

3. NAPIREND

Ikt. szám: 63-60/2020.

ELŐTERJESZTÉS

Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének

2020. augusztus 13-án 16⁰⁰ órai kezdettel tartandó nyilvános ülésére

Tárgy: **Döntés a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükről szóló 11/2009. (VII. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Előterjesztő: dr. Gál Imre polgármester

Előterjesztés tartalma: Rendelettervezet

Előterjesztés készítője: Kucsák Nikolett igazgatási ügyintéző

Szavazás módja: Minősített többség

Megtárgyalja: Képviselő-testület bizottságai

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Göndör Ákos
jegyző



Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükről szóló 11/2009. (VII. 30.) önkormányzati rendelet módosítását indokolja, hogy a gyógyszertár feletti, korábban piaci alapon bére adott lakás a továbbiakban szolgálati bérlakásként kerül értékesítésre, inárcson tanító pedagógus számára, ezzel is segítve a pedagógus hiány mérséklését. Inárcs Nagyközség Önkormányzata tulajdonában így nem marad piaci alapon bér-beadható lakóingatlan, ezért a rendelet vonatkozó részei módosulnak, illetve hatályon kívül helyeződnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükről szóló 11/2009. (VII. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról,

Inárcs, 2020. augusztus 11.


dr. Gál Imre
polgármester



RENDELETTERVEZET

Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020. (VIII. 20.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükről szóló 11/2009. (VII. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Inárcs Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2), 4. § (3), 5. § (3), 12. § (5), 19. § (1)-(2), 20. § (3), 21. § (6), 23. § (3), 27. § (2), 33. § (3), 34. § (1), 35. § (2), 36. § (2), 42. § (2), 54. § (1), (3), 58. § (2)-(3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükről szóló 11/2009. (VII. 30.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: lakásrendelet) 6. § -a az alábbiak szerint módosul:

A lakberek mértékének megállapítása

6. §

(1) A szociális bérlakások és a szolgálati lakások bérleti díja – ezen rendelet 5. § (3) bekezdés b) pontjában szabályozott esetet kivéve – azonos mértékű.

(2) Az Önkormányzat Képviselő-testülete a tárgyévet megelőző év október 30-ig állapítja meg a lakberek mértékét.

(3) Az Ltv. alapján külön szolgáltatások körébe tartozó díjakat a bérlakás bérlője köteles fizetni a szolgáltatást nyújtónak.

2. §

A Lakásrendelet 8. § (3) bekezdés c) pontja hatályon kívül helyeződik.

3.§

A Lakásrendelet 3. számú melléklete hatályon kívül helyeződik.

4.§

Záró rendelkezések

Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

dr. Gál Imre
polgármester

dr. Göndör Ákos
jegyző

**Inárcs Községi Önkormányzat 11/2009. (VII. 30.) rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükről**

*(Egységes szerkezetben a 15/2009. (IX. 17.), 2/2010. (I. 28.) 9/2011. (VIII. 11.) 5/2014. (III. 27.)
és a 20/2014. (XII. 18.) és a 4/2017. (III. 30.) és a 11/2018. (XI. 29.) és a 7/2019. (IV. 30.)
Önkormányzati rendeletekkel.)*

Inárcs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2), 4. § (3), 5. § (3), 12. § (5), 19. § (1)-(2), 20. § (3), 21. § (6), 23. § (3), 27. § (2), 33. § (3), 34. § (1), 35. § (2), 36. § (2), 42. § (2), 54. § (1), (3), 58. § (2)-(3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

Általános rendelkezések

1. §

A rendelet hatálya kiterjed minden, Inárcs Község Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakásra, továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

II. FEJEZET

A lakásbérlet szabályai

2. §

Az Önkormányzat a tulajdonában lévő lakásokat

- a) szociális helyzet alapján (szociális bérlakás),
- b) törvényből vagy más jogviszonyból eredő kötelezettsége teljesítése érdekében (szolgálati lakás) adja bérbe.

