

**Pincehely Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2023. (VIII. 30.)
önkormányzati rendelete**

**Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és önkormányzati helyiségek bérletéről és
elidegenítéséről**

Pincehely Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdése és a 36. § (2) bekezdése, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 67. §-ában kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. Rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Pincehely Nagyközség Önkormányzatának (a továbbiakban: az Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.

(2) A rendelet személyi hatálya az Önkormányzattal lakásbérleti jogviszonyban álló, vagy azt létesíteni szándékozó személyekre terjed ki.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (továbbiakban Szoc.tv.) 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelem,
- b) vagyon: Az Szoc.tv. 4. § (1) bekezdés b) pontja szerinti vagyon,
- c) jövedelemszámításra irányuló időszak: az Szoc.tv. 10. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott időszak,
- d) foglalkoztatásra irányuló jogviszony: a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény 294. § (1) bekezdés f) pontja szerinti munkavégzésre irányuló jogviszony, valamint a közszolgálati jogviszony, közalkalmazotti jogviszony, ügyészségi szolgálati jogviszony, bírósági jogviszony, igazságügyi alkalmazotti jogviszony, a Magyar Honvédség hivatásos és szerződéses állományának szolgálati viszonya, valamint a rendvédelmi feladatokat ellátó szervek hivatásos állományának szolgálati jogviszonyáról szóló törvény szerinti rendvédelmi feladatokat ellátó szervek hivatásos állományának szolgálati jogviszonya,
- e) háztartás: a Szoc.tv. 4. § (1) bekezdés f) pontjában meghatározott fogalom,
- f) munkavállaló: a foglalkoztatási jogviszonyban álló személy,
- g) jogszerűen együtt költöző: a természetes személy, aki a lakás bérbeadását igénylő, vagy arra pályázó személlyel együtt költözik a lakásba,

- h)* jogszerűen együttlakó: az a természetes személy, aki a bérlő lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) rendelkezéseire tekintettel a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be, vagy akit a bérlő a bérbeadó vagy – bérlő kiválasztási joggal érintett lakás esetén – a bérlő kiválasztási jog jogosultja hozzájárulásával fogadott be.
- i)* nyugdíjas: a társadalombiztosítási nyugellátásról szóló 1997. évi LXXXI. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontja szerinti öregségi nyugdíjban részesülő személy,
- j)* személy adat: az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban Infotv.) 3. §. (2) pontja szerinti fogalom.

3. Az önkormányzati bérlakások típusai

3. §

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások típusai:

- a)* szociális helyzet alapján bérbe adható lakások,
- b)* költségelven bérbe adható lakások,
- c)* piaci alapon történő bérbeadással hasznosított lakások,
- d)* szolgálati lakások, melyek bérleti díjának mértéke a költségelven bérbe adható lakásokkal azonos módon kerül meghatározásra.

4. A bérlőkijelölési jogkör gyakorlója

4. §

(1) A bérlőkijelölési jogkör gyakorlója:

- a)* a szociális alapon bérelhető lakások tekintetében a Szociális és Kulturális Bizottság,
- b)* a költségelven és a piaci alapon történő bérbeadással hasznosítható lakások tekintetében a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság,
- c)* a szolgálati lakások esetében a polgármester gyakorolja.

(2) A bérbeadó jogainak és kötelezettségeinek a gyakorlásához szükséges döntések – pályáztatás, szerződéskötés, üzemeltetés, lakáshasználat ellenőrzés, hátralékok behajtása, lakbértámogatások elbírálása – előkészítése és végrehajtása a Pincehelyi Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: a Hivatal) feladata.

5. A személyi adatok kezelésének szabályai

5. §

(1) A Hivatal az e rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok ellátása, az egyes kérelmek vagy pályázatok céljából személyes adatokat kezel.

(2) Személyes adatot kezelni csak az Ltv. 84. §-ában és az Infotv. 4. §-ában foglalt követelményeknek megfelelően lehet.

