlakást igénylők részére kell fordítani.
- (2) Közérdekűnek minősül - a képviselő testület egyedi határozata alapján - az önkormányzat közigazgatási területén dolgozó,
 - a) szolgálati lakásra jogosult (polgármester, alpolgármester, jegyző, önkormányzati tisztviselő, pedagógus, orvos, védőnő...)
 - b) az Ltv. hatályba lépése előtt kötött megállapodás alapján a bérlő-kiválasztási joggal rendelkezők lakásigénye.

6. §

- (1) a lakásigénylőket az 5. § (1) bekezdésben foglalt besorolás szerint kell nyilvántartani.
- (2) Megüresedett, vagy újonnan épült lakás bérletére igényt nyújthat be minden magyar és az országban állandó letelepedési, tartózkodási engedéllyel rendelkező külföldi állampolgár.
- (3) A nyilvántartásba vételről az igénylőt értesíteni kell az államigazgatási eljárás szabályai szerint.

A bérbeadás jogcímei

7. §

A törvényben szabályozott bérbeadási kötelezettségen túlmenően az üres, vagy megüresedő lakások bérbeadásának jogcímeit a képviselő-testület határozza meg.

8. §

- (1) A rendelet értelmezésében szociális helyzete miatt rászorulóknak kell tekinteni azt, akinek és vele együtt közeli hozzátartozónak nincs beköltözhető lakása és
 - a) az együttes havi jövedelme (ük) nem éri el az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 75 %-át,
 - b) gyermekét, vagy gyermekeit egyedül nevelő szülő.
- (2) A szociális helyzetük miatt rászorulóknak bérlakás-igényléshez mellékelni kell
 - a) a jövedelmet bizonyító, hiteles, egy hónapnál nem régebben kiadott bizonylatot,
 - b) a személyes nyilatkozatot az igénylő és vele együtt lakó közeli hozzátartozók vagyoni helyzetéről.
- (3) A rendelet alkalmazása során közeli hozzátartozó: a házastárs, az élettárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha-, és a nevelt gyermek, az örökbefogadó, a mostoha és a nevelőszülő.

9. §

(1)¹Nem szociális bérlakásra pályázatot kell kiírni.

A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a bérbeadás jogcímét és az e rendeletben meghatározott pályázati feltételeket, a meghirdetett önkormányzati lakásműszaki állapotát és egyéb jellemzőit,
- a lakbér összegét,
- a lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,
- a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét,
- az egyéb pályázati feltételeket.

(2)² A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a kérelmező személyes adatait, és személyi körülményeit, az együtt költöző személyek adatait, rokonsági fokát,
- pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

(3) A pályázat során az ajánlattevők a lakbér mértékére tesznek ajánlatot.

¹ Módosította: 1/2004. (II. 11.) rendelet, hatályos: 2004. február 11.

² Módosította: 1/2004. (II. 11.) rendelet, hatályos: 2004. február 11

(4) Az induló lakbér mértéke azonos az adott lakásra meghatározott bérleti díj összegével.

(5) A pályázatot a bérbeadó írja ki a bérlakás beköltözhetővé válását követően, úgy, hogy a pályázatok benyújtására legalább 30 nap álljon rendelkezésre.

(6) A pályázatot a helyben szokásos módon kell meghirdetni.

(7) A pályázat lebonyolításáért a felelős személyt a képviselő-testület jelöli ki.

10. §

(1) A lakásbérleti szerződésnek feltétlenül tartalmaznia kell

- a) a szerződést kötő felek pontos megnevezését, és jellemző adatait,
- b) a szerződés tárgyának, azaz a lakásnak pontos leírását és alapadatait,
- c) a bérleti szerződés létrejöttét, kezdő időpontjának és hatályának megjelölését
- d) a bérleti díj összegét és megfizetésének módját, feltételeit,
- e) a szerződésből következő bérbeadói és bérlői jogokat és kötelezettségeket,
- f) a szerződés megszűnésének és megszüntetésének lehetőségeit,
- g) a jogviták eldöntésének lehetőségeit.

(2) A bérleti szerződést az ügykezelésre vonatkozó szabályok szerint kell kezelni, s 5 példányban kell elkészíteni.

11. §

A lakásigény mértéke a lakásba együttköltöző hozzátartozók számától függően a következő:

két személy 1 - 1,5 lakószoba

három személy 1,5 - 2 lakószoba

négy személy esetében 2 - 3 lakószoba

minden további személy esetében fél szobával nő a lakásigény mértékének alsó és felső határa.

12. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakást nem lakás céljára csak kivételesen lehet bérbe adni.

Ilyen kivételes indok lehet:

- a) közérdekű, a lakosság érdekeit szolgáló ellátás biztosítása,
- b) közérdekű, a kulturális hagyomány megőrzését, ápolását szolgáló cél megvalósítása,
- c) oktatási, sport és szabadidő célok megvalósítása.

(2) Bérlő saját maga által használt lakásnak egy részét csak a bérbeadó előzetes engedélyével és akkor használhatja más célra, ha az általa - a lakásrészben végzett tevékenység a lakosság alapellátásának a kielégítését szolgálja.

(3) A (2) bekezdés alapján kiadott engedély nyomán, a bérleti szerződést módosítani kell, illetve új szerződést kell kötni.

A felek jogai és kötelezettségei

13. §

- (1) A bérleti szerződés aláírását követően 3 napon belül a lakást a bérlő részére birtokba kell adni.
- (2) A birtokbaadásról jegyzőkönyvet kell készíteni, melyet a bérbeadó nevében a jegyző, valamint a bérlő ír alá.
- (3) A jegyzőkönyv az államigazgatási eljárás szabályai szerinti tartalommal készül, melynek feltétlenül tartalmaznia kell:
 - a) a lakás állagára vonatkozó legfontosabb megállapításokat,
 - b) a lakásberendezések és tartozékok állapotát (vízóra, gázóra. állását),
 - c) közös udvar, kert használata esetén az új bérlő használati jogosultságának terjedelmét,
 - d) a lakás rendeltetésszerű használata érdekében a bérlő által vállalt feladatok rögzítését és a költségei bérbeadó által vállalt megtérítésének módját, feltételeit,
 - e) az épülettel és a közös használatra szolgáló helyiségekkel összefüggő – a törvényben nem szabályozott - bérbeadó és bérlő által vállalt kötelezettségeket és biztosított jogosultságokat.
- (4) Közös udvar, kert használata esetén a birtokba adáshoz a többi bérlőt is meg kell hívni.

14.§

A szerződés megszűnésekor a 13. § (1)-(3) bekezdése rendelkezéseit értelemszerűen alkalmazni kell.

15.§

Ha a törvény vagy az önkormányzat rendelete a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei tekintetében megengedi eltérő tartalmú megállapodás megkötését, a megállapodás tartalmát a bérbeadó határozhatja meg az alábbi feltételek mellett:

- a) ha a bérlő a lakás átadásakor vállalja, hogy a lakást rendeltetésszerű használatra maga teszi alkalmassá (Ltv. 9. § (1) bek.) a felmerülő költségeit csak bérbeszámítás útján lehet megtéríteni,
- b.) a bérlő kötelessége (Ltv. 10. § (2) bek)
 - az épület folyosója részeinek tisztántartása,
 - a háztartási szemétszállítás költségeinek megtérítése,
 - az udvar, az ingatlan előtti járda és útszakasz rendszeres tisztántartása az időjárási viszonyoknak megfelelően...
- c) a lakbér megfizetésére (Ltv. 12. § (1) bek) a bérbeadó legfeljebb két hónapra adhat haladékos részletfizetés csak a hátraléokra engedélyezhető maximum egy éves időtartamra,
- d) több bérlő által lakott egy udvarhoz, kerthez tartozó lakások esetén (Ltv. 12. § (3) bek.) biztosítani kell, hogy a lakások gépjárművel is zavartalanul megközelíthetők legyenek, illetve az udvar és kert használata arányosan illesse meg a bérlőket,
- e) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről (Ltv. 16. § (1) bek.) a munkák megkezdése előtti 30. nap legyen.

Jogcím nélküli lakáshasználó

16. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakás jogcím nélküli használója - amennyiben másik lakásra nem tarthat igényt - a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével - a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles megfizetni.

(2) Az emelt összegű használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számítva a lakásra megállapított bér

- a) hat hónap elteltével 50 %-a,
- b) hét hónap elteltével 70 %-a,
- c) nyolc hónap elteltével a 80-a,
- d) minden további hónap elteltével 100 %-a.

(3) Ha a lakás jogcím nélküli használója az elhelyezésről maga köteles gondoskodni, a kiköltöztetés végrehajtását a bíróságtól a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 30 napon belül kérni kell.

