

Etyek Község Önkormányzata Képviselő-testületének

7/2012.(III. 27.) számú rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Etyek Község Önkormányzatának képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésében, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) 3. § (1) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdéseiben és a 36. § (2) bekezdésében, 54.§ (1) bekezdésében, 58.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Etyek Község Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya Etyek Község Önkormányzatának tulajdonában álló, e rendelet 1. számú mellékletében felsorolt lakásokra, valamint e rendelet 2. számú mellékletében felsorolt nem lakás célú helyiségekre terjed ki.

Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) Beköltözhető lakással rendelkező: Az a bérlő vagy a vele együtt költözők, akik lakás (kivéve szükséglakás) tulajdonjogával, bérleti jogával vagy hasznélvezeti jogával rendelkeznek. Nem minősül beköltözhető lakással rendelkezőnek a tulajdonos, ha a fenti lakástulajdona más személy hasznélvezeti jogával terhelt, és a hasznélvező e jogát ténylegesen gyakorolja.
- b) Egyedül élő: az a személy, aki egyszemélyes háztartásban lakik;
- c) Család: egy lakásban együtt lakó, ott bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező közeli hozzátartozók közössége.

II. FEJEZET

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

A lakások bérbeadásának általános feltételei

3. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony keletkezéséről, megszűnéséről, valamint a bérleti szerződés módosításáról a képviselő-testület dönt, az egyéb bérbeadói jogokat a polgármester gyakorolja.
- (2) Önkormányzati lakás csak lakás céljára adható bérbe.
- (3) Önkormányzati lakás albérletbe nem adható.
- (4) A lakásbérleti szerződésnek az Ltv. 24. § (1) bekezdés a)-d) pontja szerinti felmondása, valamint a közös megegyezéssel történő megszüntetése a polgármester hatásköre.
- (5) A bérlőtársi szerződés megkötése a polgármester hatásköre

4. §

- (1) Az önkormányzati lakások
 - a) közérdekű célból történő bérbeadás,
 - b) lakáscsere jogcíménadhatók bérbe.
- (2) A közérdekű célból bérbe adható lakások jegyzékét e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

Közérdekű célból történő bérbeadás különös feltételei

5. §

- (1) Etyek Község Önkormányzata intézményeinek megfelelő szakember ellátása érdekében a képviselő-testület a szakember elhelyezése céljából az e rendelet 1. számú mellékletében felsorolt lakásokat az intézmény dolgozójának az intézménnyel fennálló munkaviszony, közalkalmazotti illetve köztisztviselői jogviszony időtartamára, a háziorvosi feladatokat vállalkozói jogviszonyban ellátó orvos részére a háziorvosi feladatok ellátásának időtartamára, egészségügyi szakembernek a munkavégzésre irányuló jogviszony időtartamára adhatja bérbe.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározottakon kívül a képviselő-testület szakember elhelyezése céljából bérbe adhatja az e rendelet 1. számú mellékletében felsorolt lakásokat az alábbi szervezetekkel közalkalmazotti, munka illetve szolgálati jogviszonyban állónak a jogviszony időtartamára:

- Bicskei Rendőrkapitányság

6. §

- (1) Szakember elhelyezése címén csak akkor adható bérbe önkormányzati bérlakás, ha a leendő bérlő és a vele együtt költöző hozzátartozó tulajdonában, bérletében Etyek Község közigazgatási területén nincs lakás.
- (2) A bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a bérlő a lakást köteles elhagyni térítési és elhelyezési igény nélkül.
- (3) Közérdekű célból bérbe adott lakásra bérlőtársi jogviszony csak akkor jöhet létre, ha a bérlőtársak mindegyike megfelel a 5. §-ban foglalt feltételeknek.

Bérbeadás lakáscsere jogcímén

7. §

- (1) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti jogára cserélhető.
- (2) Önkormányzati bérlakás elcseréléséhez a bérbeadó hozzájárulása szükséges.
- (3) Bérlőtársi jogviszony esetén a bérlőtárs a bérlőtársi jogát is elcserélheti. Ehhez a bérbeadó hozzájárulásán kívül a többi bérlőtárs hozzájárulása is szükséges.
- (1) Az önkormányzati bérlakásra kötött csereszerződés csak akkor hagyható jóvá, ha az önkormányzati bérlakás leendő bérlője megfelel a jelenlegi lakásbérleti jogcím szerinti bérbeadási feltételeknek és a csereszerződésben vállalja a jelenlegi bérlővel kötött bérleti szerződésben foglaltak teljesítését. A csere jóváhagyása után az új bérlővel a régi bérleti szerződésben foglaltak szerinti szerződés köthető.

