




ETYEK NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE  
H-2091 Etyek, Körpince köz 4.  
Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698 Fax: 06-22/353-655  
E-mail: [polgarmester@etyek.hu](mailto:polgarmester@etyek.hu)

### ELŐTERJESZTÉS

Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületi ülésére

2017. február 16.

<b>Előterjesztés tárgya:</b>	Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 7/2012.(III.27.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatáról	
<b>Előterjesztő:</b>	Garaguly Tibor polgármester	
<b>Melléklet:</b>		
<b>Előterjesztést megalapozó jogszabályi rendelkezések:</b>		
<b>Anyagi jogszabályok</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény</li></ul>	
<b>Hatáskör:</b>		
<b>Tárgyalás módja:</b>	Nyílt ülés ( Mőtv. 48.§ (1) bekezdése)	
<b>Szavazás módja:</b>	Minősített többség	
<b>Előterjesztést készítette:</b> Dr. Révész Zoltán	<b>Dátum:</b> 2017.02.08	<b>Aláírás:</b> 
<b>Véleményezi:</b>		
<i>Pénzügyi, Ügyrendi, Összeférhetetlenségi és Vagyonynyilatkozatokat Vizsgáló Bizottság</i>		X
<i>Kulturális, Sport, Szociális és Egészségügyi Bizottság</i>		X
<i>Településfejlesztési, Működtetési és Vagyongazdálkodási Bizottság</i>		X
<b>Előterjesztés költségvetési fedezetet igényel:</b> (a megfelelő aláhúzendó)	<b>igen</b>	<b>Költségvetési igény:</b> <b>Ellenjegyezte:</b> ..... <b>pénzügyi csoportvezető</b>
	<b>nem</b>	
<b>Törvényességi szempontból ellenőrizte:</b>		
2017. FEBR. 16. ....  <b>Dr. Ivanyik Andrea</b> jegyző		

**Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről  
szóló 7/2012.( III.27.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Általános indokolás**

Lakásrendeletünk felülvizsgálatára a megalkotása óta bekövetkezett jogszabályi változások, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvénynek való megfeleltetés, valamint egyes ügymenetek egyszerűsítése miatt kerül sor.

1. A lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 2. melléklete alapján az önkormányzat rendeletében kötelezően szabályozandó területek: a lakás bérbeadásának feltételei [Ltv. 3. § (1)-(2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 84. § (1)-(2) bekezdés],
2. a bérlőtársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei [Ltv. 4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés],
3. a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában [Ltv. 19. §, 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés],
4. a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételei [Ltv. 20. § (3) bekezdés],
5. a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételei [Ltv. 21. § (6) bekezdés],
6. a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályok [Ltv. 23. § (3) bekezdés],
7. a cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételei [Ltv. 27. § (2) bekezdés],
8. az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is [Ltv. 31. § (2) bekezdés],
9. a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei [Ltv. 33. § (3) bekezdés],
10. a lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet - szerint differenciált mértéke [Ltv. 13. § (1)-(2) bekezdések, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdések],
11. a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályai [Ltv. 34. § (3) és (6) bekezdések],
12. a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítania [Ltv. 35. § (2) bekezdés; 91/A. § 18. pont],

13. a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételei [Ltv. 36. § (2) bekezdés],
14. a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit [Ltv. 42. §],
15. a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételei [Ltv. 54. § (1)-(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52-53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei [Ltv. 54. § (3) bekezdés],
16. a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértéke és megfizetésének módja, feltételei [Ltv. 58. § (1)-(2) bekezdés], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételei [Ltv. 58. § (3) bekezdés],
17. a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai [Ltv. 62/B. § (2) bekezdés],
18. a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételei [Ltv. 68. § (2) bekezdés],
19. az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételei [Ltv. 80. § (1)-(2) bekezdések].



Fentiekén túlmenően egyes ügymenetek egyszerűsítésre kerültek, pl. az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése esetén az önkormányzat vagyonáról, a vagyonnal való rendelkezés és vagyonkezelés szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak irányadók a tervezet szerint.

Az Ltv. 79. § (1) bekezdése szerint a rendelet megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendeletervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitévésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére. Ennek megfelelően a képviselőtestület 31/2017. (I.19.) határozatában döntött a véleményezési lefolytatásáról. A tervezet az önkormányzat honlapján és hirdetőtábláján meghirdetésre került, vélemény az előterjesztés készítéséig nem érkezett.