Befogadás a lakásba

17.§

(1) A bérlő az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakásba

- a) írásbeli hozzájárulás nélkül befogadhatja házastársát, gyermekét, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét,
- b) az a) pontban felsoroltakon kívül a lakásba történő befogadáshoz a bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges.

(2) Az írásbeli hozzájárulás megadása az alábbi szempontok figyelembevételével történik

- a) a kérelem csak írásban, vagy személyesen, jegyzőkönyvben felvett formában illetégmentesen nyújtható be,
- b) a befogadni kívánt személy pontos alapadatai, előző lakhelye, a befogadás konkrét indoka a kérelemben szerepeljen,
- c) az eljárás során meg kell vizsgálni a bérlő és a lakásban jogcímmel tartózkodók számát, elhelyezési körülményeit,
- c) a kérelmet a beérkezéstől számított 30 napon belül el kell bírálni.

(3) Határozott időre szóló bérleti jogviszony esetén a befogadáshoz hozzájárulás csak kivételesen indokolt esetben adható. A kérelemhez a bérlőnek nyilatkoznia kell arról, hogy tudomásul veszi, a bérleti szerződés megszűnése után az elhelyezéséről a bérlő köteles gondoskodni.

(4) Önkormányzati szolgálati lakás esetén is a (3) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni.

18. §

(1) A lakásbérleti jog folytatását biztosító tartási szerződéshez a bérbeadói hozzájárulást a jegyző adja meg.

(2) A hozzájárulást igénylő beadványhoz a tartási szerződés egy példányát kell csatolni.

- (3) Az eljárás során az Ör. 17. § (2) bekezdésében foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni azzal, hogy
- a) környezettanulmány nélkül a hozzájárulást megadni nem lehet,
 - b) az eltartó/k/ és eltartott/ak/ által benyújtott jövedelemigazolás 3 hónapnál régebbi keltezésű nem lehet.

19.§

- (1) Nem tagadható meg a hozzájárulás: amennyiben az eltartó nagykorú személy és önálló jövedelemmel rendelkezik és a bérlő életkora meghaladja a 60. életévet, vagy igazolja, hogy legalább II. fokú rokkant, és a bérlőnyugdíja nem éri el a szociális bérlakás igény kétszeresét.
- (2) Határozott időre szóló bérleti jogviszony esetén szükséglakásnál, önkormányzati szolgálati lakásnál a lakásbérleti jogot érintő tartási szerződéshez hozzájárulás nem adható.

20.§

- (1) Amennyiben a határozatlan idejű szerződés a felek közös megegyezése alapján szűnik meg, a bérlő másik lakásra tarthat igényt.
- (2) Határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszűnése esetén a bérlő másik lakásra nem tarthat igényt.
- (3) A bérlőt pénzbeli térítés illeti meg, ha
 - a) a lakást a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadja,
 - b) az elhelyezésről saját maga gondoskodik,
 - c) a lakásbérletből következően semmiféle tartozása nincs.

21. §

A pénzbeli térítés mértéke:

- amennyiben a bérlő másik lakásra nem tart igényt, úgy az évi lakbér ötszöröse,
- amennyiben a bérlő kisebb szobaszámú lakásra tart igényt, úgy a két lakás évi lakbére közötti különbség ötszöröse.

22.§

A térítési díjat csak a lakás visszaadását követően és egy összegben kell megfizetni.

A felmondás

23.§

- (1) A bérbeadó az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérlőjével határozatlan időre kötött bérleti szerződést közérdekből írásban felmondhatja.
Közérdekűnek minősül, ha a lakást a bérbeadó
 - a) át kívánja alakítani,
 - b) meg kívánja szüntetni,
 - c) le szándékozik bontani.
- (2) Az elhelyezésről a képviselő-testület jogosult dönteni, különösen akkor, ha
 - a) a bérlő egyoldalú felmondása, vagy lakás elhagyása esetén a visszamaradt személy jóhiszeműen tartózkodik a lakásban, s egészségi állapota, szociális helyzete vagy más méltányolható okok miatt az elhelyezéséről nem tud gondoskodni,

- b) a bérbeadó egyoldalú felmondása esetén, ha a bérlő - akár kapott cserelakást, akár nem - az a) pontban megfogalmazott okok miatt nem képes a visszamaradt személy elhelyezésére,
 - c) az elhelyezésre az önkormányzatot a bíróság kötelezi.
- (3) Amennyiben a kérdéses időszakban a lakásállomány lehetőséget nem ad az elhelyezésre, az igényeket el kell bírálni, nyilvántartásba venni, s folyamatosan sorrendben kielégíteni.

