

Földeák község Önkormányzati Képviselő-testületének
18/2001.(XI.06.)Kt. számú rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgálóhelyiségek
bérletéről és elidegenítésükről.

Földeák község Önkormányzati Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 3.§.(1) bekezdésében, 23.§. (3) bekezdésében, 36.§.(2) bekezdésében, valamint a 42.§.(2) bekezdésében, továbbá a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990.évi LXV. törvény 8.§.(1) és a 16.§.(1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről az alábbi rendeletet alkotja:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. fejezet
A rendelet hatálya

1.§.

- (1) E rendelet hatály kiterjed Földeák község Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.
- (2) A lakás, helyiség fogalmát a lakások komfortfokozatát és a rendelet által használt egyéb fogalmakat a Polgári Törvénykönyvben (továbbiakban: Ptk.) és a Lakástörvényben foglalt értelmező rendelkezések határozzák meg.

MÁSODIK RÉSZ
A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

II. fejezet
A lakásbérlet létrejötte

2.§.

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő, a bérbeadás célját szolgáló lakás (továbbiakban: önkormányzati bérlakás) bérbe adható:
 - a) e rendeletben meghatározott közérdekű célból, önkormányzati érdekből,
 - b) garzonlakáshoz jutás útján.
- (2) Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott jogcímen bérbe adandó lakásra a kérelmezőnek pályázatot kell benyújtania az önkormányzat pályázati felhívását követően.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadásról a Képviselő-testület dönt.

- (4) Önkormányzati bérlakásra – fő szabályként csak legfeljebb öt évre, határozott idejű vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti szerződés köthető.
Ettől a szabálytól akkor lehet eltérni, ha azt törvény vagy e rendelet külön rendelkezéssel lehetővé teszi.

(*6)

(5) A 2.§ (1) bekezdés (a) és (b) pontjában meghatározott bérbeadás esetén a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. Erről a bérleti szerződésben kifejezetten rendelkezni kell.

(*6)

(6) Amennyiben a bérbevevő az (5) bekezdésben meghatározott feltételnek nem tett eleget, a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

(*6)

(7) 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.

III. fejezet

Az önkormányzati bérlakás pályázati úton történő bérbeadásának általános feltételei

3.§.

- (1) A pályázati kiírás teljes szövegét a Kőrjegyzőségi Hivatalban lévő hirdetőtáblán, valamint a Földeák újságban közzé kell tenni. A hirdetőtáblán történő közszemlére tétel 15 napnál rövidebb idő nem lehet. A Földeák újságban történő megjelentetés a pályázati határidő letelte előtt legalább egy alkalommal kell, hogy megtörténjen.
- (2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
- a) a lakás pontos címét, alapterületét, szoba számát, komfortfokozatát;
 - b) a bérbeadás 2.§.(1)bekezdés szerinti jogcímét;
 - c) a bérbeadás időpontjában a lakásra érvényes bérleti díj mértékét;
 - e) a lakás bérbeadására vonatkozó egyéb feltételeket (helyreállítás, felújítás stb.);
 - f) a pályázat tartalmára vonatkozó követelményeket;
 - g) a pályázatbenyújtásának határidejét, helyét;
 - h) a pályázat elbírálásának idejét, közlésének módját;
 - j) a pályázati feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot.
- (3) Amennyiben a pályázat nem felel meg a pályázati kiírásban foglaltaknak, azt 8 napos határidő kitűzésével vissza kell adni hiánypótlásra. Ennek eredménytelensége esetén a pályázatot érvénytelennek kell tekinteni.

- (4) A nyilvántartásba vett pályázatokat a Képviselő-testület Szociális Bizottsága (továbbiakban: bizottság) megvizsgálja, és a beadási határidőtől számított 30 napon belül javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a bérlő személyére.
- (5) A pályázat nyertese az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül kötheti meg a bérleti szerződést a bérbeadóval. Amennyiben erre a pályázó hibájából nem kerül sor, abban az esetben pályázata, illetve kijelölése hatályát veszti.
- (6) A Képviselő-testület megjelölheti azt a sorrendben következő pályázót is, akivel a nyertes pályázó kiesése esetén bérleti szerződést lehet kötni.
- (7) Amennyiben a pályázat a Képviselő-testület megállapítása szerint valótlan adatokat, nyilatkozatokat tartalmaz, a pályázatot érvénytelennek kell tekinteni.