Fentiek alapján kérem a rendelet megalkotását!

Etyek, 2017. február 8.

Tisztelettel,

  
Garaguly Tibor  
polgármester 

## II. Részletes indokolás

### 1.§-hoz

Az értelmező rendelkezéseket tartalmazza.

### 2-4.§-hoz

A lakás bérbeadásának feltételeit tartalmazza az Ltv. 3. § (1)-(2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 84. § (1)-(2) bekezdés alapján.

*Ltv. 3. § (1)-(2): A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. Az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.*

*(2) Az önkormányzati rendelet a bérbeadás feltételeként meghatározhatja, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A rendeletben meghatározott ilyen feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett - különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.*

*Ltv. 12.§ (4)-(5): A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.*

*(5) Önkormányzati lakás esetén a (4) bekezdésben említett ellenőrzés egy naptári éven belül történő lefolytatásának gyakoriságát önkormányzati rendeletben kell meghatározni.*

*Ltv. 84.§ (1)-(2): (1) Az önkormányzat képviselő-testülete dönthet arról, hogy a szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében évente lakásigénylési névjegyzéket készít. Az önkormányzat a névjegyzék készítéséről hozott döntés esetén a lakásigénylés jogosultságát alátámasztó szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat az érintett önkéntes hozzájárulása alapján - az igénylés elbírálásáig, illetőleg a lakásbérleti szerződés megszűnéséig - kezeli. A kérelmek befogadásának, a névjegyzékbe vételnek és a névjegyzékbe vett igénylések teljesítésének eljárási szabályait az önkormányzati rendelet állapítja meg; a kérelmek befogadásának feltételeként azonban ellenérték megfizetése nem írható elő.*

*(2) Az (1) bekezdés szerinti lakásigénylési névjegyzék készítése esetén a névjegyzékben szereplő személyes adatok kezelésének szabályait az önkormányzati rendelet határozza meg.*

### 5-6.§-hoz

A bérlőtársi szerződés megkötésének és a lakásban maradó társbérlő részére a meg-üresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételeit szabályozza az Ltv. 4. § (3), 5. § (3) alapján.

*Ltv.4.§ (3): Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés önkormányzati rendeletben meghatározott feltételekkel köthető.*

*Ltv. 5.§ (3): Önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérelő részére történő bérbeadásának feltételeit.*

### **7-11.§ -hoz**

A felek megállapodásának tartalmát szabályozza a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában az Ltv. 19. §, 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés alapján.

*Ltv. 19.§: (1) Önkormányzati lakás esetén, ahol a törvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében önkormányzati rendelet határozza meg.*

*(2) Az önkormányzati rendelet felhatalmazhatja a bérbeadót a megállapodás tartalmának meghatározására.*

*Ltv. 9.§ (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, 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.*

*Ltv. 10.§ (2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő - az (1) bekezdésben nem említett - egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.*

*Ltv. 15.§ (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.*

*17. § (2) A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.*

*18. § (1) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és a bérlő megállapodása, vita esetén a bíróság állapítja meg.*

### **12.§ -hoz**

A lakáshasználati díj emelésének mértéké és feltételeit tartalmazza az Ltv. 20. § (3) bekezdés alapján.

*Ltv. 20:§ (3) Önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.*

### **13-14.§ -hoz**

A bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit szabályozza az Ltv. 21. § (6) bekezdés alapján:

*Ltv. 21.§ (6) Önkormányzati lakás esetén, ha a befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulás szükséges, ennek feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.*

### **15-16.§-hoz**

A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbe-adására, a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat tartalmazza az Ltv. 23. § (3) bekezdés alapján.

*Ltv. 23.§ (3) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg.*

### **17.§-hoz**

A cserelakás felajánlása helyett fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit tartalmazza az Ltv. 27.§ (2) bekezdés alapján.