8. §

- (1) A bérbeadó a rendelkezésére álló üres lakást, e rendelet szerinti lakásbérleti szerződéssel rendelkező önkormányzati lakás bérlője részére, kérelmére a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati tulajdonú bérlakás is bérbeadható a mindenkor hatályos rendeletben foglaltaknak megfelelő időtartamra.
- (2) A bérbeadás feltétele, hogy a bérlő az üresen álló önkormányzati bérlakás tekintetében vállalja az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló, mindenkor hatályos önkormányzati rendeletben foglalt lakbér megfizetését, valamint az új bérlakás eltérő nagyságából és komfortfokozatából előálló esetleges költségnövekedést.

- (3) Amennyiben a bérlőnek a bérbeadó felé fennálló bérleti díj vagy közüzemi díj (víz, csatorna, villany, gáz) hátraléka, a közmű-szolgáltatók felé közüzemi díj tartozása van, vagy a bérlő a bérleti szerződésében vállalt valamennyi kötelezettségét nem teljesítette, úgy a bérlő kérelme nem teljesíthető.
- (4) A bérlő a kérelmet írásban köteles bejelenteni az ok megjelölésével. A kérelemhez mellékelnie kell a közműszolgáltatóknak a kérelem benyújtását megelőző havi számla levelét és az azon szereplő szolgáltatási díj befizetését igazoló bizonylatot (csekk, számlakivonat).
- (6) A kérelmekről a polgármester javaslatára a képviselő-testület dönt.
- (7) A kérelmekről a Polgármesteri Hivatal nyilvántartást vezet.

A bérleti jogviszony keletkezése és módosulása

A bérleti szerződés

9. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony a bérleti szerződés aláírásával, az abban megjelölt időtartamra jön léte. A bérleti szerződést a polgármester köti meg a bérlővel. A szerződést a polgármesteri hivatal készíti elő.
- (2) A bérleti szerződés tartalmazza
 - a bérlő (bérlőtársak) nevét,
 - a bérlő (bérlőtársak) személyi adatait (név, születési hely és idő, anyja neve, lakcím illetve szervezet neve, székhelye, képviselője, adószáma),
 - a lakás címét, komfortfokozatát, alapterületét, helyiségeinek felsorolását,
 - a bérleti jogviszony időtartamát,
 - a 20. § alapján meghatározott bérleti díj havi összegét,
 - a felek jogait és kötelezettségeit,
 - a bérbeadás jogcímeire történő hivatkozást (testületi döntés esetén a határozat számát), és
 - mindazt, amiben a felek megállapodnak.

A bérbeadói hozzájárulás a bérlőtársi szerződéshez, a lakásba történő befogadáshoz

10. §

- (1) Az önkormányzati lakásba a bérlő házastársán, gyermekén, befogadott gyermekének gyermekén, szülőjén kívül csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be élettársát, testvérét, gyermeke házastársát, unokáját és nagyszülőjét.

- (2) A bérbeadó hozzájárulásával az (1) bekezdés szerint beköltözött személyek a bérlő halála illetve a bérlet más módon történő megszűnése esetén kötelesek a lakásból kiköltözni. Erre a beköltöző személyeket a hozzájárulással egyidejűleg figyelmeztetni kell.
- (3) Az élettársi minőséget hatósági bizonyítvánnyal kell igazolni.

11. §

- (1) Bérlőtársi jogviszony a bérleti szerződés keletkezésekor, önálló bérlet esetén a bérleti jogviszony keletkezését követően az egyenes ági hozzátartozóval és testvérral akkor létesíthető, ha ebben a bérbeadó és a bérlő, valamint a leendő bérlőtárs megállapodnak és a kérelmezők együttlakását egészségügyi vagy lényeges személyi körülmények indokoltá teszik.
- (2) Az (1) bekezdés alapján bérlőtársi szerződés akkor köthető, ha a hozzátartozó (egyenes ági rokon, testvér) nagykorú, önálló jövedelemmel rendelkezik.
- (3) A házastársak közös kérelmére – ha a bérlőkijelölésre jogosult eltérően nem rendelkezik – bérlőtársi szerződést kell kötni.
- (4) Nem köthető bérlőtársi szerződés önkormányzati bérlakásra azzal a hozzátartozóval (egyenes ági rokon, testvér), aki az önkormányzat közigazgatási területén lakás egészének vagy egy részének tulajdonjogával – ide nem értve más személy hasznélvezetével terhelt ingatlant –, hasznélvezeti, használati vagy bérleti jogával rendelkezik.