IV. fejezet
Az önkormányzati bérlakás közérdekű célból,
illetve önkormányzati érdekből történő bérbeadásának feltételei

4.§.

- (1) A Képviselő-testület közérdekű célok megvalósítása érdekében, illetve önkormányzati érdekből bérbé adhat önkormányzati bérlakást, ha erre közfeladatot ellátó vagy az önkormányzati alapellátás magasabb színvonalú ellátása érdekében szakember (köztisztviselő, közalkalmazott, önkormányzati alapellátásban résztvevő vállalkozó) elhelyezése miatt van szükség.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadás feltétele, hogy az érintett Földeák község közigazgatási területén beköltözhető lakással ne rendelkezzen.
- (3) A Képviselő-testület az (1) bekezdés szerinti döntés meghozatalakor dönt arról, hogy az érintett lakásbérleti jogviszonyának időtartama alatt az e rendeletben szabályozott mértékű lakbért kell fizetnie.
- (4) A bérlő kérelmére a lakásbérleti szerződés további, legfeljebb 5 évi időtartamra meghosszabbítható mindaddig, míg a bérlőkijelölésre okot adó helyzet fennáll. Az újabb bérlőkijelöléskor a (3) bekezdésben foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

V. fejezet

Fiatalok garzonházában lévő önkormányzati bérlakások
bérbeadásának általános feltételei

5.§.

- (1) Önkormányzati bérlakás fiatalok garzonházában annak adható bérben aki:

- a) állandó jellegű kereső tevékenységet végez, és lakáscélú előtakarékoskosságot vállal és teljesít, akkor, ha a 35. életévét még nem töltötte be és házastársi, illetőleg élettársi kapcsolatban áll, vagy
 - b) felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos házas, illetőleg élettársi kapcsolatban álló hallgatója, és
 - c) az érintett fiatal vagy házastársa, illetőleg élettársa lakástulajdonnal, vagy önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogviszonyával nem rendelkezik.
- (2) Az (1) bekezdés b) pontja alapján történő bérbeadás további feltétele, hogy
- a) az érintett fiatal, vagy házastársa, illetőleg élettársa Földeákon éljen és/vagy Földeákon dolgozzon;
 - b) a bérlő és/vagy házastársa illetőleg élettársa, mint bérlőtárs vállalja, hogy Magyarországon bejegyzett pénzügyi intézménnyel legalább a bentlakás időtartamára – lakáscélú előtakarékosági szerződést köt, és azt a szerződésben foglaltak szerint folyamatosan fizeti.
 - c) a bérlő és/vagy házastársa illetőleg élettársa, mint bérlőtárs hozzájáruljon ahhoz, hogy a lakáscélú előtakarékosági szerződés teljesítését a polgármester 6 hónaponként ellenőrizze;
 - d) tulajdonukban nincs beköltözhető lakástulajdon, önálló lakásnak minősülő, beköltözhető tulajdoni hányad; és nem rendelkeznek önkormányzati bérlakás bérleti jogával;
- (3) A (2) bekezdés b) pontja szerinti lakáscélú előtakarékosági szerződésből származó lakáscélú megtakarítás nem lehet alacsonyabb, mint éves szinten a garzonházi lakrész bekerülési költségének 5%-a.
- (4) Elegendő, ha az (1) és (2) bekezdésben foglalt feltételek a házastársak, élettársak egyikére állnak fenn.

6.§.

- (1) A fiatalok garzonházába történő elhelyezés időtartama legfeljebb 5 év. Lejártával a lakást üresen, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell bérbeadó számára visszaadni, és elhelyezéséről a bérlő maga köteles gondoskodni.
- (2) A fiatalok garzonházába a bérlő a gyermeke kivételével más személyt nem fogadhat be.
- (3) A fiatalok garzonházába lévő lakrészt elcserélni, lakásbérleti jogviszonyt folytatni, bérlőtársi jogviszonyt létesíteni - kivéve a házastársat - létesíteni nem lehet.
- (4) A fiatalok garzonházában lévő lakrész lakbére az e rendeletben meghatározott komfortfokozatú önkormányzati bérlakásra megállapított lakbér 100 %-a.