*Ltv. 26. § (1) Állami vagy önkormányzati lakás esetén a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést rendes felmondással, írásban abban az esetben mondhatja fel, ha egyidejűleg a bérlő részére beköltözhető és megfelelő lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel ugyanazon a településen - a fővárosban a főváros területén - bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő három hónapnál rövidebb nem lehet.*

*27. § (1) A bérbeadó a 26. § (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.*

*(2) Önkormányzati lakás esetén a pénzbeli térítés mértékét és fizetésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.*

*(3) A 26. § (1) bekezdése szerinti felmondás esetén a bérlő igényt tarthat arra, hogy a bérbeadó térítse meg a lakásváltóztatásai kapcsolatban felmerült inakokolt költségeit.*

### **18.§-hoz**

Az elhelyezi kötelezettséget szabályozza a szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy vonatkozásában az Ltv. 31. § (2) bekezdés alapján.

*Ltv. 31. § (1) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - az e törvény alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével - másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó, illetőleg a bérlőkijelölésre vagy a bérlőkiválasztásra jogosult erre kötelezettséget vállalt. Tárgyszó*

*(2) Önkormányzati lakás esetén a másik lakásban való elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit önkormányzati rendelet szabályozza.*

### **19.§-hoz**

Az albérletbe adást szabályozza az Ltv. 33.§ (3) alapján.

*33. § (1) A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával a lakást vagy annak egy részét albérletbe adhatja. Az albérleti díjban a felek szabadon állapodnak meg.*

*(2) A lakás albérletbe adásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.*

*(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.*

### **20.§-hoz**

A lakbér mértékét szabályozza az Ltv. 13. § (1)-(2) bekezdések, 34. § alapján. A lakbér emelésére a tervezet nem tesz javaslatot.

Ltv. 13. § (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) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott és az állami lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani. Állami lakás esetén a felek ettől eltérően is megállapodhatnak.

Ltv. 34.§ (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(4) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

(6) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő (3) bekezdésben említett önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó - a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével - a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbértéknek megfelelően módosíthatja.

## **21-23.§-hoz**

A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértéke és megfizetésének feltételeit, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit szabályozza az Ltv. 54. §, 49. §, 52-53. §-ok alapján.

Ltv. 49.§ (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, 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 egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

(2) Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés c) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.

50. § *Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül, és az elővásárlási joggal nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.*

51. § (1) *Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően - az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani.*

(2) *A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okirat tervezetének meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának.*

52. § (1) *Az önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen*

a) *az épület településen belüli fekvése;*

b) *az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;*

c) *az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;*

d) *a lakás alapterülete és komfortfokozata;*

e) *a lakottság ténye*

*figyelembevételével kell megállapítani.*

(2) *A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített érték növelő beruházásainak az értékét.*

53. § (1) *Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátraléokra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.*

(2) *A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.*

(3) *Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátraléokra kamatot köthet ki.*

54. § (1) *Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén*

a) *a lakás vételárának mértékét;*

b) *a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;*

c) *a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;*

d) *a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;*

e) *elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.*

(2) *Az (1) bekezdés b), c) és d) pontja szerinti feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.*

(3) *Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.*

## **24-31.§-hoz**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit szabályozza az Ltv. 36. § (2) bekezdés alapján.

*Ltv. 36.§ (2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő*



*alkalmazásával – önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.*

### **32.§-hoz**

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának cseréjéhez, átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit szabályozza az Ltv. 42.§ alapján.

*Ltv. 42. § (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.*

*(2) Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeleteiben kell meghatározni. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.*

### **33-35.§-hoz**

A törvény alapján elővásárlási joggal érintett nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárának mértéke és megfizetésének módja, feltételei, valamint a törvény alapján elő-vásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételeit szabályozza az Ltv. 58.§ alapján.

*Ltv. 58. § (1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.*

*(2) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.*

*(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben nem említett egyéb helyiségei eladásának feltételeit.*

### **36.§-hoz**

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

### **37.§-hoz**

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

### **III. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP**

**a lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló rendelet felülvizsgálatáról szóló rendelet tervezetéhez**

#### **I. társadalmi hatásai:**

A rendelet elfogadásának nincs számottevő társadalmi hatása.

#### **II. gazdasági hatásai:**

A rendelet elfogadásának nincs számottevő gazdasági hatása.

#### **III. költségvetési hatásai:**

A tervezetnek a korábbi lakásrendeletre képest közvetlen költségvetési hatásai nincsenek, t.