A felek jogai és kötelezettségei

A lakás átadása

12. §

- (1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a lakás komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. Ha a bérbeadó e kötelezettségének nem tesz eleget, a bérlő a szükséges munkát helyette és költségére elvégezheti, a bérbeadó írásban történő felhívását követően.
- (2) A lakás átadásakor leltárt kell készíteni, abban fel kell tüntetni a lakás, és a lakásberendezések tényleges állapotát, valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával ismeri el.
- (3) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni.
- (4) Az (3) bekezdés szerinti megállapodás esetén tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés és a befejezés időpontját, és a mindkét fél által elfogadott költségvetés szerinti bekerülési összeget.

- (5) A (4) bekezdésben meghatározott összeg erejéig a bérlő nem fizet bérleti díjat. Erről a fenti megállapodásban rendelkezni kell. Amennyiben a bérleti jogviszony előbb szűnik meg, mint a bérlő a fenti összeget lelakta volna, a jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a bérbeadó egy összegben köteles a fennmaradó részt kifizetni a bérlő részére.

13. §

- (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (2) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét, és távollétében az elérhetőségi címét köteles írásban bejelenteni a polgármesteri hivatalba legkésőbb a lakásból való távozása előtt 5 nappal.
- (3) Amennyiben a bérbeadó a bérlő bejelentett távollétében kíván az Ltv. 12.§ (4) pontjában foglalt ellenőrzési jogával élni, erről köteles a bérlőt írásban tájékoztatni az ellenőrzés előtt 8 nappal.

Karbantartási, felújítási, pótlási és csere kötelezettség

14. §

- (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.
- (2) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.
- (3) Az épület felújítása, illetőleg a vezetékháló meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni
- (4) Az (1) bekezdésben meghatározott megállapodás tartalmára a 12.§ rendelkezései az irányadók.

Az üzemeltetési költségek viselése

15. §

A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a lakás közüzemi költségeinek megfizetéséről, valamint
- b) a háztartási szemét szállítás költségeinek megfizetéséről.

A lakás átalakítása, korszerűsítése

16. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.
- (2) Amennyiben az (1) bekezdésben említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti szerződés módosítására akkor kerülhet sor, ha a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli.
- (3) Az (1) bekezdésben meghatározott megállapodás tartalmára a 12. § rendelkezései az irányadók.

17. §

A lakások használatának ellenőrzése

A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrzi. A bérlő köteles a vele előzetesen egyeztetett időpontban a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

A lakás visszaadása

18. §

- (1) A bérlő köteles a lakást a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a bérbeadó részére leltár szerint, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni. Ennek megfelelően elvégzendő munkák: falfestés, lakásberendezések üzemképessé tétele, szükség esetén az ajtó-, illetve ablakkeretek mázolása. A bérlő köteles a lakás bérét és közüzemi költségeit mindaddig fizetni, amíg a bérbeadó leltár szerint át nem veszi a lakást.
- (2) A felek a szerződéskötéskor, vagy annak megszűnésekor megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a kölcsönösen elfogadott bérlői költségterítés fejében.
- (3) Ha a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor leszereli, akkor a bérbeadónak köteleznie kell a bérlőt az eredeti állapot visszaállítására, vagy a visszaállítás költségének megtérítésére, illetőleg a rendeltetésszerű használat más módon történő biztosítására.

A lakásbérleti jogviszony megszűnése

19. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony Ltv. 23. § (1) és (2) bekezdése szerinti megszűnése esetén a bérlő köteles e rendelet 18. § (1) bekezdés szerinti állapotban és időben a lakást a bérbeadónak mindennemű térítési igény nélkül visszaadni.
- (2) Ha a lakásbérleti jogviszonyt a felek közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, akkor az új lakásra kötött szerződési feltételek meghatározásánál a hatályos jogszabályi rendelkezéseket kell figyelembe venni.
- (3) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérbeadó az örökösöt kötelezi, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállítsa el.
- (4) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó - az örökös költségére és veszélyére - raktárban, vagy erre alkalmas más helyiségben helyezheti el. Ennek során a hagyatéki tárgyakról leltárt kell felvenni. A tárgyakat a bérbeadó egy évig köteles őrizni.
- (4) Amíg az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból nem szállítja el, az üresen tartott lakással kapcsolatos olyan üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérlőt terhelnék, az örökösöt terhelik. Ezen felül az örökösöt terheli az (3) bekezdésben megjelölt határidőn belül az üresen tartott lakást a megállapítható lakbér egyszeresének, határidőn túl pedig a kétszeresének megfelelő összegű használati díj megfizetésének kötelezettsége.
- (6) Ha az elhalt bérlőnek lakbérhátraléka van, akkor a bérbeadó köteles azt hagyatéki teherként bejelenteni, melyért az örökös az örökhagyó hagyatékának erejéig felel.