(3) Az érintett önkéntes hozzájárulása alapján az alábbi személyes adatok kezelhetők:

- a)* a lakásigénylő neve, születési helye, ideje, anyja neve, valamint lakóhelye vagy tartózkodási helye;

- b) valamennyi a lakásigénylővel együtt költöző személy neve, születési helye, ideje, anyja neve és a lakásigénylővel fennálló rokonsági kapcsolata, valamint a lakóhelye vagy tartózkodási helye;
- c) valamennyi az a)–b) pontban meghatározott személy vagyoni helyzetére vonatkozó adat;
- d) valamennyi az a)–b) pontban meghatározott személy foglalkoztatásra irányuló jogviszonyára, családtámogatási ellátására, rendszeres pénzellátására, álláskeresők ellátására vagy egyéb Szoc.tv. 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelmére vonatkozó adat;
- e) valamennyi az a)–b) pontban meghatározott személy egészségi állapotára vonatkozó – szociális rászorultság feltételei fennállásának igazolásához szükséges adat;
- f) a bérleti jogviszony megszüntetésére tekintettel adott pénzbeli megváltás ténye és összege.

(4) Az érintettnek az Infotv. 5. § (1) bekezdésének a) pontja és az Infotv. 5. § (2) bekezdés a) pontja szerinti nyilatkozatát a kérelemhez vagy a pályázathoz kell mellékelni.

(5) A hatóságok, bíróságok megkeresésére vonatkozó adatszolgáltatásokat a Hivatal teljesíti.

II. Fejezet

A lakásbérleti jogviszonyok általános szabályai

6. A lakásbérleti jogviszony létrejöttének szabályai

6. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat szociális helyzet alapján, költségelven vagy piaci alapon lehet bérbe adni.

(2) Lakás kizárólag természetes személynek adható bérbe.

(3) Lakás nem lakás célra történő használata nem engedélyezhető.

(4) Amennyiben e rendelet másképpen nem rendelkezik, a lakásbérleti szerződés határozott, legfeljebb 5 éves időtartamra köthető.

(5) Szolgálati lakás tartós, egy évet meghaladó lakatlansága esetén lehetséges annak piaci alapon történő határozott időtartamra, az érintett szolgálati jogviszony létrejöttéig vagy legfeljebb 5 évre.

7. A lakás bérbeadásának általános feltételei

7. §

(1) A lakásbérleti jogviszony a bérbeadóval írásban megkötött bérleti szerződéssel jön létre az e rendeletben foglaltak szerinti határozott időtartamra.

(2) A bérbeadás feltétele, hogy a bérlő köteles a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni.

(3) A bérlő a 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni, ennek megszegése rendkívüli felmondási ok.

8. §

(1) Ahol az Ltv. a bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében az Ltv. és e rendelet keretei között a bérbeadó szabadon állapítja meg.

(2) A bérleti szerződés nem hosszabbítható meg, ha az erre irányuló kérelem benyújtásakor a bérlő bérleti díj, közüzemi díj- vagy helyi adó tartozással rendelkezik.

(3) Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot évente egy alkalommal ellenőrzi.

(4) A bérleti szerződés megkötésekor – a 19. § (5) bekezdésében foglaltak, valamint a szociális alapon, vagy az önkormányzati fenntartású költségvetési szerv munkavállalója részére költségelven történő bérbeadás kivételével – a bérbeadás feltételeként 3 havi lakbérnek megfelelő összeg megfizetését köti ki a bérbeadó óvadékként. Az óvadék összegét és funkcióját a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

9. §

(1) A bérlő a bérleti díjat havonta előre tárgyhónap 15. napjáig köteles a bérbeadónak megfizetni. A bérlő a lakbéren, a lakáshasználó a használati díjon felül köteles a különszolgáltatások díját is megfizetni.

(2) A bérlőnek a lakásbérleti szerződése meghosszabbítására irányuló kérelméhez csatolni kell valamennyi közműszolgáltató igazolását a közüzemi díjjal kapcsolatos egyenlegről.

8. A jogcím nélküli lakáshasználat

10. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználótól a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 2 hónap elteltével a lakásból való kiköltözésig az Ltv. 20. § (2) bekezdése szerint emelt használati díj követelhető.

(3) Az (2) bekezdésben foglalt emelt használati díj mértéke – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3-6 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének kétszerese, 7-10 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének négyszerese, a 11. hónaptól kezdődően a lakás lakbérének ötszöröse.