#### **IV. környezeti következményei:**

A rendelet-tervezet környezeti követelményeket nem tartalmaz.

#### **V. egészségi következményei:**

A tervezetnek egészségi hatása nincs.

#### **VI. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

A tervezetnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása minimális.

#### **VII. megalkotásának szükségessége:**

A rendelet felülvizsgálatára a megalkotása óta bekövetkezett jogszabályi változások, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvénynek való megfeleltetés, valamint egyes ügymenetek egyszerűsítése miatt kerül sor.

#### **VIII. a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A jogalkotás elmaradásának hiánya esetén elmarad a lakásrendelet hatályos jogszabályokhoz való igazítása. .

#### **IX. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

Nem igényel többlet személyi és szervezeti feltételt az eddigiekhez képest.

## **Rendelettervezet**

### **Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017.(...) önkormányzati rendelete**

#### **a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről**

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete „a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról” szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (3) és (6) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 84. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a „Magyarország helyi önkormányzatairól” szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. Értelmező rendelkezések**

**1.§ E rendelet alkalmazásában:**

a) család: a szociális igazgatásról és a szociális ellátásról szóló 1993. évi törvény 4. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt család fogalom.

b) hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott hozzátartozó.

c) közeli hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott közeli hozzátartozó.

d) életvitelszerű lakás: egy magánszemély akkor lakik életvitelszerűen egy ingatlanban, ha az számára ténylegesen életvitelszerű lakóhelyül szolgál, onnan szervezi életét, ott folytatja az életviteléhez szükséges tevékenységeket, közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe annak kapcsán, valamint elsődleges elérhetőségi címeként (levelezési címeként) jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál.

f) rendkívüli élethelyzet: kérelmező családjában bekövetkezett súlyos betegség vagy baleset vagy elemi kár.

#### **2. A lakás bérbeadásának feltételei**

**2.§ (1)** Az önkormányzat tulajdonában álló lakás kizárólag költségelven, az alábbi személyek részére és időtartamra adható bérbe:

a) az önkormányzat által alapított költségvetési szerv megfelelő szakember ellátása érdekében a képviselő-testület a szakember elhelyezése céljából a költségvetési szerv dolgozójának költ-

ségvetési szervvel fennálló munkaviszony, közalkalmazotti illetve köztisztviselői jogviszony időtartamára,

b) a háziorvosi feladatokat vállalkozói jogviszonyban ellátó orvos részére a háziorvosi feladatok ellátásának időtartamára,

c) egészségügyi szakembernek a munkavégzésre irányuló jogviszony időtartamára adhatja bérbe

d) a Bicskei Rendőrkapitányság tartósan Etyek közigazgatási területén szolgálatot ellátó közalkalmazotti-, munka- vagy szolgálati jogviszonyban állónak dolgozójának e jogviszony időtartamára

e) az Etyeki Nyelvoktató Német Nemzetiségi Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola közalkalmazotti vagy munkaviszonyban állónak dolgozójának e jogviszony időtartamára.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt személyeknek csak akkor adható bérbe lakás, ha a kérelmezőnek és a vele együtt költöző hozzátartozójának Etyek közigazgatási területén nincs tulajdonában álló lakása.

(3) A bérbe adható lakások jegyzékét e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

**3.§** A lakásbérletet kérelmező kérelmében vállalni köteles, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban fog lakni. A kérelmező kérelmében köteles tudomásul venni, hogy a bérbeadó megbízásából eljáró jegyző a bérbe adott lakás rendeltetészerű használatát, valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi.

### **3. A lakásbérleti szerződés létrejötte**

**4.§** A képviselő-testület dönt az üresen álló, vagy megüresedett lakás bérbeadásáról.

#### **4. A bérlőtársi szerződés megkötésének és a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei**

**5.§** Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződést jogszabályban foglalt kivételtől eltekintve a bérbeadó nem köt.

**6.§** Önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrész bérbeadására a bérbeadó nem biztosít lehetőséget.

#### **5. A felek megállapodásának tartalma a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában**

**7.§** (1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 9. § (1) bekezdésében meghatározott megállapodásban rögzíteni kell, hogy a felmerülő költségek megtérítésének feltételei az alábbiak:

a) a teljesítés során a megállapodásban rögzített határidő vonatkozásában késedelem nem következik be, és

b) a megállapodás alapjául szolgáló költségek számlákkal kerülnek igazolásra, és

c) a teljesítést a jegyző ellenőrzi és az ellenőrzés alapján a teljesítést elfogadja.