A lakbér mértéke

20.§

(1) E rendelet 1. sz. mellékletének a) pontjában felsorolt, közérdekű jelleggel bérbe adott lakások havi lakbérének mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján az alábbi:

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| a.) összkomfortos lakás esetén | bruttó 280,-Ft/m² |
| b.) komfortos lakás esetén | bruttó 170,-Ft/m² |

(2) Az e rendelet 1. sz. melléklet b) pontjában felsorolt lakások bérleti díja **bruttó 465,- Ft/m²**.

21. §

Jogcím nélküli lakáshasználat

- (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.
- (2) A jogcím nélküli lakáshasználó – az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított 6 hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig – emelt használati díjat akkor köteles fizetni, ha az Ltv. értelmében elhelyezésre nem tarthat igényt.
- (3) Az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 6 havonként a lakbér egyszeres összegével emelkedik. Az emelt lakáshasználati díj mértékének a felső határa a mindenkori lakbér háromszorosa.

III. FEJEZET

A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

22. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakáscélú helyiségek bérbeadásának feltételeire, a felek jogaira és kötelességeire, valamint a bérleti jogviszony megszüntetésére illetve folytatására a lakásbérlet szabályait az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.
- (2) A helyiségek tekintetében a bérbeadói jogokat a polgármester gyakorolja.

A helyiségek bérbeadásának feltételei

23. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló üzleti célú helyiségeket csak pályázat útján lehet bérbe adni.
- (2) Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek eseti jelleggel, rendezvény céljára történő bérbeadásáról pályázati eljárás lefolytatása nélkül a polgármester dönt.
- (3) Önkormányzati tulajdonú helyiség albérletbe nem adható, a bérleti jog nem ruházható át és nem cserélhető el.
- (4) A bérbeadó az üres, vagy megüresedett önkormányzati tulajdonban lévő helyiségekre csak határozott időre szóló bérleti szerződést köthet.
- (5) A határozott időre szóló bérleti szerződés legfeljebb 5 évi időtartamra szólhat, mely a felek közös megegyezése esetén 5 évvel meghosszabbítható.

- (5) A bérlőnek a bérleti szerződés időtartamának lejártát megelőzően legalább 70 nappal korábban kell kezdeményeznie a lakásbérleti szerződés további öt évre szóló meghosszabbítását.
- (6) Az (5) bekezdésben meghatározott határidő elmulasztása jogvesztő.
- (7) A bérlet időtartamának meghosszabbításáról a polgármester dönt és köti meg a szerződést a bérlővel.

A pályázati eljárás

24. §

- (1) Az üzleti célú helyiségekre a polgármester a határozott időtartam lejárta előtt legalább 60 nappal pályázatot ír ki, kivéve abban az esetben, amikor a bérlő a rendelet 23. § (4) bekezdése alapján a bérleti jogviszonyt egyszeri alkalommal, további 5 évre meg kívánja hosszabbítani.
Ha a bérleti szerződés a határozott időtartam lejárta előtt megszűnik, a bérleti jogviszony megszűnését követő 5 napon belül pályázatot ír ki a polgármester a helyiség bérbeadására.
- (2) A pályázati kiírást a pályázati tárgyalás előtt legalább 20 nappal – a Polgármesteri hivatalban és a saját hirdetőtáblákon történő elhelyezés útján – közzé kell tenni, valamint gondoskodni kell a pályázati kiírás megtekinthetőségére vonatkozó felhívás helyi sajtóban, valamint a www.webetyek.hu című honlapon történő megjelentetéséről.
- (3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a) a helyiség címét és műszaki adatait,
 - b) a bérleti díj havi összegét,
 - c) a bérbeadás időtartamát, ami maximum 5 év lehet,
 - d) a pályázati tárgyalás helyét és idejét,
 - e) a licit induló összegét, mely a minimális bérleti díj összege
 - f) a helyiség pályázati tárgyalás előtti megtekinthetőségének időpontját
 - g) azt a tevékenységi kört, ami a helyiségben folytatható.
- (4) Nem nyújthat be pályázatot az akinek a bérleti jogviszonyát a pályázat beadását megelőző két éven belül az önkormányzat felmondással megszüntette.