11. §

Azzal a személlyel, aki korábban a lakás bérlője vagy vele jogszerűen együtt lakó volt, de jelenleg már jogcím nélkül használ önkormányzati tulajdonú lakást – kérelem alapján, a bérlő személyének kiválasztására irányuló, e rendeletben meghatározott külön eljárás – bérleti szerződés abban az esetben köthető, ha a lakás fenntartásának költségeit szerződészerűen fizette vagy tartozásait időközben rendezte, a lakást rendesen tartotta, életvitelszerűen lakta és mást jogellenesen nem fogadott be.

9. Hozzájárulás bérlőtársi jogviszonyhoz

12. §

(1) Bérletársi szerződés az Ltv. 4. § (4) bekezdésén túl csak az e szakaszban meghatározott esetekben köthető.

(2) A bérlő és a vele együtt lakó szülője közös kérelmére a bérbeadó bérletársi szerződést akkor köt, ha a kérelmezők együttlakását egészségügyi, jövedelmi vagy egyéb lakhatást befolyásoló személyi körülmény indokolttá teszi.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott személyek esetében nem köthető bérletársi szerződés, ha a bérlővel együtt lakó szülő a településen beköltözhető lakással rendelkezik.

(4) A bérlő és az együtt költöző vagy legalább egy éve együtt lakó élettársa közös kérelmére bérletársi szerződés akkor köthető, ha az élettárs megfelel az e rendeletben foglaltak szerint a bérbeadás feltételeinek.

(5) A bérlő sem a lakást, sem annak egy részét albérletbe ki nem adhatja.

10. A befogadás és elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályai

13. §

(1) A bérlő, bérletárs kérelmére az Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyek kivételével más személy befogadásához történő hozzájárulás megadásáról a bérbeadó dönt.

(2) A bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően az (1) bekezdés alapján befogadott személyek a lakásból elhelyezési igény nélkül kötelesek kiköltözni.

11. A lakásbérleti jogviszony megszüntetése

14. §

(1) A bérleti szerződés Ltv. 23. § (3) bekezdése alapján történő megszüntetése esetén az alábbi feltételekkel kerülhet sor másik lakás bérbeadására:

- a) a bérlőnek vagy a vele jogszerűen együtt költözőnek a tulajdonában nincs Pincehelyen beköltözhető lakása vagy családi ház
- b) az együtt költözők egy főre eső jövedelme nem haladhatja meg az e rendelet 17. §-ában meghatározott felső határt.

(2) A lakások bérleti jogának közös megegyezéssel való megszüntetése esetén a bérlőt pénzbeli térítés nem illeti meg.

III. Fejezet

A szociális alapon történő bérbeadás szabályai

12. A lakásigénylési névjegyzék

15. §

(1) (1) A bérbeadó az Ltv. 84. § (1) bekezdése szerinti lakásigénylési névjegyzéket vezet. A lakások bérebevételére vonatkozó igényeket az arra rendszeresített nyomtatványon folyamatosan lehet benyújtani a Polgármesteri Hivatalnál.

(2) A lakásigénylési névjegyzékbe vétel az igénylés benyújtásának évének december 31. napjáig tartó határozott időre szól. A lakásigénylési névjegyzékbe vétel egymást követő több alkalommal ismételten is kérhető. Amennyiben az igénylő ismételt kérelmet nem nyújt be, úgy őt a lakásigénylési névjegyzékből a nyilvántartásba vételt követő év január 1. napjára szóló időponttal törölni kell.

(3) Nem vehető fel a lakásigénylési névjegyzékbe az a személy, aki

- a) nem felel meg a szociális alapon történő bérbeadás feltételeinek, vagy
- b) az e rendeletben foglalt kizáró okokra tekintettel ne lehet bérlő, vagy
- c) írásbeli felhívást követően nem pótolja a kérelem hiányosságait, vagy nem szolgáltatja – a kérelem elbírálásához szükséges – jövedelmi és vagyoni helyzetét alátámasztó dokumentumokat.
- d) aki érvényes tartási szerződéssel rendelkezik.

(4) A szerződéskötést megelőzően az igénylő szociális helyzetére, jövedelmi és vagyoni viszonyaira, valamint családi és lakáskörülményeire vonatkozó környezettanulmányt kell készíteni.

(5) A lakásigénylési névjegyzékbe vételről az igénylőt írásban értesíteni kell.