(2) A bérbeadó a felmerülő költségeket a lakás havi bérleti díjából történő jóváírással téríti meg.

**8.§** Az épülettel, a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő Ltv. 10. § (1) bekezdésében foglaltakon felül felmerülő egyéb kötelezettségeket a bérlő köteles teljesíteni.

**9.§ (1)** Az Ltv. 15. § -ában meghatározott megállapodásban rögzíteni kell, hogy a lakás átalakításának és korszerűsítésének költségeit a bérlő viseli.

(2) Az Ltv. 17. § (2) bekezdésében meghatározott megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő a visszaadáskor a megállapodás aláírásával egyidejűleg megtéríti a lakás és a lakásberendezések rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének költségeit.

**10.§** Az Ltv. 18. § (1) bekezdésében meghatározott megállapodásban rögzíteni kell az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák kezdő és végső időpontját, amely időpontoknak meg kell felelnie a lakásbérleti jogviszony szünetelés időtartamának.

**11.§ (1)** A lakásbérlet megszűnésével vagy megszüntetésével kapcsolatos jogokat a bérbeadó nevében a polgármester gyakorolja.

(2) A lakásbérlet megszűnése vagy megszüntetése esetén a bérlő a bérbeadáskor fennálló eredeti állapotnak megfelelő állapotban köteles a lakást a bérbeadónak átadni.

## **7. A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei**

**12.§ (1)** 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 köteles fizetni. Az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 6 havonként a bérleti díjnak megfelelő összeggel emelkedik. Az emelt lakáshasználati díj mértékének a felső határa a mindenkori lakbér háromszorosa.

## **8. A bérlő által a lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei**

**13.§** Amennyiben az Ltv. rendelkezései alapján a befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulás szükséges a bérlő kérelmet terjeszt elő polgármesternél.

**14.§** A polgármester hozzájárul a befogadáshoz, amennyiben

a) a befogadott a bérlő Ptk. szerint közeli hozzátartozója, de nem tartozik az Ltv. 21. § (2) bekezdésének hatálya alá,

b) a befogadott saját lakással nem rendelkezik,

c) befogadott nyilatkozik arról, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlővel egyidőben elhagyja a lakást,

d) a bérlő nyilatkozik arról, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti.

#### **9. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályok**

**15.§ (1)** Amennyiben a felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg és a bérbeadó rendelkezik üresen álló másik lakással, akkor a bérbeadó joga, hogy felajánljon a bérlőnek másik lakást.

(2) Másik lakás felajánlása esetén a felajánlott lakás komfort fokozata meg kell, hogy egyezzen a megszünt bérleti szerződéssel érintett lakás komfort fokozatával.

**16.§** Amennyiben a felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg és a bérlő rendkívüli élethelyzetben van, akkor a bérbeadó jogosult maximálisan három havi bérleti díjnak megfelelő térítési díjat elengedni a bérlő számára.

#### **10. A cserelakás felajánlása helyett fizethető pénzbeli térítés mértéke és feltételei**

**17.§** Amennyiben a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést rendes felmondással szünteti meg, akkor a bérbeadó a bérlőnek cserelakás biztosítása helyett hat havi bérleti díjnak megfelelő pénzbeli térítést állapít meg az alábbi feltételek fennállása esetén:

a) bérbeadó nem tud a bérlő számára a rendes felmondással érintett lakás helyett a rendes felmondással érintett lakás komfortfokozatával megegyező lakást felkínálni,

b) bérlő legalább 3 éven keresztül bérelje a rendes felmondással érintett lakást,

c) bérlő ne rendelkezzen a felmondás időtartama alatt lakbérhátralékkal.

#### **11. Az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételei**

**18.§** Az önkormányzat nem vállal kötelezettséget a szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy lakhatásának megoldására.

#### **12. A lakás, vagy egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei**

**19.§ (1)** A bérlő a lakást vagy annak egy részét nem jogosult albérletbe adni. A lakás albérletbe adására irányuló bérbeadói hozzájárulás iránti kérelmet a bérbeadó nevében a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.