7.§.

- (1) A fiatalok garzonházában megszűnik a lakásbérleti jogviszony:
 - a) a lakásbérleti szerződésben meghatározott idő elteltével;

- b) ha a bérbeadó és bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel megszünteti;
 - c) ha az 5.§.(1) bekezdésének a.) pontjában meghatározott bérlő keresőtevékenysége 90 napnál hosszabb időre megszűnik, vagy az előtakarékosságra vállalt kötelezettségének nem tesz eleget,
 - d) ha az 5.§.(1) bekezdésének b.) pontjában meghatározott bérlő hallgatói jogviszonya megszűnik.
- (2) Ha a Képviselő-testület a fiatalok garzonházát a bérlakás állomány növelését szolgáló központi költségvetés Állami Támogatású Bérlakás Program előirányzatából pályázati úton elnyert támogatással építette, és a fiatalok garzonházában lévő lakrészekre elegendő számú fiatal házaspár, vagy élettárs nem jelentkezik, a Képviselő-testület a lakást általános szerződési feltételek mellett bérbe adhatja.
- (3) Ha a Képviselő-testület a fiatalok garzonházát a bérlakás állomány növelését szolgáló központi költségvetés Állami Támogatású Bérlakás Program előirányzatából pályázati úton elnyert támogatással építette, az (1) bekezdés c) d) pontja esetében a lakásbérleti jogviszonyt a bérlővel – legfeljebb 6 hónapos felmondási idő közbeiktatásával – köteles megszüntetni.
- (4) A garzonlakásra egyebekben az önkormányzati bérlakásokra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

VI. fejezet

Önkormányzati bérlakás más célra történő használatának feltételei

8.§.

Önkormányzati bérlakás csak lakás céljára adható bérbe.

VII. fejezet

Önkormányzati bérlakásba történő befogadás feltételei

9.§.

- (1) A bérlő a Lakástörvény 21.§-ában foglaltakon kívül csak
- a) élettársát,
 - b) testvérét
- fogadhatja be. A befogadáshoz írásbeli hozzájárulás szükséges.
- (2) Az élettárs és a testvér befogadásához való hozzájárulást meg kell tagadni, ha a befogadni szándékozott személy az önkormányzat illetékességi területén saját tulajdonú lakással, vagy önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogával rendelkezik.
- (3) A befogadás kérdésében a Képviselő-testület dönt.

VII. fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

10.§.

- (1) A Lakástörvény 9.§.(1) bekezdése szerinti esetben a bérbeadó és a bérlő közötti megállapodásban rögzíteni kell
- a) az elvégzendő munkákat,
 - b) a kezdés és befejezés határidejét,
 - c) a mindkét fél által elfogadott, szakértő által készített költségvetés szerinti bekerülési összegeket.
- (2) A megállapodásban rögzíteni kell azt is, hogy a bérlő ráfordításait milyen formában, mértékben és időtartam alatt nyerheti vissza.

11.§.

- (1) A bérbeadó és bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakíthatja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell
- a) az elvégzendő munkák tételes megjelölését,
 - b) megkezdésének és befejezésének határidejét,
 - c) költségeit,
 - d) a költségek viselésének feltételeit és módját, valamint
 - e) azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyeket a bérlő köteles megkérni.
- (2) A bérbeadó a költségeket csak abban az esetben vállalhatja át, ha a lakás komfortfokozata ezáltal növekszik, és a bérlő egyidejűleg vállalja a lakás új komfortfokozatának megfelelő összegű lakbér megfizetését.
- (3) A bérlő viseli a lakás használatából (amortizációjából) adódó költségeket:
- festés, mázolás,
 - nyílászárók karbantartása, javítása,
 - a lakás bérbeadó leltár szerinti tulajdonát képező beépített berendezéseinek (pl. vízmelegítő, konvektor, kazán, épületvillamossági szerelvények, stb.) javítási-, karbantartási-, csere költségeiből a bekerülési költség 50%-át, maximum a lakbér összegének háromszorosáig.