A szociális bérlakás bérbeadásának feltételei

3. §

(1) Szociális bérlakás olyan személynek adható bérbe,

- a) aki nem rendelkezik önkormányzati lakás bérleti és bérlőtársi jogával, valamint tulajdonában vagy haszonélvezetében lakóingatlan vagy építési telek vagy hétvégi ház nincsen;
- b) aki, valamint a vele együttlakó és költöző házastársa, élettársa, gyermeke 500.000 forintot meghaladó értékű ingó vagyonnal, vagyoni értékű joggal vagy értékpapírral nem rendelkezik;
- c) ahol az együttköltözők egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló személy esetén háromszorosát nem haladja meg.

(2) A szociális bérlakások bérbeadása pályázat útján történik.

(3)¹ A (2) bekezdésben meghatározott pályázatok kiírása a Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság hatáskörébe tartozik. A pályázatot a bérlakás megüresedésétől számított 60 napon belül kell kiírni.

(4) Szociális bérlakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

(5) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:

- a) a pályázati jogosultság feltételeit;
- b) a bérbeadásra meghirdetett lakás címét, komfortfokozatát, alapterületét, műszaki jellemzőit, szobaszámát;
- c) a bérleti jogviszony időtartamát;
- d) a lakbér összegét;
- e) a pályázat benyújtásának módját és határidejét;
- f) a pályázatok elbírálásának rendjét és határidejét;
- g) az eredmény ismertetésének módját és határidejét.

(6) A pályázatot jelentkezési lapon kell benyújtani. A jelentkezési lap tartalmazza:

- a) a pályázó(k) személyazonosító adatait, állampolgárságát, lakó- illetve tartózkodási helyét;
- b) a pályázat benyújtásának időpontjában fennálló lakhatásának jogcímét;
- c) a pályázóval együttlakó és együttköltöző személyek személyazonosító adatait, hozzátartozói minőségét.

Szociális bérlakásra benyújtott pályázatok esetén a fentiekén túlmenően:

- a) az együttköltözők jövedelemigazolását;
- b) a pályázó(k) e rendeletben meghatározott szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetére vonatkozó adatait.

(7) Amennyiben több érvényes, a pályázati feltételeknek megfelelő pályázat érkezett, mint amennyi lakás meghirdetésre került, a pályázat elbírálásánál a következő sorrendben élveznek előnyt a pályázók:

- Első helyen: lakásnak nem minősülő helyen tartózkodik, albérletben vagy szociális intézményben él.
- Második helyen: műszakilag elavult lakásban vagy egészségre ártalmas körülmények között él.
- Harmadik helyen: zsúfolt lakáskörülmények között él (az egy főre jutó lakóterület nem haladja meg a 6 m²-t).

(8) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a bérelt lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétet és annak időtartamát és okát (ilyen lehet: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása) előzetesen köteles írásban a bérbeadónak bejelenteni. Erről a bérleti szerződésben rendelkezni kell.

(9) Amennyiben a bérbevevő az (8) bekezdésben meghatározott feltételnek nem tesz eleget, bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

¹ Módosította a 9/2011. (VIII. 11.) ör. 8. §-a

- (10) A bérbeadó nem mondhatja fel a bérleti szerződést a bejelentett távollét alatt,
- a) az arra való hivatkozással, illetve
 - b) ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatja.

A pályázatok elbírálásának rendje

4. §

(1)² A pályázatok elbírálásáról az Önkormányzat Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottsága a pályázati határidő lejártától számított 30 napon belül dönt.

(2) A pályázat nyertesével a bérleti szerződést a polgármester köti meg.

(3)³ A szociális bérlakásokra bérleti szerződés kizárólag határozott időre köthető, melynek maximális időtartama 5 év. A bérleti szerződést egy ízben, legfeljebb kettő évvel az Önkormányzat Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottsága meghosszabbítja, amennyiben a bérlő a 3. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek továbbra is megfelel.

Szolgálati lakások

5. §

(1)⁴ Szolgálati lakást az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatai teljesítése érdekében olyan igénylő részére ad bérbe, akinek az elhelyezése az önkormányzat érdekében áll. A szolgálati lakás bérleti jogára jogosult személy kiválasztása bérlőkijelölés útján történik. A bérlő kijelölésére az Önkormányzat Integrált Hatáskörű Bizottságának véleményezését követően a Képviselő-testület jogosult.