Az albérlet

25.§

- (1) A bérlő az általa használt lakást részben vagy egészben csak a bérbeadó írásos hozzájárulásával adhatja bérbé.
- (2) Szociális helyzet alapján bérbé adott lakás, valamint szolgálati lakás sem részben, sem egészben nem adható albérletbe.
- (3) A lakás egészének albérletbe adásához a bérbeadó csak akkor adhat hozzájárulást, ha a bérlő igazoltan
- a) munkáltatója által külföldi kiküldetésben részesült,
 - b) külföldön végzi tanulmányait,
 - c) betegsége vagy idős korára tekintettel ellátásra saját háztartásában nem tud gondoskodni,
 - d) munkaköréből adódóan tartósan külföldön vagy vidéken dolgozik és életvitelszerű ott lakás nem valósítható meg.
- (4) A lakás egy részének a bérbeadásához a bérbeadó akkor adhat hozzájárulást, ha
- a) a lakásban lakó személyek száma a bérbeadást megelőzően lakószobánként nem haladja meg az egy főt, vagy
 - b) a lakásban lakó személyek száma egy főre jutó átlagijövedelme nem haladja meg a szociális bérlakás igény mértékét.

A lakbérek mértéke

³26.§

A megüresedett és az újonnan épült önkormányzati tulajdonban lévő lakások lakbére havonta

a.) összkomfortos lakás esetén:	187,- Ft/m ²
b.) komfortos lakás esetén:	127,- Ft/m ²
c.) félkomfortos lakás esetén:	68,- Ft/m ²
d.) komfort nélküli lakás esetén:	39,- Ft/m ²
e.) szükség lakás esetén:	25,- Ft/m ²

27. §

A lakbér mértéke - a lakások területi fekvésében és műszaki állapotában, illetve az 5. § (1) bekezdésében megjelölt jellegükben lévő eltérések kiegyenlítésére növelhető, illetve csökkenthető.

³ Megállapította: 16/2009. (XII. 16.) ÖK. Rendelet 1.§. /1/, Hatályos: 2010. 01. 01.

(1) Lakbérnövelő tényezők:

- a) ha a lakás különálló házas ingatlan: 20 %-kal,
- b)⁴ ha a lakás a település központjában van: 10 %-kal,
- c) ha a lakás teljes egészében felújított, illetve új épületben van, s az első lakó részére kiutalt: 10 %-kal,
- d) ha a lakás nem szociális jellegű bérlakásként kerül hasznosításra: 10 %-kal,
- e) ha a lakás meghatározott részét a bérlő a bérbeadó engedélyével nem lakás céljára kívánja használni: 20 %-kal,

(2) Lakbércsökkentő tényezők:

- a) ha a lakás a település külterületén, vagy nehezen megközelíthető területen vagy belterület külső periferiáján van: 10 %-kal,
- b) ha a lakás meghatározott részei, vagy helyiségei, vagy berendezései a rendeltetésüknek megfelelő célra nem alkalmasak: 10 %-kal,
- c) ha a bérlő szociális helyzete indokolja (betegség, vagy alacsony nyugdíj) 10 %-kal,
- d)⁵ Közérdekű célra kiutalt lakás bére: 20 %-kal.

(3) A lakbér növelésének, illetve csökkentésének jogcímét és összegét a bérleti szerződésben pontosan meg kell jelölni. Tartalmazza a szerződés annak tudomásulvételét, hogy megszűnik a megszorítás és az engedmény, ha a körülmények megváltoznak. Erre nézve a feleket tájékoztatási, bejelentési kötelezettség terheli.

(4)⁶

28.§

(1) A lakbért havonta, minden hónap 10. napjáig egy összegben és előre kell megfizetni a bérleti szerződésben megjelölt módon és feltételek mellett.

(2) Bármilyen jogcímen történő bérbeszámítás összege csak a havi lakbér összegének 70 %-áig terjedhet.

29.§

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások azon bérlői, akik a bérleti szerződésben megállapított lakbért szociális helyzetük miatt megfizetni részben vagy egészben nem tudják, lakásfenntartási támogatásban részesülhetnek a képviselő-testületnek a szociális ellátásokról alkotott rendeltben foglalt feltételek mellett.