25. §

- (1) A pályázati tárgyaláson részt vevők személyi adataik (cégadatok) közlésével jelzik a liciten való részvételi szándékukat. A pályázók személyi adataikat (cégadatokat) okirattal kötelesek igazolni és aláírásukkal nyilatkoznak arról, hogy a pályázati kiírásban szereplő pályázati feltételeket elfogadják.
- (2) A pályázaton minden természetes és jogi személy részt vehet, aki igazolni tudja a helyégben folytatandó (a pályázati kiírásban megjelölt) tevékenység gyakorlásához való jogosultságát.

- (3) A pályázók a regisztráció során kapott sorszámmal vesznek részt a liciten.
- (4) A pályázat tárgya a helyiségbérleti díj havi összege.
- (5) A pályázók között pályázati tárgyalás megtartására kerül sor A pályázatot az nyeri el, aki a pályázati tárgyaláson a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére tesz ajánlatot.
- (6) A pályázati tárgyalást a Településfejlesztési, Működtetési és Vagyongazdálkodási Bizottság két tagjának jelenlétében a polgármester vezeti. A tárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni, amit a polgármester és a két bizottsági tag ír alá.
- (7) A tárgyalás befejeztével a polgármester közli a pályázat eredményét.
- (8) A pályázati tárgyalást elnyerő pályázóval a polgármester az eredmény megállapítását követő 15 munkanapon belül szerződést köt.
- (9) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt bejelenti, hogy nem kívánja a bérleti szerződést megkötni, a polgármester a pályázati eljárás során részt vett, következő legnagyobb összegű havi bérleti díj ajánlatot tevő pályázó részére adja bérbe a helyiséget.

A felek jogai és kötelezettségei

26. §

- (1) A bérbeadó köteles a helyiséget a bérlő használatába adni, a bérlő köteles minden hónap 15-ig előre egy összegben a pályázaton megállapított bérleti díjat a bérbeadó részére megfizetni.
- (2) A bérbeadó nem köteles a bérlőnek a helyiséget úgy bérbe adni, hogy az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon legyen kialakítva, felszerelve, illetve berendezve.
- (5) A bérlő köteles gondoskodni a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, (portál), kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról.
- (6) A bérlő köteles gondoskodni továbbá az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben, az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, ha az a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé, továbbá a bérlő tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási szemét elszállításáról.
- (7) A helyiség bérletére vonatkozó bérleti szerződésben a bérlői, bérbeadói jogokat és kötelezettségeket pontosan meg kell határozni.

A bérlőtársi jogviszony

27. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonban lévő helyiségre azonos, vagy hasonló tevékenységet folytatók közösen pályázhatnak és velük bérlőtársi szerződés köthető.
- 2) Ha valamelyik bérlőtárs jogviszonya megszűnik, a visszamaradt bérlőtárs kérelmére a helyiség egyedüli bérlőjévé válik. Több visszamaradt bérlőtárs esetén kérelmükre azok továbbra is bérlőtársakként folytatják a jogviszonyt.
- (3) A visszamaradt bérlő a bérletet bérlőtársi viszonyban az általa választott bérlőtárssal is folytathatja a bérbeadó hozzájárulásával.

A bérleti jogviszony megszűnése

28. §

A helyiségre kötött bérleti szerződés megszűnik:

- a) a határozott időtartam lejártával,
- b) a felek közös megegyezésével,
- c) a felek valamelyikének felmondásával, ha a másik fél a szerződésben rögzített kötelezettségének írásbeli felszólítás ellenére nem tesz eleget,
- d) a gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik,
- e) a bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták vagy azt a bérlő visszaadta,
- f) ha nincs a bérleti jog 28. § szerinti folytatására jogosult személy vagy a jogosult nem kívánja a bérleti jogot folytatni.

A bérleti jog folytatása

29. §

- (1) Az egyéni vállalkozói igazolvány alapján tevékenységet folytató bérlő halála esetén csak az egyéni vállalkozó özvegye, özvegy hiányában vagy annak egyetértésével örököse jogosult folytatni, feltéve, hogy az egyéni vállalkozói tevékenység folytatását az egyéni vállalkozókról szóló törvény rendelkezései szerint bejelentette.
- (2) A vállalkozói igazolványhoz nem kötött tevékenység esetén csak az Ltv. 21. § (2) bekezdésében felsorolt személyek jogosultak a bérleti jogot folytatni, ha a helyiséget továbbra is arra a célra használják, mint a bérlő.