(2)⁵ A lakásbérleti jog iránti igény elbírálásához írásbeli kérelmet kell benyújtani, amelyet előzetesen véleményeztetni kell a kérelmező munkáltatójával. A lakásbérleti jog abban az esetben utalható ki, amennyiben a munkáltatói jogkör gyakorlója a kérelmet írásbeli véleményével támogatja. A lakásbérleti szerződést az önkormányzat egy év időtartamra köti meg, amely a képviselő-testület mérlegelése alapján a bérlő kérelmére évente meghosszabbítható mindaddig, amíg a munkáltatói jogkör gyakorlója a bérleti jog meghosszabbítására irányuló kérelmet támogatja.

(3) a) Az önkormányzati szolgálati lakások lakáscélú bérlése esetén a lakbér mértékének megállapítása e rendelet *1. számú melléklete* szerint történik.

² Módosította a 9/2011. (VIII. 11.) ö. 8. §-a

³ Módosította a 9/2011. (VIII. 11.) ö. 8. §-a

⁴ Módosította a 7/2019. (IV. 30.) ö. 1. §-a

⁵ Módosította a 7/2019. (IV. 30.) ö. 1. §-a

Hatályba lépés napja: 2011. augusztus 11.

Hatályba lépés napja: 2011. augusztus 11.

Hatályba lépés napja: 2019. április 30.

Hatályba lépés napja: 2019. április 30.

b) A szolgálati lakást természetes személy és nem természetes személy nem lakás céljára csak kivételesen veheti bérbe. Az önkormányzati szolgálati lakások nem lakáscélú bérlése esetén a lakbér mértékének megállapítása e rendelet 2. számú melléklete szerint történik.

A piaci alapon bérbe adott lakások

6. §

(1) A szociális bérlakások és a szolgálati lakások bérleti díja – ezen rendelet 5. § (3) bekezdés b) pontjában szabályozott esetet kivéve – azonos mértékű.

(2) A piaci alapon bérbe adott lakások lakbérének mértékét e rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.

(3) Az Önkormányzat Képviselő-testülete a tárgyévet megelőző év október 30-ig állapítja meg a lakberek mértékét.

(4) Az Ltv. alapján külön szolgáltatások körébe tartozó díjakat a bérlakás bérlője köteles fizetni a szolgáltatást nyújtóknak.

III. FEJEZET

A felek jogai és kötelezettségei

7. §

(1) A felek jogaira és kötelezettségeire az Ltv. vonatkozó szabályai az irányadók azzal, hogy ahol az Ltv. a felek megállapodásra utal, annak tartalmát a bérbeadó a törvény és e rendelet keretei között állapítja meg.

(2) A bérbeadó szavatol azért, hogy a lakás az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas.

(3) Az épülettel és a közös használatra szolgáló helyiségekkel összefüggő, a törvényben nem rögzített kötelezettségeket a bérbeadó a költségeinek megtérítése mellett átvállalhatja.

(4) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó, megállapodás hiányában a karbantartással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(5) A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy

- a bérlő a bért előre, a tárgyhó 15-éig köteles megfizetni;
- a bérlő köteles a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiséggel kapcsolatos különszolgáltatások díját - így különösen a táv-, vagy központi fűtés és melegvízellátást, a vízellátást és a csatornahasználatot (szennyvízszállítás), - maradéktalanul és folyamatosan megfizetni. A különszolgáltatások díjának - felhívás ellenére - történő nem fizetése felmondási ok;

- a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő köteles a leltári tárgyakat hiánytalanul, használatra alkalmas állapotban, a lakást, a nem lakás céljára szolgáló helyiséget pedig rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(6) Felhatalmazást kap polgármester, hogy a rendeletben foglaltakon túl a megállapodások részleteit a konkrét ügy ismeretében határozza meg.

(7) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát évente egy alkalommal a bérlő előzetes írásbeli értesítése mellett és a bérlő szükségtelen zavarása nélkül ellenőrzi, a bérlő pedig köteles az ellenőrzést tűrni. Erről a bérleti szerződésben rendelkezni kell.

Az óvadék

8. §

(1) A nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadékot kell kikötni.

(2) Az óvadék arra szolgál, hogy a szerződésben foglalt kötelezettségek nem teljesítése esetén (pl.: bérleti díjhátralék, rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel, különszolgáltatások – különösen a központi fűtés és melegvíz-ellátás, vízellátás és csatornahasználat (szennyvízszállítás) – biztosítása, a berendezés pótlása stb.) a bérbeadó abból kielégítést nyerjen.