30.§

A bérlő köteles megtéríteni az alábbi külön szolgáltatási díjakat:

- intézményes szemétszállítás,
- víz és csatornadíj közműellátás biztosítása mellett.

⁴ Módosította: 8/1994. (XI. 3.) rendelet 3.§., hatályos: 1994. november 4., de rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁵ Kiegészítette: 8/1994. (XI. 3.) rendelet 4.§., hatályos: 1994. november 4., de rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁶ Hatályon kívül helyezte: 16/2009. (XII. 16.) ÖK. Rendelet 1.§. /2/, Hatálytalan: 2010. 01. 01.

MÁSODIK RÉSZ

A helyiségbérlet szabályai

A bérbeadás feltételei

31. §

A bérbeadói jogok gyakorlásáról szóló 2-4 §-ban meghatározott rendelkezéseket az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiségek) tekintetében értelemszerűen alkalmazni kell.

32.§

- (1) A megüresedett vagy újonnan létesült helyiség bérleti jogát a képviselő-testület által meghirdetett pályázat útján lehet megszerezni.
- (2) Pályázati hirdetményt a hivatal hirdetőhelyein és hivatali helyiségeiben legalább 15 napig kell kifüggeszteni, illetve napilapokban legalább 15 nap alatt háromszor megjelenő hirdetésben közzétenni.
- (3) Pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, és annak tartalmaznia kell
 1. a pályázó nevét, címét tevékenységének megnevezését,
 2. helyiség általa tervezett felhasználási célját,
 3. nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.
- (4) Ha az előírt határidőben csak egy pályázatot nyújtanak be, a pályázati eljárás tovább folytatása nélkül dönt a bérbeadó, egyébként pedig pályázati tárgyalást tart.
- (5) A pályázati tárgyaláson a polgármester (vagy megbízottja), a testület által megbízott, képviselők vesznek részt.
- (6) A zárt borítékban bizalmasan kezelt pályázatokat csak a tárgyalás megkezdésekor, az összes jelenlévő előtt lehet felbontani és ismertetni.
- (7) A tárgyaláson részt vesznek a pályázók, akiket döntés előtt meg kell hallgatni, a tárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni.
- (8) Ha a pályázat nyertese még a szerződés megkötése előtt visszalép, új tárgyalást tartani nem szükséges, a másodiknak rangsorolt pályázót nyilvánítja a bizottság nyertesnek.
- (9) A pályázatok eredményét ki kell hirdetni.

33.§

Nem kell pályázatot hirdetni, ha az üres helyiséget közérdekű célra, vagy csak határozott időre kívánja az önkormányzat hasznosítani, vagy a bérlő bérbe venni.

Igénybevételi díj

34.§

Bérleti szerződés

35.§

A lakásbérleti szerződésre vonatkozó rendelkezéseket értelemszerűen alkalmazni kell.

A felek jogai és kötelezettségei

36.§

A helyiségek bérletére vonatkozó jogviszonyban a lakásbérletre vonatkozó rendelkezéseket kell értelemszerűen alkalmazni. Ezen jogszabályi rendelkezések csak akkor alkalmazhatók, ha a felek más tartalmú megállapodást nem kötöttek.

Helyiségbér megállapítása

37.§

(1) A helyiségbér mértékében történő megállapodás során a tulajdonosi - bérbeadói jogokat gyakorló szabadon tehet ajánlatot és állapodhat meg a bérlővel.

(2) Az ajánlat kialakítása során azonban az alábbi tényezőket figyelembe kell venni:

- a) értelemszerűen alkalmazandók a 34. § (3) bekezdésében foglaltakat,
- b) a konkrét helyiségbérleti díj igazodjon a helyben kialakult bérleti díjakhoz, beleértve a magánszemélyek közötti bérletet is.

(3) A képviselő-testület az alábbi díjcsökkentő tényezőket jelöli meg:

- a) helyi lakosság alapellátását szolgáló ipari, kereskedelmi, szolgáltató tevékenység céljára létrejött bérleti jogviszony,
- b) a település lakosságát jelentős számban foglalkoztató tevékenység céljára létrejött bérleti jogviszony,
- c) közérdekű tevékenység céljára létrejött bérleti jogviszony

(4) A helyiségbérleti díj csökkentésének összege nem haladhatja meg a bérleti díj 50 % -át.

