



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

ELŐTERJESZTÉS

Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületi ülésére

2017. január 19.

Előterjesztés tárgya:	Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 7/2012.(III.27.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatáról	
Előterjesztő:	Garaguly Tibor polgármester	
Melléklet:		
Előterjesztést megalapozó jogszabályi rendelkezések:		
Anyagi jogszabályok	<ul style="list-style-type: none">A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény	
Hatáskör:		
Tárgyalás módja:	Nyílt ülés (Möt. 48.§ (1) bekezdése)	
Szavazás módja:	Egyszerű többség	
Előterjesztést készítette: dr. Révész Zoltán	Dátum: 2017.01.13	Aláírás:
Véleményezi:		
<i>Pénzügyi, Ügyrendi, Összeférhetetlenségi és Vagyonnyilatkozatokat Vizsgáló Bizottság</i>		X
<i>Kulturális, Sport, Szociális és Egészségügyi Bizottság</i>		X
<i>Településfejlesztési, Működtetési és Vagyongazdálkodási Bizottság</i>		X
Előterjesztés költségvetési fedezetet igényel: (a megfelelő aláhúzendó)	igen	Költségvetési igény: Ellenjegyezte: pénzügyi csoportvezető
	nem	
Törvényességi szempontból ellenőrizte:		
<i>2017.01.13.</i> <i>dr. Ivanyik Andrea</i> jegyző <i>h</i>		

**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 megállapítani [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].


Fentiek 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 új Lakásrendeletét az önkormányzat jelenlegi képviselő-testületi ülésén nem alkothatja meg, ugyanis az Ltv. 79. § (1) bekezdése szerint a rendelet megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitévésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

Fentiek alapján kérem a mellékelt határozati javaslat elfogadását!

Etyek, 2017. január 13.

Tisztelettel,


Garaguly Tibor
polgármester

II. Részletes indokolás

1.§-hoz

Az értelmező rendelkezéseket tartalmazza.

2-3.§-hoz

A lakás bérbeadásának feltételeit tartalmazza.

4.§-hoz

A lakásbérleti szerződés létrejöttét szabályozza.

5-6.§-hoz

A bérlőtársi szerződés megkötésének és a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételeit szabályozza

7-11.§ -hoz

A felek megállapodásának tartalmát szabályozza a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában.

12.§ -hoz

A lakáshasználati díj emelésének mértéké és feltételeit tartalmazza.

13-14.§ -hoz

A bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit szabályozza.

15-16.§-hoz

A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat tartalmazza

17.§-hoz

A cserelakás felajánlása helyett fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit tartalmazza.

18.§-hoz

A elhelyezi kötelezettséget szabályozza a szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy vonatkozásában.

19.§-hoz

Az albérletbe adást szabályozza.

20.§-hoz

A lakbér mértékét szabályozza. A lakbér emelésére a tervezet nem tesz javaslatot.

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.

24-31.§-hoz

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit szabályozza

32.§-hoz

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának cseréjéhez, átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit szabályozza.

33-35.§-hoz

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 feltételeit szabályozza

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 lakásrendelethez 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.

Határozati javaslat

A lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló rendelet felülvizsgálatáról

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete:

1. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése alapján a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét jelen határozat mellékleteként szereplő, a lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló rendelettervezet vonatkozásában hirdetmény 15 napos közzétételével kikéri.

2. felkéri a jegyzőt, hogy a helyben szokásos módon, valamint az önkormányzat hivatalos honlapján a rendelettervezet hirdetmény útján történő elhelyezéséről gondoskodjon.

Felelős: jegyző

Határidő: 2017. január 20.

Rendelettervezet

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

a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről

Bicske Város 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 lakóhelyétül 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 rendeltetésszerű használatát, valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi.

3. A lakásbérleti szerződés létrejötte

4.§ (1) A képviselő-testület dönt az üresen álló, vagy megüresedett lakás bérbeadására pályázat kiírásáról.

(2) A pályázati felhívást a 2.§ (1) bekezdésben megjelölt szervek részére kell megküldeni.

(3) A határidőben beérkezett pályázatok közül a képviselő-testület azt a pályázatot részesíti előnyben, amelyben nagyobb összegű óvadékot ajánlott fel a pályázó. Megegyező nagyságú óvadékok esetén a képviselő-testület sorsolás útján dönt.

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 akkor 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 a polgármesternél.

14.§ A polgármester kizárólag abban az járul hozzá 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/m²,

b.) komfortos lakás esetén bruttó 193,-Ft/m².

(2) Az e rendelet 1. sz. melléklet b) pontjában felsorolt lakások havi bérleti díja bruttó 524,-Ft/m².

(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 vételárat 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;

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 jogosul

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

a) vételár hátralékát 2 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 hirdetménynek 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 versenyzetésből 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 bérlet-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 bérbbe 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 vételárat 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)

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

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

Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek

Kecskegödör 0423, 0424 hrsz.

Etyek 451/1. hrsz.

Etyek, Körpince köz 4.

Boti u. 45.

Horváth u. 632/D. hrsz.

Horváth u. 632/H.hrsz.

Körpince 1011/2/H.

Kossuth L. u. 9.

Magyar u. 5.

Öreghegyi u. 2.

pinceklub, wc

tűzoltószertár

konyha, ebédlő

gazdasági épület, udvar

pince

pince

pince

orvosi rendelő

tájház

sportöltöző