(6) Törölni kell a lakásigénylési névjegyzékből valamint elveszti a lakás bérletére való jogosultságát az , aki a lakás bérbeadására vonatkozó írásbeli értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül a bérbeadóval nem köt lakásbérleti szerződést.

(7) Törölni kell a lakásigénylési névjegyzékből, valamint a törlést követő három évig nem vehető fel a lakásigénylési névjegyzékbe az a személy, aki bérbeadás feltételeinek vagy a kizáró ok hiányának igazolásával összefüggésben valótlan adat, azt alátámasztó hamis vagy hamisított dokumentum vagy nyilatkozat szolgáltatásával, vagy az adatokban történt változások elhallgatásával a bérbeadót megtévesztette.

(8) A lakásigénylési névjegyzékből való törlésről az igénylőt írásban értesíteni kell.

(9) Az igénylő a nyilvántartásba vett adatainak megváltozását a változástól számított 30 napon belül köteles bejelenteni.

13. A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei

16. §

Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra az a legalább 3 éve Pincehely településen lakóhellyel rendelkező nagykorú személy jogosult, akinek a családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének

- a) családban élők esetében 400 %-át,
- b) egyedül élő személy esetében 500 %-át,
- c) gyermekét, gyermekeit egyedül nevelő szülő, a mozgáskorlátozott és volt állami gondoskodás keretében felnőtt esetében 500%-át, és
- d) az a)–c) pontba sorolható személyek esetén sem a kérelmező, sem a vele együtt költöző személyek nem rendelkeznek vagyonnal.

14. A lakásbérleti szerződés időtartama, meghosszabbítása

17. §

(1) A szociális helyzet alapján bérbe adható lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződés legfeljebb 5 éves határozott időtartamra köthető.

(2) A lakásbérleti szerződésben meghatározott idő lejártát megelőzően – a bérlő kérelme alapján – a Hivatal megvizsgálja a bérlő vagyoni és jövedelmi viszonyainak e rendeletben foglaltaknak való megfelelését.

(3) Ha a bérlő megfelel a feltételeknek, úgy a lakásbérleti szerződés újabb legfeljebb 5 éves határozott időtartamra, legfeljebb 2 alkalommal meghosszabbítható.

(4) Ha a bérlő már nem felel meg a feltételeknek, úgy a lakásbérleti szerződésének meghosszabbítására – a szükséges módosításoknak a lakásbérleti szerződésben történő rögzítése mellett – költségelven megállapított lakbér alkalmazásával kerülhet sor. Ha a bérlő nem vállalja a költségelven megállapított lakbér fizetését, úgy a lakásbérleti szerződés megszűnik és a bérlő cserelakás biztosítása nélkül a lakás elhagyására köteles.

IV. Fejezet

A költségelven történő bérbeadás szabályai

15. A költségelven történő bérbeadás szabályai

18. §

(1) A költségelven – a rendelet hatálybalépését követően létrejövő lakásbérleti jogviszonyok esetében – lakások üresedése esetén a Polgármesteri Hivatal az Önkormányzat hirdetőtábláján pályázati felhívást tesz közzé. A pályázati felhívás – a hirdetőtáblán kívül – közzétehető a helyi lapban, továbbá internetes honlapon.

(2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a költségelven, vagy piaci alapon bérbe adható lakás címét,
- b) a költségelven hasznosítandó lakás havi lakbérének összegét, vagy a piaci alapon hasznosítandó lakás havi bérleti díjének összegét,
- c) a lakás műszaki jellemzőit,
- d) a pályázat benyújtásának helyét és határidejét,
- e) a lakás megtekinthetőségének időpontját.

(3) A lakásbérleti szerződés legfeljebb 5 évre köthető, egy alkalommal meghosszabbítható.

(4) A szolgálati lakásokra vonatkozóan a lakásbérleti szerződés megkötésére, a bérleti díj megállapítására és egyébekre vonatkozóan – értelemszerű eltéréssel – a költségelven bérbe adandó lakásokra vonatkozó szabályokat kell a polgármesternek alkalmaznia.