A bérleti jog átruházása, cseréje

38.§

(1) A bérlő, ha a helyiség bérleti jogát másra akarja átruházni, vagy a helyiséghez előzetesen be kell szereznie a bérbeadó hozzájárulását. A hozzájárulást a jegyző adja meg.

(2) A hozzájárulást igénylő beadványban meg kell indokolni az átruházás vagy csere konkrét okát.

(3) Az eljárás során a rendelet 17. § (2) bekezdésben foglaltakat értelemszerűen alkalmazni kell, azonban

- a) a régi bérlő helyébe lépőnek nyilatkozni a kell előzetesen, hogy az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja,
- b) az új bérlővel új bérleti szerződést kell kötni.

39.§

Helyiségbérleti jog közös megegyezéssel és felmondással történő megszűnése esetén a jelet 20-24. §-aiban foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni.

HARMADIK RÉSZ

Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése

40. §

- (1) A bérbeadói jogokat gyakorló köteles külön jegyzékbe foglalni azokat az önkormányzati lakásokat, amelyre az Ltv. 45. § (1) bekezdése vételi jogot alapított.
- (2) A jegyzéket a polgármesteri hivatal hirdetőtábláin a rendelet kihirdetésétől kezdődően 1995. március 31. napjáig közzé kell tenni, azzal a felhívással, hogy ha vételi jogukkal élni kívánnak, azt az Ltv. 48. §-a szerint jelenthetik be.

41. §

- (1) Ha az ingatlanon létesített épületben több lakás található, illetve közös használatú, nem lakás céljára szolgál helyiség is van, elő kell készíteni az épület társasházzá történő alakítását.
- (2) Az értékesítés során közös tulajdonba kerülő épületek esetében a) meg kell határozni a közös tulajdoni hányadot, b) meg kell jelölni a kizárólagos és közös használatú helyiségeket, c) pontosan fel kell mérni az épület műszaki állapotát, d) el kell készíteni az alapító okirat tervezetét.
- (3) Az adásvételről szóló szerződés aláírásával egyidejűleg a társasház-tulajdon végleges alapító okiratát is el kell készíteni és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre előterjeszteni.

42.§

- (1) A rendelet 40. § (1) bekezdésében megjelölt lakásokon kívül önkormányzati tulajdonú lakást elidegenítésre csak a képviselő-testület jelölhet ki.
- (2) A közérdekűnek minősített lakások csak nyomós indokkal értékesíthetők.
- (3) Önkormányzati szolgálati lakást elidegeníteni csak a szolgálati jellegének megszüntetése és bérlakássá történő nyilvánítása után lehet.
- (4) Nyomós indoknak tekinthető különösen, ha
 - a) a lakás állapota miatt a felújítást, korszerűsítést, a bérbeadó biztosítani nem képes, a bérlő pedig a vételi lehetőség feltételévei vállalja a munkák saját költségen történő elvégzését.
 - b) a bérlő olyan jelentős szerepet játszik a település közéletében, hogy a vételi

jogbiztosítása a végleges letelepedést segítené elő.

c) a lakás elidegenítése olyan komoly gazdasági - pénzügyi előnnyel járna, melytől az önkormányzat nem tekinthet el.

(5) Az elidegenítésre történő kijelölésnél elsősorban azt kell mérlegelni, hogy a lakás elidegenítése nem hátráltatja-e az üres közérdekű álláshelyek betöltését.

43. §

(1) Az értékesíteni kívánt lakások vételárát az Ltv. 52. § (1) bekezdésében megjelölt szempontok figyelembevételével és az arra engedéllyel rendelkező ingatlanforgalmi szakember által előterjesztett értékelés alapján kell megállapítani. A vételár feleljen meg a településen gyakorlatban kialakult forgalmi áraknak.

(2) A vételár

a) teljes összegéért értékesíthető a lakás, ha üresen áll és a vásárló pályázat útján szerezte meg a vételi jogát,

b) háromnegyed részéért értékesíthető:

- ha a vevő nem a bérlő vagy annak egyenes ági rokona és a lakást lakottan kívánja megvásárolni.

c) feléért értékesíthető:

ha a lakást a bérlő, vagy egyenes ágbeli rokona vásárolja meg, vagy ha a lakást a vételi joggal rendelkező vásárolja meg.

44.§

A rendelet 43. § (2) bekezdés a-b pontjai esetében a vételár összegét egy összegben kell megfizetni a szerződés aláírásakor.