IV. FEJEZET
A LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI

30.§

- (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg:
 - a) a bérlőt,
 - b) a bérlőtársakat egyenlő arányban,
 - c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában,
 - d.) az a)- c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenesági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét (a továbbiakban: elővásárlásra jogosult.)
- (2) Az elidegenítésre javasolt lakások és helyiségek kijelöléséről a Településfejlesztési, Működtetési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslatára a képviselő-testület külön határozattal dönt.
- (3) Önkormányzati lakás tulajdonjogának csere, vagy adásvétellel vegyes csere útján történő átruházásáról a képviselő-testület egyedi eljárás keretében dönt.

A lakások eladása elővásárlásra jogosultaknak

31.§

- (1) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, akkor a vételár a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján a bérlő által elvégzett, és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték.
- (2) A jogcím nélküli lakáshasználó által használt lakás, valamint annak a bérlőnek a lakása, aki nem él elővásárlási jogával, csak nyilvános árverésen értékesíthető. A kikiáltási ár azonos a lakás beköltözhető forgalmi értékével.
- (3) Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

A lakások vételárának megfizetése, kedvezmények, szankciók

32. §

- (1) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételárat egy összegben vagy részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.
- (2) Ha az elővásárlásra jogosult vevő a vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, a lakásra megállapított vételárból 25 % kedvezmény illeti.
- (3) Ha az elővásárlásra jogosult vevő vállalja azt, hogy a vételár 50 %-át a szerződéskötéskor egy összegben, míg a fennmaradó vételár hátralékot 10 év alatt, havi egyenlő részletekben fizeti meg, a megállapított vételárból 10 %, míg a (4) bekezdés szerint fizetendő kamat mértékéből 50 % kedvezmény illeti meg.

- (4) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, részére – kérelmére – legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ez esetben a szerződés megkötésekor a vételár 10 %-át egy összegben kell kifizetnie, valamint a fennmaradt vételár-hátralékot havi egyenlő részletekben, a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő ügyleti kamattal kell megfizetnie.

33. §

- (1) A képviselő-testület a jogosult vagyoni és jövedelmi helyzetére tekintettel, estenként további fizetési kedvezményeket (hosszabb időtartamú részletfizetést, kedvezőbb kamatfizetési kötelezettséget, stb.) állapíthat meg.
- (2) Az (1) bekezdés alapján megállapított:
- a) fizetési kedvezményt csak az a családban élő elővásárlásra jogosult kaphat, akinek családjában – a vele együtt élő családtagok jövedelmét is figyelembe véve, - az egy főre jutó nettó jövedelem havi összege a mindenkori öregségi nyugdíjminimum összegét nem haladja meg;
 - b) fizetési kedvezményt csak az az egyedül élő, vagy gyermekét egyedül nevelő elővásárlásra jogosult kaphat, akinek a nettó havi jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 120 %-át, és nem rendelkezik olyan vagyontárggyal, amelynek hasznosításával képes a kedvezmények nélküli teljesítésre.

34. §

- (1) Ha a vevő a vételár-részletet legalább három hónapot meghaladóan nem fizeti, az eladó köteles a szerződéstől való elállás jogával élni.
- (2) A szerződéstől való ellátás esetén a vevő a lakást kiürített állapotban köteles az elállás napjától számított 15 napon belül az eladónak átadni.
- (3) Elállás esetén a felek az adásvétel idején meglévő eredeti állapotot kötelesek helyreállítani
- (4) A vevő által már megfizetett vételár akként számolható el, hogy a vevő az adásvétel napjától az elállásig terjedő időre az önkormányzati bérlakásra fizetendő bérleti díjjal azonos mértékű lakáshasználati díjat köteles fizetni.
- (5) Az elállás 16. napjától a vevő jogcím nélküli lakáshasználónak minősül.
- (6) Az elszámolásnál a vevőt az elállásig kifizetett vételár előleg után megilleti a törvényes kamat. Vevő által befizetett vételárba az eladó jogosult beszámítani, és a visszafizetendő vételárból levonni a lakáshasználati díjat.
- (7) A részletfizetés elmulasztásának az (1)-(6) bekezdésben meghatározott jogkövetkezményét az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.