12.§.

- (1) Az Önkormányzat évente a következő évi költségvetésének előkészítése során áttekinti a tulajdonában lévő lakások műszaki-épületgépészeti stb. állapotát-állagát, s ez alapján dönt az éves karbantartás nagyságrendjéről és módjáról.

(2) Az Önkormányzat mindenkor költségvetésében külön összeget különíthet el a tulajdonában lévő ingatlanok karbantartási-felújítási munkálataira.

(*6)

(3) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

(*6)

(4) A (4) bekezdésben említett ellenőrzésről a bérlőt az ellenőrzés lefolytatásának napjától számított 8 nappal korábban írásban értesíteni kell.

VIII. fejezet

A lakbér

13.§.

(*2)

(*3)

(*4)

(*5)

(*7)

(*8)

(*9)

(*10)

(*11)

(*12)

(1) Önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a következő:

Komfortfokozat	Ft/m ² /hó
Összkomfortos	228
Komfortos	156
Félkomfortos	100
komfort nélküli	66

(*7)

(*8)

(*9)

(2)Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok főbb adatait e rendelet melléklete tartalmazza.

(3) A Képviselő-testület a lakbér mértékét minden évben, decemberi soros ülésén felülvizsgálja.

(*3)

(4) A külterületen lévő önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérlője a bérleti díj összegéből 50 % kedvezményben részesül.

14.§.

(*5)

(1) Hatályát veszti.

(*5)

(2) Hatályát veszti.

(*5)

(3) Hatályát veszti.

IX. fejezet

A lakáshasználati díj

15.§.

(1) A lakást jogcím nélkül használó lakáshasználati díjat köteles fizetni a bérbeadónak.

(*5)

(2) A lakáshasználati díj mértékét a jogcímnélküli lakáshasználat kezdetétől kell megállapítani.

(*5)

(3) A lakáshasználati díj mértéke a 13.§-ban foglalt, négyzetméter és komfortfokozat szerinti lakbér összegével azonos.

X. fejezet

Az önkormányzati bérlakások elidegenítésének feltételei

16.§.

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás elidegenítésre kijelöléséről a Képviselő-testület dönt, a kérelem beérkezését követő soros ülésén.

(2) Ha az önkormányzati bérlakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a bérlő által lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték alapján.

(3) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egy összegben, vagy részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.

(4) Részletfizetés esetén vevő a Ptk 232§.(2)bekezdése szerinti kamat megfizetésére köteles.

17.§.

- (1) Amennyiben a vevő a fizetési kötelezettségek tekintetében a szerződésben vállalt kötelezettségét megszegi, eladót a Ptk 301.§.(2)bekezdésében foglalt kamat illeti meg, és a vételár hátralék egy összegben válik esedékessé.
- (2) Az elővásárlási jog jogosultja által vásárolt lakásra a részletfizetés időtartamára a vételár hátralék mértékéig jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell a szerződésben kikötni és az önkormányzat javára az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni.
- (3) Az elővásárlási jog jogosultja által megvásárolt lakás elidegenítéséhez hozzájárulás csak abban az esetben adható, ha a jogosult a fennálló vételárhátralékot teljes összegben megfizette.

18.§.

- (1) Nem idegeníthető el az az önkormányzati tulajdonú ingatlan az elővásárlási jog jogosultja részére, melyet lakbér, vagy közüzemi díj tartozás terhel.
- (2) Az elidegeníteni kívánt lakás forgalmi értékét ingatlanforgalmi értékbecslés figyelembe vételével kell megállapítani.
- (3) Az ismételten felmerülő értékbecslés költsége azt a szerződő felet terheli, akinek az érdekkörén belül bekövetkezett a szerződéskötés késedelme.

19.§.