(3) Az óvadék mértéke:

- a) szolgálati bérlakás bérbeadása esetén 1 havi bérleti díjnak megfelelő összeg,
- b) szolgálati lakás nem lakás céljára szolgáló bérlete esetén 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeg,
- c) az önkormányzati bérlakások piaci alapon történő bérbeadása esetén 2 havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

(4) Az óvadékkal a bérleti szerződés megszűnésekor el kell számolni és a fel nem használt összeget a volt bérlőnek vissza kell adni.

Lakáshasználati díj

9. §

1) A bérlakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől e rendelet 2. számú mellékletében meghatározott lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó- amennyiben másik lakásra nem tarthat igényt-, a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 3-12 hónap között a lakáshasználati díj kétszeresét, 13-24 hónap között a lakáshasználati díj háromszorosát, a 25. hónaptól a négyszeresét köteles megfizetni.

Befogadás szabályai

10. §

(1) A bérlő kérelmére a bérbeadó köteles a bérlő élettársa, az élettárs gyermeke (mostohagyermek, nevelt gyermek, örökbefogadott gyermek) befogadásához hozzájárulni, abban az esetben, ha a bérlő és élettársa nyilatkoznak a köztük lévő élettársi jogviszony fennállásáról.

(2) Más személy részére befogadói hozzájárulás nem adható.

(3) A bérlő befogadásra irányuló kérelmének tartalmaznia kell e rendelet 9. § (1) bekezdésében és az Ltv. 21. § (2) bekezdésében megjelölt személyek személyazonosításra alkalmas adatait.

Bérlőtársi jogviszony létesítése

11. §

(1) Bérlőtársi szerződés szolgálati lakás esetén abban az esetben köthető, amennyiben a bérlőtárs/ak megfelel/nek e rendelet 5.§ (1) bekezdésében foglalt feltételeknek.

(2) Bérlőtársi szerződés szociális bérlakás esetén abban az esetben köthető, amennyiben a bérlőtárs/ak megfelel/nek e rendelet 3.§ (1) bekezdésében foglalt feltételeknek.

A társbérletre vonatkozó szabályok

12. §

Az Önkormányzat önkormányzati bérlakások esetén a társbérlet létesítéséhez nem járul hozzá.

Albérlet

13. §

Az Önkormányzat önkormányzati bérlakások esetén a bérlő által történő további albérletbe adáshoz nem járul hozzá.

IV. FEJEZET

A lakásbérlet megszűnése

14. §

- (1) A lakásbérlet megszűnésére az Ltv. rendelkezései az itt meghatározott eltérésekkel irányadók.
- (2) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérbeadó felmondásával, vagy közös megegyezéssel szűnik meg, a bérbeadó pénzbeli térítést fizethet a bérlőnek.
- (3) A pénzbeli térítés mértéke: a bérlakás forgalmi értékének 15 %-a.
- (4) A lakások forgalmi értékét ingatlanszakértő határozza meg.

V. FEJEZET

A helyiségbérlet szabályai

15. §

- (1) Az Ltv. alapján a helyiségek bérbeadása pályázat útján történik.
- (2) A pályázatot a helyiség megüresedésétől számított 30 napon belül – a jegyző közreműködésével - a polgármester írja ki.
- (3) A helyiségek bérletére gazdasági tevékenységet végző vagy szolgáltatást nyújtó
 - a) jogi személyek,
 - b) jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok
 - c) egyéni vállalkozók nyújthatnak be pályázatot.
- (4) A pályázatnak tartalmaznia kell:
 - a) a pályázó nevét, székhelyét, telephelyét;
 - b) a pályázó létét igazoló okiratot, amely a jogi személyek, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonat, illetve a bírósági nyilvántartásba vételről szóló végzés 30 napnál nem régebbi hiteles másolata, egyéni vállalkozók esetében az egyéni vállalkozói igazolvány hiteles másolata;
 - c) a pályázó képviselőjének nevét, természetes személyazonosító adatait, lakó- és tartózkodási helyét;
 - d) a helyiségben folytatni kívánt tevékenység, szolgáltatás megnevezését, rövid ismertetését;
 - e) a vállalt havi bérleti díj összegét.
- (5) A pályázatokat a pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül – a jegyző közreműködésével - a polgármester bírálja el. A bírálat során kiemelten figyelembe kell venni a vállalt bérleti díj összegét.
- (6) A bérleti szerződést a polgármester köti meg a pályázóval.
- (7) A bérbeadó hozzájárulása szükséges
 - a) a szerződésben megjelölt tevékenységtől, illetve szolgáltatástól eltérő tevékenység végzéséhez, szolgáltatás nyújtásához;
 - b) a helyiségben végzendő átalakítási munkálatokhoz.