35. §

- (1) A lakás eladásra történő kijelölése után legkésőbb 2 hónapon belül az elővásárlásra jogosulttal írásban közölni kell az értékesítés feltételeit.
- (2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül úgy nyilatkozik, hogy nem kíván élni az elővásárlási jogával a közölt feltételekkel,

az önkormányzat a 31. § (3) bekezdésében foglalt korlátozásra figyelemmel – a lakást nyilvános árverésen értékesítheti.

36. §

- (1) Részletfizetés esetén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülő jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg Etyek Község Önkormányzatát a hátralékos vételár és járuléka erejéig, a vételár teljes kiegyenlítéséig.
- (2) Ha az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt a vevő az általa kedvezménnyel megvásárolt lakást értékesíteni kívánja, vagy el akarja cserélni, ahhoz csak akkor adható meg a hozzájárulás, ha a fennálló vételár hátralékot kedvezmény levonása nélkül, teljes összegben megfizette. A hozzájárulás megadása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Üresen álló lakások elidegenítése

37. §

- (1) Önkormányzati tulajdonban lévő megüresedett lakást a Képviselő-testület értékesítésre vonatkozó döntését követően nyilvános árverésen lehet értékesíteni.
- (2) A lakás alapárát az értékesítéssel megbízott szerv forgalmi értékbecslésen alapuló Településfejlesztési, Működtetési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület állapítja meg.
- (3) Az árverést a rendelet 3. sz. mellékletében foglaltak szerint kell lebonyolítani.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítése

38. §

- (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg
- (2) A helyiségek vételára, ha azt az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékének a 100 %-ával.
- (3) Üresen álló helyiségeket csak nyilvános árverésen lehet értékesíteni. A kikiáltási ár azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével.

39. §

- (1) Ha a helyiséget az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételarat egy összegben, vagy legfeljebb öt év alatt, havi egyenlő részletekben lehet kifizetni. Részletfizetés esetén a szerződés megkötésével egyidejűleg a vételár 50 %-át kell egy összegben megfizetni. A fennmaradó vételár hátralékot a mindenkori Ptk. szerinti kamat terheli.
- (2) A nyilvános árverésen értékesített helyiség vételárát a vevő egy összegben köteles megfizetni.

- (3) Egyebekben helyiségekre vonatkozóan e rendelet 34-37. §-aiban foglaltakat értelemszerűen alkalmazni kell.

Az értékesítés előkészítése, szerződéskötés

40. §

- (1) A képviselő-testület határozatában értékesítésre kijelölt ingatlanok értékesítésével kapcsolatos feladatokat a Polgármesteri Hivatal látja el. Az adásvételi szerződést a vevő készíteti el, és az eladási ajánlattal történő összevetés után - a szerződés az ajánlatnak és testület döntésének megfelelése esetén - a képviselő-testület nevében a polgármester és a jegyző írja alá a szerződés átvételétől számított 8 napon belül.
- (2) A jelzálogjog, valamint az ennek biztosítására bejegyzendő elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésének és a jelzálogszerződés kötésének a költsége a vevőt terhelik.

41. §

- (1) Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően – az egy lakásos, illetőleg az egy helyiségből álló épület kivételével – az épületet társasházzá kell alakítani.
- (2) A társasház alapító okiratának az előkészítésbe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okiratnak meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának.

Az elidegenítésből származó bevételek elszámolása, felhasználása

42. §

- (1) Az értékesítésből befolyó vételárat az Önkormányzat számláját vezető pénzügyintézetnél vezetett, elkülönített számlán kell kezelni.
- (2) A lakás és helyiségek elidegenítéséből származó bevételből levonhatók
- a) az épület elidegenítésre való előkészítésével
 - b) a földrészlet megosztásával,
 - c) a társasházzá való átalakítással,
 - d) a forgalmi érték megállapításával,
 - e) az elidegenítés lebonyolításával
- kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségek.
- (3) Az önkormányzat a lakások eladásából származó (2) bekezdés szerint csökkentett bevételét csak
- a) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
 - b) lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,
 - c) település rehabilitációra,
 - d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
 - e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,
 - f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,

- g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,
- h) az állampolgár tulajdonában álló lakásra – ideértve az államosított lakást is – 1953. április 1. napja előtt bármilyen jogcímen, illetőleg azt követően a lakásügyi hatóság kiutaló határozata alapján létrejött lakásbérlet (a továbbiakban: kényszerbérlet) felszámolására használhatja fel.
- (4) A (3) bekezdés szerinti bevétel felhasználható továbbá
- szociális helyzet alapján történő bérbeadás céljára használt lakás vásárlására,
 - lakásépítési és vásárlási támogatás nyújtására,
 - emberi lakhatás céljára nem alkalmas telepek felszámolására,
 - csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettség teljesítésére.
- (5) A (3) bekezdés szerinti bevétel felhasználásának szabályairól a Településfejlesztési, Működtetési és Vagyongazdálkodási Bizottság javaslatára a költségvetési koncepció elfogadásakor dönt a képviselő-testület.