### 13. A lakbér mértéke

**20.§** (1) E rendelet 1. 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 315,-Ft/m<sup>2</sup>,

b.) komfortos lakás esetén bruttó 193,-Ft/m<sup>2</sup>.

(2) Az e rendelet 1. sz. melléklet b) pontjában felsorolt lakások havi bérleti díja bruttó 524,-Ft/m<sup>2</sup>.

(3) Az Ltv. 91§/A 18. pontja szerinti külön szolgáltatás díja nem kerül megállapításra.

### **19. A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértéke és megfizetésének feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei**

**21.§** (1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése esetén a bérbeadó köteles az elővásárlásra jogosult bérlőt az értékesítés szándékáról és az eladási árról haladéktalanul tájékoztatni azzal, hogy az elővásárlási jogával a tájékoztatás kézhezvételét követő 15 napon belül kell élnie.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlő az elővásárlási jogával élni kíván, akkor erről (1) bekezdésben foglalt határidőn belül írásban nyilatkozik. A nyilatkozatban meg kell jelölni, hogy a vételarat a bérlő milyen forrásból kívánja megfizetni.

(3) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlő az (1) bekezdésben foglalt 15 napos határidőn belül ellenőrzési körén kívül eső elháríthatatlan ok miatt nyilatkozattételi jogával élni nem tud az elmulasztott határidőt követő 15 napon belül a bérbeadó felé igazolási kérelmet csatol a nyilatkozattal együtt. A bérbeadó az igazolási kérelmet megvizsgálni köteles és az igazolási kérelem alapján a nyilatkozat elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a bérlőt értesíteni köteles.

**22.§** (1) Amennyiben az elővásárlásra jogosult lakbérhátralékkal rendelkezik, akkor azt a lakás vételárához hozzá kell számítani.

(2) A szerződés megkötésekor a lakás vételárának 20 %-a egy összegben fizetendő.

(3) A képviselő-testület a jogosult vagyoni és jövedelmi helyzetére tekintettel fizetési kedvezményeket állapíthat meg.

(4) Az (3) 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; vagy

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.

(5) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő a (4) bekezdésben foglalt vagyoni és jövedelmi feltételeknek megfelel, akkor

a) vételár hátralékát 15 évig havonta egyenlő részletekben kell törleszteni, és

b) a szerződéses kamat a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező, és

c) amennyiben a lakás vételárát egy összegben fizeti meg, a vételár 3 %-ának megfelelő árkedvezményre vagy amennyiben az előírtnál rövidebb törlesztési időt vállal, akkor a vételárhátralékból 1 % engedményre jogosult.

(6) Amennyiben az elővásárlásra jogosult vevő a (4) bekezdésben foglalt vagyoni és jövedelmi feltételeknek nem felel meg, akkor

a) vételár hátralékát 15 évig havonta egyenlő részletekben kell törleszteni, és

b) a szerződéses kamat a jegybanki alapkamattal megegyező,

c) amennyiben a lakás vételárát egy összegben fizeti meg, a vételár 1 %-ának megfelelő árkedvezményre vagy amennyiben az előírtnál rövidebb törlesztési időt vállal, akkor a vételárhátralékból 0,5 % engedményre jogosult.

(7) Ha a vevő a vételár-részletet legalább három hónapot meghaladóan nem fizeti, az eladó köteles a szerződéstől való elállás jogával élni.

(8) A szerződéstől való ellátás esetén a vevő a lakást kiürített állapotban köteles az elállás napjától számított 15 napon belül az eladónak átadni.

(9) Elállás esetén a felek az adásvétel idején meglévő eredeti állapotot kötelesek helyreállítani

(10) 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.

(11) Az elállás 16. napjától a vevő jogcím nélküli lakáshasználónak minősül.

(12) 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.

(13) A részletfizetés elmulasztásának jogkövetkezményét az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.



**23.§** Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség eladásával kapcsolatban az önkormányzat vagyonáról, a vagyonnal való rendelkezés és vagyonkezelés szabályairól szóló önkormányzati rendeletében foglaltak irányadók.

## **20. A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételei**

**24.§** (1) A képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után és csak meghatározott időre, legfeljebb 5 évre adhatja bérbe. A szerződéskötés előfeltétele 3 havi bérleti díj letétbe helyezése. A szerződés egy alkalommal 5 évre meghosszabbítható, mely esetben pályázat nem kerül kiírásra.