16. A lakások piaci alapon történő bérbeadására vonatkozó rendelkezések

19. §

(1) Lakás pályázat útján piaci alapon 5 év határozott időtartamra adható bérbe, piaci elvű bérleti díj alkalmazása mellett. A pályázathoz csatolni kell a lakást együtt használni kívánó személyeknek a kérelem benyújtását megelőző egyhavi jövedelemről szóló igazolást. A lakást együtt használni kívánó

személyek vonatkozásában az egy főre jutó jövedelemnek el kell érnie az adott lakás bérleti díjának 300 %-át.

(2) Amennyiben ugyanazon lakásra kiírt pályázatra azonos feltételek mellett több érvényes ajánlat érkezik, úgy a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság versenytárgyalást tart.

(3) A versenytárgyaláson a meghívott pályázók szóbeli licitálással, a vagyonhasználó által előre meghatározott összegű licitálással emelhetik ajánlataikat. A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni.

(4) A versenytárgyaláson a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó szerzi meg a lakás bérleti jogát.

(5) A piaci alapú bérlet esetén a bérlő köteles a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a lakásbérleti szerződéssel összefüggő követelések biztosítása érdekében három havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot megfizetni.

(6) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az önkormányzat a bérlő által befizetett óvadékot a lakbérhátralék, közüzemi díjtartozás, továbbá a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel.

(7) A (6) bekezdésben meghatározott költségek hiányában a Hivatal a lakás visszaadását követő harminc napon belül köteles a bérlőnek az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni.

(8) A polgármester – a bérlő lakásbérleti jogviszony lejártát legalább 60 nappal megelőzően benyújtott kérelme alapján – pályázati eljárás lefolytatása nélkül a bérlet időtartamát legfeljebb egy alkalommal öt év határozott időtartamra meghosszabbíthatja.

17. A bérleti szerződés megkötése

20. §

(1) A bérlő a bérlő kijelöléséről szóló döntést követő 30 napon belül köteles a bérleti szerződést megkötni.

(2) Ha a kijelölt bérlő mulasztása, vagy ilyen irányú nyilatkozata miatt a bérleti szerződés nem jön létre, az ajánlati kötöttség megszűnik, bérbeadó ezt a kijelölt személlyel 5 napon belül közli.

(3) Ha a bérlő a szerződésben megjelölt időpontban, vagy az azt követő 8 napon belül a lakást nem veszi birtokba, akkor a bérbeadó a lakásra más személlyel köthet szerződést. Az emiatt felmerülő plusz költségek megtérítését a bérbeadó követelheti.

(4) A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezt a feltételt a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell.

21. §

A bérleti szerződésnek tartalmazni kell:

- a) a bérlet időtartamát,
- b) a lakás adatait,
- c) a lakás helyiségeinek felszereltségét,
- d) a bérlő személyi azonosító adatait,
- e) a fizetendő lakbér összegét, és megfizetésének időpontját,

f) a birtokbaadás időpontját,

V. Fejezet
A felek jogai és kötelezettségei

18. Lakbér

22. §

(1) Lakásbérleti jog fennállása esetén a lakás és helyiségei használatáért, továbbá az e jogviszony keretében bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásokért a bérlő lakbért köteles fizetni.

(2) A lakbér mértékét az 1. melléklet tartalmazza.

(3) A lakás komfortfokozatának meghatározására az Ltv. 91/A. §-ában foglaltak az irányadók.

(4) A bérlő a lakhatással összefüggő közüzemi és egyéb szolgáltatásokért (pl. villamosenergia, gáz, szemét szállítás stb.) az adott közüzemi és egyéb szolgáltatóval köteles szolgáltatási szerződést kötni és részére jogszabályban illetve szerződésben megállapított díjat megfizetni.

(5) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó területeket és helyiségeket térítés nélkül jogosult használni.

19. Lakbértámogatás mértéke

23. §

Lakbér támogatás Pincehely Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a szociális ellátásokról és a szociális igazgatás helyi szabályiról szóló 1/2017. (II.13.) önkormányzati rendelet 8. §-(1) bekezdésének a) pontjában foglaltak szerint adható.

VI. Fejezet
Az elidegenítés szabályai

20. Az elidegenítés szabályai

24. §

(1) Lakás értékesítése esetén az elidegenítés lebonyolítása a polgármester feladata az e rendeleten foglaltak szerint.