45.§

(1) A vevő kérelmére, az általa előadott indokok alapos mérlegelése után a képviselőtestület

a) részletfizetést engedélyezhet a vételár hátralévő részére egy éves időszakra, a Ptk. szerint a pénztartozás esetén megállapítható kamat megfizetése mellett (Ptk. 232. § (2) bekezdése)

b) fizetéshalasztást engedélyezhet a vételár hátralévő részére hat hónap időszakra az a) pontban megjelölt kamat kikötése mellett.

(2) Részletfizetés és fizetéshalasztás engedélyezése esetén a tulajdonjog ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzésére csak a teljes vételár kifizetése után kerülhet sor.

46.§

(1) A 43. § (2) bekezdés c) pontjában megjelölt vevő a megállapított vételár 10 %-ának megfelelő összeget köteles megfizetni a szerződés aláírásakor. Ez az összeg, ha a vevő szociális, egészségügyi és egyéb méltányolható helyzete indokolja, 5 %-kal csökkenthető.

(2) A vételár hátralévő összegének megfizetésére - a vevő írásbeli kérelmére - 25 évi, havonta egyenlő részletekben fizetendő, részletfizetés adható, amely a szerződés megkötésétől számított 6 évig kamatmentes, azután pedig a Ptk. szerint a pénztartozás esetén megállapítható kamat megfizetését kell

kikötni.

- (3) Ha a vevő a vételárat egy összegben fizeti meg.
- a szerződés aláírásakor további 20 %-os vételárkedvezményre,
 - a szerződés aláírásától számított 1 éven belül 10 %-os vételárkedvezményre,
 - a szerződés aláírásától számított 5 éven belül 5 %-os vételárkedvezményre jogosult.

47.§

- (1) Pályázat kiírása után, annak elnyerésével szerezhető meg a képviselő-testület által kijelölt önkormányzati lakás tulajdonjoga
- ha a lakás üresen áll,
 - ha a vételi joggal vagy elővásárlási joggal rendelkező a törvényben biztosított feltételek mellett nem él a számára rendelkezésre álló lehetőséggel és a lakást harmadik személy lakottan kívánja megvásárolni.
- (2) A pályázat kiírása és elbírálására a rendelet 32. §-ában foglalt rendelkezéseket kell értelemszerűen alkalmazni.

A helyiségek elidegenítése

48.§

A helyiségek elidegenítésére a lakások elidegenítésére vonatkozó rendelkezéseket értelemszerűen kell alkalmazni.

49.§

- (1) Az értékesítésre kijelölt helyiségek vételárát az ingatlanforgalmi szakember által előterjesztett értékelés alapján kell megállapítani.
- (2) A helyiségek megvétele esetén részletfizetés csak a rendelet 37. §-ában érintett bérlők számára biztosítható.

50.§

- (1) Pályázat kiírása után szerezhető meg adásvétellel az önkormányzati helyiség tulajdonjoga, ha a helyiséget nem a vételi jog jogosultja vásárolja meg.
- (2) A pályázat kiírására és elbírálására a rendelet 32. §-ában foglalt rendelkezéseket kell értelemszerűen alkalmazni.
- (3) A vételárat a településen kialakult forgalmi érték figyelembevételével a Képviselőtestület határozza meg és egyúttal megállapítja a vevő részére - írásbeli kérelmére biztosított részletfizetési lehetőségeket és kedvezményeket.

NEGYEDIK RÉSZ

51. §

- (1) Az önkormányzati lakások bérletévei és elidegenítésével kapcsolatos - az érintett állampolgárokra vonatkozó - adatok, a személyazonosító adat nélkül a statisztikai adatszolgáltatás teljesítése érdekében felhasználható.
- (2) Az érintett állampolgárok adatainak megnyugtató bizalmas kezelést az adatkezelő köteles biztosítani.
- (3) Az adatok védelméről, egyéb felhasználásról a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. LXVII. tv. rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.

52. §

A rendelet-tervezetről a helyben szokásos módon a Polgármesteri Hivatal 1994. április 8. napjától április 28. napjáig hirdetményt tett közzé a bérlők véleményének megismerése céljából.

53.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetéséről - a helyben szokásos módon - a jegyző gondoskodik.

Kravec Lászlóné sk.
polgármester

Gál Sándorné sk.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalta:

Zinger Miklós
jegyző