V. FEJEZET

NYILVÁNTARTÁSOK VEZETÉSE, ADATVÉDELEM

43. §

- (1) A jegyző naprakész nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő, e rendelet 1. számú melléklete szerinti lakásokról és a 2. számú melléklet szerinti nem lakás célú helyiségekről.
- (2) A lakásnyilvántartás tartalmazza:
- a) a lakás címét, alapterületét, a szobák és egyéb helyiségek számát, komfortfokozatát, társasház esetén a közös tulajdoni hányadot,
 - b) a bérlő és az e rendelet 10.§-a alapján a lakásba befogadottak nevét és a rokoni kapcsolatot,
 - c) a bérleti jogviszony keletkezésének időpontját, a bérleti jogviszony időtartamát,
 - d) a bérbeadás jogcímét és
 - e) az ügyiratszámot.
- (3) A helyiség-nyilvántartás tartalmazza:
- a) a helyiség címét, alapterületét,
 - b) a bérlő nevét, címét
 - c) a bérleti jogviszony keletkezésének időpontját, a bérleti jogviszony időtartamát,
 - d) a helyiséghasználat jellegét,
 - e) a bérleti díj összegét
 - f) az ügyiratszámot.

- (4) A bérbeadó – a jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása illetve a bérbeadói hozzájárulásról való döntés meghozatala érdekében a tudomására jutottak.

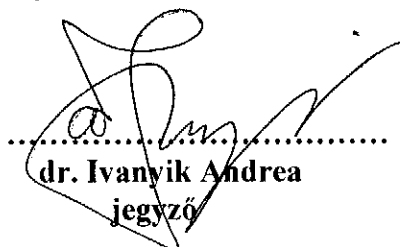
V. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

44. §

- (1) E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.
- (2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Etyek Községi Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 8/2002(V.30.) számú rendelete, valamint az azt módosító 22/2003(XI.27.) számú, 39/2004. (XII.16.) számú, 14/2009.(VI.25.) számú, 13/2010.(XII.16.) számú rendeletek.
- (3) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Etyek, 2012. március 27.

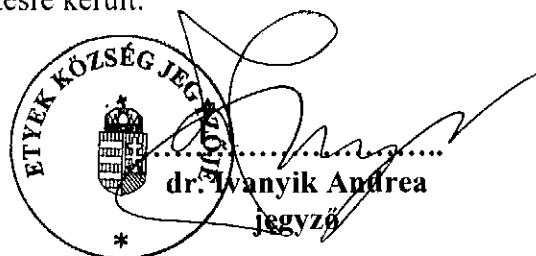

.....
dr. Ivanyik Andrea
jegyző


.....
Garaguly Tibor
polgármester

Záradék:

Jelen rendelet 2012. március 27. napján kihirdetésre került.

Etyek, 2012. március 27.


ETYEK KÖZSÉG JEGYZŐKÖNYVE
.....
dr. Ivanyik Andrea
jegyző

Az Önkormányzat tulajdonában lévő közérdekű célú lakások

Lakás címe	Komfortfokozat	Alapterület (m2)
a)		
Kossuth L. u. 9/1.	összkomfortos	72
Kossuth L. u. 9/2.	összkomfortos	33
Kossuth L. u. 9/3.	összkomfortos	72
Hősök tere 7.	komfortos	101
b)		
Széchenyi u. 1/1.	összkomfortos	73
Széchenyi u. 1/2.	összkomfortos	69
Széchenyi u. 1/3.	összkomfortos	73
Széchenyi u. 1/4.	összkomfortos	69
Széchenyi u. 1/5.	összkomfortos	73
Széchenyi u. 2/1.	összkomfortos	73
Széchenyi u. 2/2.	összkomfortos	69
Széchenyi u. 2/3.	összkomfortos	73
Széchenyi u. 2/4.	összkomfortos	69
Széchenyi u. 2/5.	összkomfortos	73