- (1) Az önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére vonatkozó eljárás indulhat az elővásárlási jog jogosultja kérelmére, vagy a polgármester illetve a Képviselő-testület pénzügyi bizottságának előterjesztése alapján.
- (2) Az elidegenítési szándékra vonatkozó döntést követően a forgalmi érték ismeretében eladási ajánlatot kell tenni. Ennek tartalmaznia kell:
 - a) a vételárat,
 - b) fizetési feltételeket,
 - c) az ingatlanra vonatkozó lényeges adatokat,
 - d) az ajánlati kötöttség időtartamát.
- (3) Az ajánlati kötöttség időtartama 90 nap
- (4) A kamatszámítás és a törlesztő részlet kiszámítása a hitelintézeteknél alkalmazott módszer szerint – napi kamatozással – történik.

20.§.

Az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítésének kérdésében a Képviselő-testület határoz.

HARMADIK RÉSZ A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

XI. fejezet **A helyiségbérlet létrejötte.**

21.§.

Az önkormányzat tulajdonában lévő üres, vagy megüresedő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának módjai:

- a) pályáztatás útján,
- b) pályázati eljáráson kívül

XII. fejezet **A helyiség bérbeadásának pályázat útján történő feltételei**

22.§.

- (1) Az üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása pályázati úton történik.
- (2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
 - a) A helyiség adatait (címet, rendeltetést, alapterületet, felszereltséget, stb.),
 - b) a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát,
 - c) a hasznosítás célját és a helyiségben folytatható tevékenység megjelölését ,
 - d) a pályázati ajánlat benyújtásakor fizetendő pályázati biztosíték összegét,
 - e) a havi bérleti díj legkisebb összegét és azt a figyelmeztetést, hogy a bérleti jogot az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a pályázati tárgyaláson a legmagasabb összegű havi bérleti díj megfizetésére tesz ajánlatot,
 - f) a bérleti szerződés időtartamát,
 - g) a pályázat benyújtásának módját, helyét és idejét,
 - h) az eredményhirdetés helyét, idejét,
 - i) azt a figyelmeztetést, hogy amennyiben a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt bejelenti, hogy a szerződést nem kívánja megkötni, a helyiség bérlőjéül a pályázati tárgyaláson részt vett következő legmagasabb összegű havi bérleti díj megfizetésére
 - j) ajánlatot tevőt kell kijelölni. A visszalépő nyertes pályázó az általa befizetett pályázati biztosítékot elveszti és az az önkormányzatot illeti meg. A pályázati

biztosíték elvesztése érvényes a pályázati tárgyalás időpontjáig visszalépő vagy azon részt nem vevő pályázókra is.

- k) A pályázati biztosíték – kivéve, ha a pályázó visszalép – a pályázat eredményhirdetését követően visszafizetésre kerül.
- l) A pályázati hirdetmény a kötelező tartalmi elemeken kívül egyéb feltételeket is tartalmazhat.

(3) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, címét(székhelyét),
- b) a helyiségben végzendő tevékenység leírását,
- c) a pályázati feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot,
- d) a pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolást,
- e) a tevékenység végzésére jogosító okirat hiteles másolatát (vállalkozói igazolvány, vagy 30 napnál nem régebbi cégkivonat), vagy a beszerzésére vonatkozó nyilatkozatot,
- f) 30 napnál nem régebbi, a helyi adó befizetését tanúsító igazolást,
- g) ha a tevékenység végzéséhez szükséges, akkor a helyiségben végzendő beruházás, átalakítás leírását, összegét és ebből a pályázó által vállalt összeget,

(4)A pályázónak a pályázati tárgyalásig lehetősége van a hiányosságok pótlására, melynek elmulasztása a pályázó kizárását vonhatja maga után.

(5) Nyilvános pályázati tárgyaláson a bérbeadó, az érvényes pályázattal rendelkező pályázók és a jegyzőkönyvvezető részvétele kötelező. A pályázók személyesen, vagy meghatalmazottjaik útján vehetnek részt a tárgyaláson. Bármely pályázó kérésére a nyilvánosságot ki kell zárni.

(6) Érvényesnek csak az a pályázat fogadható el, amelyik a kiírásnak minden tekintetben és maradéktalanul megfelel, valamint a pályázó a pályázati hirdetményben meghatározott összegű biztosíték befizetését igazolja.

(7) A pályázat kiírása, a pályázati tárgyalás lefolytatása, valamint a pályázati tárgyalás eredményének megállapítása a a Képviselő-testület feladata. A pályázat nyertesét a Képviselő-testület a pályázati eljárás tárgyát képező helyiség bérlőjéül jelöli ki.