(2) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:

- a) a helyiség pontos címét, alapterületét, felszereltségét, állapotát, és
- b) a helyiségben folytatható tevékenység megjelölését, és
- c) a bérleti szerződés időtartamát, és
- d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségén elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, és
- e) a pályázni jogosultak körét, és
- f) a fizetendő bérleti díj mértékét, és
- g) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és időpontját, és
- h) egyéb feltételeket.

(3) A pályázati hirdetményt legalább az önkormányzat hirdetőtábláján 8 napra ki kell függeszteni és az önkormányzat honlapján közzé kell tenni.

**25.§** A bérbeadó a helyiséget pályázati eljárás nélkül adja bérbe, ha:

- a) az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak ellátásához szükséges a helyiség, vagy
- b) a helyiségekre korábban meghirdetett pályázat eredménytelen volt, vagy
- c) jogszabályi kötelezésen alapuló a bérbeadásnál, vagy
- d) jogszabály rendelkezései, vagy a bérbeadás körülményei a lehetséges bérlő személyének megválasztását olyan jelentős módon vagy mértékben korlátozzák, hogy a versenyzetéstől származó előnyök nem biztosíthatóak.

**26.§** A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét és címét, a tevékenység folytatására jogosító engedély(ek) másolatát, és
- b) a megajánlott bérleti díj összegét, és
- c) nyilatkozatot arról, hogy bérel-e önkormányzati helyiséget, és
- d) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

**27.§** (1) A pályázatot beadott pályázók között licitárgyalást kell tartani.

(2) A licitárgyalásról a polgármester a licitárgyalás feltételeit és a licitárgyalás időpontját és helyét tartalmazó értesítést küld az érintett pályázóknak. A licitárgyalást a polgármester vezeti.

**28.§** A bérlővel kötött bérleti szerződésben rögzíteni kell:

- a) a helyiségben folytatandó tevékenységet, és
- b) a bérlő kötelezettségeit, amely szerint köteles gondoskodni:

- ba) a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek felújításáról, karbantartásáról, pótlásáról, cseréjéről, és
- bb) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védő vagy előtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, és
- bc) a helyiségben folytatott tevékenység következtében felmerülő felújítási, pótlási munkálatokról, és
- bd) a helyiség, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról.

**29.§ (1)** A bérbe adott helyiség bérlő általi átalakításához, korszerűsítéséhez, felújításához, más, a helyiséget érintő értéknövelő beruházáshoz a képviselő-testület hozzájárulása szükséges.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt hozzájárulás nélkül a bérlő átalakítási, korszerűsítési, felújítási vagy más beruházási munkálatokat nem folytathat.

**30.§** A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási állapotban és felszereltséggel köteles átadni a bérbeadónak.

**31.§** A bérlő a helyiségbe más személyt nem fogadhat be, bérlőtársi jogviszonyt nem létesíthet.

## **21. A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának cseréjéhez, átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételei**

**32.§** Nem adható hozzájárulás az önkormányzati helyiség bérleti jogának másra átruházására, elcserélésére, a helyiség albérletbe adására.

## **22. A törvény alapján elővásárlási joggal érintett nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárának mértéke és megfizetésének módja, feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételei**

**33.§ (1)** Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek értékesítése esetén a bérbeadó köteles az elővásárlásra jogosult bérlőt az értékesítés szándékáról és az eladási árról haladéktalanul tájékoztatni azzal, hogy az elővásárlási jogával a tájékoztatás kézhezvételét követő 15 napon belül kell élnie.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlő az elővásárlási jogával élni kíván, akkor erről (1) bekezdésben foglalt határidőn belül írásban nyilatkozik. A nyilatkozatban meg kell jelölni, hogy a vételarat a bérlő milyen forrásból kívánja megfizetni.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt 15 napos határidő jogvesztő határidő.

(4) Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a 2. melléklet tartalmazza.

**34.§ (1)** Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett helyiség vételárát a bérbeadó által felkért szakértő értékbecslésének megfelelően kell megállapítani.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérleti díj hátralékkal rendelkezik, akkor azt a helyiség vételárához hozzá kell számítani.