Bérleti jog átruházása és elcserélése

16. §

A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához és a bérelt helyiség cseréjéhez nem járul hozzá.

VI. FEJEZET

Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályok

Lakások elidegenítése

17. §

(1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra elővásárlási jog illeti meg:

- a) a bérlet,
- b) a bérletársakat egyenlő arányban,
- c) az a-b) pontokban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenesági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.

(2) Az értékesítési eljárást – a jegyző közreműködésével- a polgármester folytatja le.

(3) Az (1) bekezdés hatálya alá tartozó bérlakás tekintetében, az értékesítésre történő kijelölés az Önkormányzat Képviselő-testülete hatásköre. A döntés meghozatalát követő 15 napon belül nyilatkozattételre kell felhívni az elővásárlási jog jogosultját arra vonatkozóan, hogy élni kíván-e az elővásárlási jogával. Az elővásárlási jog jogosultjának a felhívás kézhezvételétől számított 30 nap áll a rendelkezésére, hogy nyilatkozatát megtegye.

(4) Ha az elővásárlási jog jogosultja elővásárlási jogával él, az értékesítési eljárás az alábbiak szerint folytatandó le:

a) Az elővásárlási jog jogosultja nyilatkozik a tekintetben, hogy végzett-e a lakáson olyan értéknövelő beruházást, amelyet a bérbeadó nem térített meg.

b) Az ingatlan forgalmi értékének, valamint a bérlet által az ingatlanon végzett, a bérbeadó által meg nem térített értéknövelő beruházás értékének meghatározására a polgármester ingatlanszakértőt rendel ki. Az ingatlan a szakvéleményben meghatározott forgalmi értéken kerül értékesítésre (a továbbiakban: vételár).

c) Az adás-vételi szerződést a polgármester köti meg.

(5) A vevőnek az adásvételi szerződés aláírásakor a vételár 20%-át egy összegben meg kell fizetnie.

(6) A vevőt kérelmére a vételhátralék tekintetében 15 évi részletfizetési kedvezmény illeti meg, mely után a mindenkori jegybanki alapkamatot kell megfizetni.”

(7) Amennyiben a vevő a vételhátralékát a szerződés megkötése után rendkívüli befizetéssel teljes mértékben kiegyenlíti, engedmény illeti meg. Az engedmény mértéke a szerződéskötéstől számított

- a) 1-3 évben történő befizetés esetén a vételhátralék 35 %-a,
- b) 4-8 évben történő befizetés esetén a vételhátralék 25 %-a,
- c) 9-15 évben történő befizetés esetén a vételhátralék 15 %-a,

(8) Ha a vevő a szerződés megkötésekor az (6) bekezdésben meghatározottnál rövidebb futamidő alatt vállalja a vételhátralék törlesztését árengedmény illeti meg. Az árengedmény mértéke a futamidő hosszától függ.

- a. 1-3 éves futamidő esetén az árengedmény a vételár 35 %,
- b. 4-8 éves futamidő esetén az árengedmény a vételár 25 %,
- c. 9-15 éves futamidő esetén az árengedmény a vételár 15 %,

(9) Ha a vevő a szerződésben foglalt kötelezettségét megszegi, a kedvezményeket elveszíti.

18. §

(1) Ha az elővásárlási jog jogosultja elővásárlási jogával nem él, vagy a lakás elővásárlási joggal nem érintett, az értékesítés az alábbi szabályok szerint történik.

(2) Az értékesítésre történő kijelölés, a kikiáltási ár meghatározása a Képviselő-testület hatásköre.