(2) A vételár a jóváhagyást követően közölhető a vevővel.

(3) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakás megvásárlásához önkormányzati támogatás nem adható.

(4) Az értékesítés előfeltétele, hogy a vevőnek jelentkező vállalja az értékbecslés költségeinek a vételáron felüli megfizetését is.

(5) Nem jelölhető ki elidegenítésre:

a) a bontásra, felújításra kijelölt lakás,

- b) az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakás,
- c) a bérlő kiválasztási joggal érintett lakás, amennyiben a bérlő kiválasztási jog jogosultja az értékesítéshez nem járult hozzá.

(6) Önkormányzati tulajdonú lakásnak az Ltv. 49. § (1) bekezdése szerinti elővásárlásra jogosult részére történő értékesítéséről a Képviselő-testület dönt.

21. Az elővásárlási joggal érintett lakások eladása

25. §

(1) Az Ltv. 49. § (1) bekezdése szerinti elővásárlásra jogosult a lakás megvételére vonatkozó kérelmét a Hivatalhoz nyújthatja be.

(2) A kérelemnek tartalmazni kell a jogosult személyére, az elővásárlási jogosultságát megalapozó jogcímre, valamint a megvásárolni kívánt lakásra vonatkozó adatokat.

(3) A kérelmezőnek hitelt érdemlően igazolnia kell, hogy köztartozásokkal nem rendelkezik, és bérleti díj hátraléka nem áll fenn.

22. Az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladása

26. §

Üres lakás értékesítésére történő kijelölése esetén csak a 24. § (5) bekezdésében foglalt tilalmakat kell alkalmazni.

23. A vételár megállapítása

27. §

(1) Az elővásárlási joggal érintett lakás eladása esetén az elővásárlásra jogosultat a vételár egyösszegű kifizetése esetén a lakás forgalmi értéke meghatározásánál a polgármester által megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslése alapján 10% vételár kedvezmény illeti meg.

(2) A vételárat a képviselő-testület hagyja jóvá.

(3) Az adásvételi szerződést a Hivatal készíti elő és kezdeményezi a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

24. Fizetési feltételek

28. §

(1) Az Ltv. 49. § (1) bekezdése szerinti elővásárlási joggal rendelkező vevő a vételár 50 %-át az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben köteles megfizetni.

(2) A vevő kérelmére, a vételár hátralékra 3 évi egyenlő részletben történő részletfizetési kedvezmény illeti meg, amelyre évente a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: a Ptk.) szerinti mindenkor törvényes ügyleti kamatot köteles fizetni.

(3) A törlesztő részletek minden hónap 1. napján válnak esedékessé és a tárgy hónap végéig késedelmi kamatmentesen teljesíthetők. A határidőre be nem fizetett törlesztő részlet után a Ptk. szerinti mindenkori törvényes késedelmi kamat jár.

25. Az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása

29. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítéséből származó bevétel elsődlegesen a meglévő önkormányzati lakások felújítására használható fel.

VII. Fejezet

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

26. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

30. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadói feladatainak ellátására vonatkozóan a bérlőkijelölési jogot a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság gyakorolja.

(2) A bérbeadó nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatás után adhatja bérbbe, ha a bérlő 3 havi bérleti díjat a szerződés megkötése előtt letétbe helyez.

(3) Nem kell pályázatot kiírni abban az esetben, ha:

- a) a nem lakás céljára szolgáló helyiség legalább egy éve üresen áll, vagy
- b) ha a helyiség használatára közérdekből van szükség.

(4) A pályázati kiírást a Hivatal hirdetőtábláján kell közzétenni. A pályázati kiírás a helyi lapban, valamint internetes felületen is közzétehető. A pályázati határidő a pályázatnak a Hivatal hirdetőtábláján történő megjelenéstől számítandó.

(5) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a nem lakás céljára szolgáló helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát,
- b) a hasznosítás célját és a helyiségben végezhető tevékenység megjelölését,
- c) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot,
- d) a bérleti szerződés határozott vagy határozatlan időtartamát,
- e) a bérleti díj alsó határát, melyre licitálni lehet, valamint azt a kitélt, hogy a bérleti szerződés megkötésétől számított egy év elteltével a bérleti díj évente a Ptk. 6:47. § (2) bekezdésében rögzített évi kamattal növekedik.
- f) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét, a pályázatok elbírálásának helyét, idejét,
- g) a 3 havi bérleti díj szerződéskötést megelőző letétbe helyezési kötelezettségét,

(6) A pályázati ajánlatok benyújtásának határidejét úgy kell meghatározni, hogy benyújtásra a kiírástól számított 10 munkanap álljon rendelkezésre.