(3) A szerződés megkötésekor a helyiség vételárának 50 %-a készpénzben fizetendő, a vételár fennmaradó 50 %-át a szerződés megkötését követő 1 hónapon belül kell megfizetni.

(4) Önkormányzati helyiség eladása esetén vételárra részletfizetés vagy vételárengedmény nem adható.

**35.§** Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség eladásával kapcsolatban az önkormányzat vagyonáról, a vagyonnal való rendelkezés és vagyonkezelés szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak irányadók.

## **25. Adatvédelemre vonatkozó rendelkezések**

**36.§** A bérbeadó - a jogszabály keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés és az önkormányzat bérlő kiválasztási jogával érintett lakások felhasználásával kapcsolatos döntés érdekében a tudomására jutottak.

## **26. Záró rendelkezések**

**37.§ (1)** Ez a rendelet a kihirdetését követő napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Etyek Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 7/2012.( III.27.) számú önkormányzati rendelete.

1. melléklet a .../2017.(...) önkormányzati rendelethez

**Az önkormányzat tulajdonában lévő közérdekű célú lakások**

a.) az önkormányzat tulajdonában lévő közérdekű célú lakások első csoportja:

1. Kossuth L. u. 9/1. (összkomfortos, 72 m<sup>2</sup>)
2. Kossuth L. u. 9/2. (összkomfortos, 33 m<sup>2</sup>)
3. Kossuth L. u. 9/3. (összkomfortos, 72 m<sup>2</sup>)
4. Hősök tere 7. (komfortos, 101 m<sup>2</sup>)

b.) az önkormányzat tulajdonában lévő közérdekű célú lakások második csoportja:

1. Széchenyi u. 1/1. (összkomfortos, 73 m<sup>2</sup>)
2. Széchenyi u. 1/2. (összkomfortos, 69 m<sup>2</sup>)
3. Széchenyi u. 1/3. (összkomfortos, 73 m<sup>2</sup>)
4. Széchenyi u. 1/4. (összkomfortos, 69 m<sup>2</sup>)
5. Széchenyi u. 1/5. (összkomfortos, 73 m<sup>2</sup>)
6. Széchenyi u. 2/1. (összkomfortos, 73 m<sup>2</sup>)
7. Széchenyi u. 2/2. (összkomfortos, 69 m<sup>2</sup>)
8. Széchenyi u. 2/3. (összkomfortos, 73 m<sup>2</sup>)
9. Széchenyi u. 2/4. (összkomfortos, 69 m<sup>2</sup>)
10. Széchenyi u. 2/5. (összkomfortos, 73 m<sup>2</sup>)

2. melléklet a .../2017.(...) önkormányzati rendelethez

**Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek**

1. Kecsegyödör 0423, 0424 hrsz. (pinceklub, wc)
2. Etyek 451/1. hrsz. (tűzoltószertár)
3. Etyek, Körpince köz 4. (konyha, ebédlő)
4. Boti u. 45. (gazdasági épület, udvar)
5. Horváth u. 632/D. hrsz. (pince)
6. Horváth u. 632/H.hrsz. (pince)
7. Körpince 1011/2/H. (pince)
8. Kossuth L. u. 9. (orvosi rendelő)
9. Magyar u. 5.(tájház)
10. Öreghegyi u. 2. (sportöltöző)



## ETYEK NAGYKÖZSÉG JEGYZŐJE

H-2091 Etyek, Körpince köz 4.

Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698 Fax: 06-22/353-655

E-mail: [jegyzo@etyek.hu](mailto:jegyzo@etyek.hu)

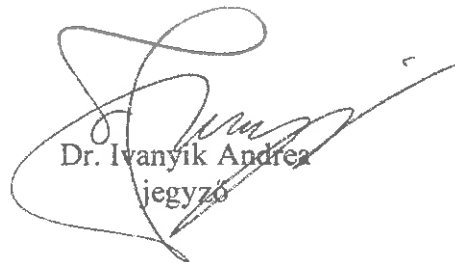
### HIRDETMÉNY

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése alapján kikéri a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét jelen hirdetés mellékleteként szereplő, a lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló rendelettervezetről.

Kifüggesztés ideje: 2017. január 23.

Levétel ideje: 2017. február 8.

Tisztelettel,



Dr. Iványik Andrea  
jegyző