(3) A lakások értékesítése nyilvánosan meghirdetett és nyilvánosan lefolytatott árverésen történik. Az árverést az árverés napja előtt legalább 30 nappal árverési hirdetés közzétételével kell kitűzni. Az árverési hirdetés közzétételéről – az értékesítésről szóló képviselő-testületi határozat meghozatalától számított 30 napon belül – a jegyző közreműködésével a polgármester gondoskodik.

(4) Az árverési hirdetményt ki kell tűzni a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, és egy alkalommal meg kell jelentetni egy megyei napilapban, legalább egy helyi újságban, és hirdetni kell a piaci hangosbemondón keresztül.

(5) A hirdetésben fel kell tüntetni

- a) az árverést kiíró megnevezését,
- b) az árverés helyét és idejét,
- c) az árverésre kerülő lakás megnevezését és kikiáltási árát,
- d) a vételár megfizetésének határidejét és módját,
- e) az árverési biztosíték összegét, mely a kikiáltási ár 20 %-a, és letétbehelyezésének módját, határidejét,
- f) az árverésen történő részvétel feltételeit,
- g) az árverésre jelentkezés helyét, módját és idejét,

h) arra vonatkozó tájékoztatást, hogy az árverésre kerülő lakást hol és mikor lehet megtekinteni, illetve az árverésre kerülő lakásról hol, mikor és hogyan lehet további információhoz jutni

(6) Az árverést a kiíró alkalmazottja, vagy megbízottja fogatosítja.

(7) Árverésen részt venni és vételi ajánlatot tenni személyesen vagy meghatalmazás útján lehet. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

(8) Az árverésen az egyéb feltételeknek való megfelelés esetén az vehet részt, aki a hirdetményben meghatározott árverési biztosítékot a hirdetményben megjelölt módon és időben letétbe helyezte.

(9) Az árverés megkezdésekor közölni kell az árverésre kerülő lakás kikiáltási árát, és fel kell hívni az ajánlattevőket ajánlatuk megtételére.

(10) Az árverést addig kell folytatni, amíg az ajánlattevők ajánlatot tesznek. Ha nincs tovább ajánlat, a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltását követően ki kell jelenteni, hogy a lakást a legmagasabb vételárat ajánló veheti meg.

(11) Az árverési vevő letétbe helyezett biztosítékát be kell számítani a vételárba, a többi letétbe helyezőnek a biztosítékot az árverés befejezése után haladéktalanul vissza kell adni.

(12) Az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árveréstől számított 30 napon belül megfizetni. A szerződést a polgármester köti meg. Amennyiben a vevő banki kölcsönből kívánja teljesíteni a vételár egy részét, akkor ezt a szándékát a polgármesternek az árveréstől számított 5 napon belül köteles jelezni. Ebben az esetben tulajdonjog fenntartással történő adásvételi szerződést kötnek, s a teljes vételár teljesítésekor járul hozzá az önkormányzat a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez. Amennyiben a teljes vételárat a fenti határidőn belül nem fizeti meg az árverési vevő, a biztosítékot elveszíti és az árverés eredménytelennek minősül.

(13) Az árverésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell az árverés tárgyát, az árverési hirdetmény közzétételének időpontjait és helyeit, az árverés helyét, időpontját, lefolyását, a legmagasabb ajánlat értékét és az ajánlattevők személyét, lakóhelyét.

(14) Az árverésről készült jegyzőkönyvet, az árverést fogatosító személy(ek) és a jegyzőkönyvvezető, valamint az ajánlattevők is aláírják.

(15) Az árverés részletes szabályait az árverés helyén nyilvánosan kifüggesztve kell közzétenni.

(16) Ha az árverés során azért nem lehetett a lakást értékesíteni, mert az ajánlattevők egyike sem tett ajánlatot legalább a kikiáltási ár mértékéig újabb árverési hirdetményt kell közzétenni.

19. §

(1) Önkormányzati lakás lakottan harmadik személy részére történő értékesítésére a 17. §-ban foglaltak az alábbi eltérésekkel irányadók.

(2) A lakás kikiáltási ára a lakás forgalmi értéke.

(3) Elővásárlási jogával nem élő, nyugellátásban részesülő bérlő esetén, csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával értékesíthető a lakás.