(7) A pályázatot zárt borítékban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) bérbevételekre ajánlatot tevő nevét, címét, adatait
- b) a bérleti díjra vonatkozó ajánlatot,
- c) a hasznosítás célját.

- (8) Érvénytelen az a pályázat, amely a (7) bekezdésben megjelölteket nem tartalmazza.
- (9) A legmagasabb bérleti díj megfizetését vállaló bérbe vevőnek kell a helyiséget bérbe adni.
- (10) A pályázatokat a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság a pályázati határidő leteltét követő harminc napon belül, vagy a soron következő ülésén bírálja el.
- (11) A helyiségbérleti szerződést a bérlőkijelölésről történt értesítés közlésétől 15 napon belül meg kell kötni, a határidő jogvesztő, a szerződéskötésre megszabott határidő elmulasztása esetén a kijelölt pályázó a helyiségbérletre való jogosultságát elveszíti. Ha a kijelölt bérlő a szerződés megkötésére rendelkezésre álló határidőt elmulasztja, vagy a szerződés megkötésétől eláll, a pályázati kiírást meg kell ismételni.

27. Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének általános szabályai

31. §

- (1) Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a tulajdonost illető elidegenítési jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.
- (2) Az (1) bekezdésben foglalt helyiségek tekintetében a szerződések megkötésekor a Képviselő-testület határozata alapján a polgármester jár el.

28. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályai

32. §

- (1) Az önkormányzati tulajdonú helyiség esetén a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.
- (2) A helyiség vételára - a (3) és (4) bekezdésben foglalt kivétellel – a mindenkori piaci érték.
- (3) Ha a helyiség elővásárlási jog alapján kerül értékesítésre, a vételár a beköltözhető forgalmi érték. Ez esetben a vevő kérelmére három évre szóló részletfizetési kedvezmény adható. A szerződéskötéskor a vételár 50%-át egy összegben kell kifizetnie, a fennmaradó vételárrészt 1% kezelési költség és a mindenkori jegybanki alapkamat terheli.
- (4) Az elővásárlási jog alapján elidegenített nem lakás céljára szolgáló helyiség vételárának egy összegű kifizetése esetén az elővásárlási joggal rendelkező vevőt 10% vételár kedvezmény illeti meg.

VIII. Fejezet Záró rendelkezések

33. §

- (1) Ez a rendelet 2023. szeptember 1-jén lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérleti díjáról és használatba adásának általános szabályairól szóló 15/2022. (XII.6.) önkormányzati rendelet.

Pincehely, 2023. augusztus 30.



Piringer József

Piringer József
polgármester



Bekéné dr. Jankó Rita

Bekéné dr. Jankó Rita
jegyző

Kihirdetési záradék:

Kihirdetve: 20¹³ év ⁰² hó ²⁰ napján.

Bekéné dr. Jankó Rita

jegyző



Az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjai négyzetméterenként

1. A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások havi bérleti díjának mértéke

	A lakás komfortfokozata	A lakás m²-kénti bérleti díja
1	komfort nélküli vagy szükséglakás	150 Ft

2. A költségelven bérbe adott lakások bérleti díjának mértéke

	A lakás komfortfokozata	A lakás m²-kénti bérleti díja
1	összkomfortos	400 Ft
2	komfortos	300 Ft

3. A piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díjának mértéke

	A lakás komfortfokozata	A lakás m²-kénti bérleti díja
1	összkomfortos	500 Ft
2	komfortos	400 Ft

Végső előterjesztői indokolás

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és önkormányzati helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet megalkotását a korábbi önkormányzati rendelet hiányosságai, a megalkotása óta eltelt jogszabályi környezet változásai és a megváltozott életviszonyok tette szükségessé.

A rendeletnek nincs európai uniós joggal kapcsolatos összehangolási és egyeztetési vonatkozása.