(4) A lakás lakottan harmadik személy részére történő értékesítése esetén a vételárat egy összegben kell megfizetni.

Helyiségek elidegenítése

20. §

(1) Határozatlan időre bérbe adott helyiség bérlőjét, bérlőtársát a helyiségre elővásárlási jog illeti meg.

(2) A helyiségek értékesítésére a lakásokra vonatkozó szabályok az alábbi eltérésekkel irányadók.

(3) Az elővásárlásra jogosultnak a szerződés aláírásakor a vételár 80 %-át egy összegben meg kell fizetnie. A vételárhátralékot a szerződésben meghatározott időpontig, legkésőbb azonban a szerződés megkötésétől számított 3. hónap végéig egy összegben meg kell fizetni.

(4) Nem gyakorolhatja elővásárlási jogát az a bérlő, akinek a szerződéskötés időpontjában adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van.

(5) Amennyiben az ingatlant elővásárlási joggal nem rendelkező személy részére kerül értékesítésre, a vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben meg kell fizetni. Árengedmény, fizetési könnyítés ilyen esetben nem adható.

VII. FEJEZET

Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

21. §

(1) Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit elkülönített számlán helyezi el.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bevételből az önkormányzat levonja

- a) az épület elidegenítésre való előkészítésével,
- b) a földrészlet megosztásával,
- c) a társasházzá való átalakítással,
- d) a forgalmi érték megállapításával,
- e) az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatban ténylegesen felmerült költségeket.

(3) Az önkormányzat a lakások és helyiségek elidegenítéséből származó bevételeit kizárólag az Ltv. 62. § (3) bekezdésében foglalt célokra használhatja fel.

VIII. FEJEZET

Vegyes és záró rendelkezések

22. §

(1) Ez a rendelet 2009. augusztus 1-jén lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Inárcs Község Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérletéről szóló 8/2002. (VI. 20.) rendelete.

(3) A rendeletben nem szabályozott viszonyokra az Ltv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4)⁶ Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Laczy Károly s.k.
polgármester

Göndör Ákos s.k.
jegyző

Ez a rendelet a helyben szokásos módon, hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel kihirdetve.

Inárcs, 2018. november 29.

Göndör Ákos s.k.
jegyző

⁶ Megállapította a 15/2009. (IX. 17.) Ör. 5. §-a

„1. számú melléklet a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükről szóló 11/2009. (VII. 30.) rendelethez⁷⁸”

Az önkormányzati szolgálati bérlakások lakbére

Összkomfortos lakás esetén: 700.-Ft/m²/hó
Komfortos lakás esetén: 500.-Ft/m²/hó
Félkomfortos lakás esetén: 300.-Ft/m²/hó
Komfort nélküli lakás esetén: 200.-Ft/m²/hó”

2. számú melléklet a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükről szóló 11/2009. (VII. 30.) rendelethez⁹”

Szolgálati lakás nem lakás céljára szolgáló bérlete esetén a lakbér mértéke:

➤ 1.600.-Ft/m²/hó. Ft/m²/hó

„3. számú melléklet a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükről szóló 11/2009. (VII. 30.) rendelethez¹⁰¹¹¹²”

Az önkormányzati bérlakások piaci alapon történő bérbeadása esetén a lakbér mértéke:

Összkomfortos lakás esetén: 1.000.-Ft/m²/hó
Komfortos lakás esetén: 800.-Ft/m²/hó
Félkomfortos lakás esetén: 600.-Ft/m²/hó
Komfort nélküli lakás esetén: 400.-Ft/m²/hó”

⁷ Módosította a 20/2014. (XII. 18.) ör. 1. §-a

⁸ Módosította a 11/2018. (XI. 29.) ör. 1. §-a

⁹ Módosította a 11/2018. (XI. 29.) ör. 2. §-a

¹⁰ Módosította a 20/2014. (XII. 18.) ör. 2. §-a

¹¹ Módosította a 11/2018. (XI. 29.) ör 3. §-a

Hatályba lépés ideje: 2015. január 1.

Hatályba lépés: 2018. december 1.

Hatályba lépés: 2018. december 1.

Hatályba lépés napja: 2015. január 1.

Hatályba lépés: 2018. december 1