(8) Ha az előírt határidőben csak egy pályázatot nyújtanak be, és az a hirdetményi feltételeknek mindenben megfelel, pályázati tárgyalást tartani nem kell.

XIII. fejezet

A helyiség bérbeadásának pályázati eljáráson kívül történő feltételei

23.§.

(1) Pályázati eljárás mellőzésével adható bérbe a helyiség:

- a) amennyiben a korábbi bérlő illetőleg annak házastársa, özvegye, egyeneságbeli rokona a bérleti jogviszonyt a meghatározott időtartam elteltét követően - ugyanazon tevékenység végzésére - folytatni kívánja és a piaci

viszonyok alapulvételével kialakított bérleti díj ötszörösének megfelelő összegű egyszeri pénzbeni térítést az önkormányzat részére megfizet;

- b) egyedi határozat alapján egyes, az egyesülési jog alapján létrehozott társadalmi szervezet részére;
- c) eseti – néhány órára, vagy legfeljebb egy-két napra szóló – szerződés alapján;
- d) pályáztatás eredménytelensége esetén, illetve a nyertes pályázó visszalépése esetén,
- e) ha a hasznosítható helyiség közérdekű célt és az önkormányzat által ellátott oktatási, kulturális, egészségügyi és szociális feladat megoldását szolgálja;
- f) ha a jogszerű használó a helyiséget az építési hatóság életveszélyessé nyilvánítása miatt kénytelen kiüríteni, elhagyni;
- g) ha az önkormányzat az ingatlan meghatározott célra történő hasznosítását tartja indokoltnak.

(2) Az (1)bekezdés alkalmazásában a bérbeadó jogkörét a b.), d.), e.), g.) pontok tekintetében a Képviselő-testület, az a.), c.), f.) pontok tekintetében a polgármester gyakorolja.

(*1)

(3) Az (1) bekezdés a.) pontjában foglaltaktól a képviselő-testület eltérhet.

XIV. fejezet

A helyiség bérbeadásának általános feltételei

24.§.

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre – ha a törvény, vagy e rendelet másképpen nem rendelkezik – fő szabályként – legfeljebb 5 évre szóló határozott idejű, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó bérleti szerződés köthető.
- (2) A Képviselő-testület egyedi ügyben hozott döntésével az (1) bekezdésében meghatározott időtartamot 5 évnél hosszabb, vagy határozatlan időtartamban is megállapíthatja.
- (3) A bérbeadó a bérleti díjat minden év január hó 1 napjától kezdődően egyoldalúan emelheti a KSH által közzétett előző évre vonatkozó ipari termelői árindex mértékével.
- (4) A bérleti díj késedelmes fizetése esetén - a tárgyhót követően - a bérbeadó késedelmi kamatot számít fel. Amennyiben a bérlő 6 hónap után a felszólítás kézhezvételétől számított 8 napon belül sem fizeti meg a bérleti díjat, úgy a bérbeadó (Képviselő-testület) a bérleti szerződést felmondhatja.

XV. fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

25.§.

- (1) A bérlő köteles gondoskodni:
 - a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
 - b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő- (elő-), tető, biztonsági berendezések és reklámok karbantartásáról,
 - c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, cseréjéről,
 - d) az épület (helyiség) olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyet a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg üzemben tart,
 - e) az épület (helyiség), továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, megvilágításáról, az olyan általa termelt szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.
- (2) A bérbeadó az (1) bekezdés a.)-d.) pontjaiban meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a munkák értékével emelt bér megfizetését vállalja.
- (3) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.
- (4) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázati ajánlatban megjelölt tevékenységnek megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, berendezze.
- (5) A korszerűsítés és felújítás fogalomkörébe tartozó munkák elvégzése esetében a megállapodás a Képviselő-testület jóváhagyásával válik érvényessé.

26.§.

A bérlő az általa bérelt helyiséget másnak bérbe nem adhatja, a bérleti jogát át nem ruházhatja, el nem cserélheti.

XV. fejezet

Az önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételei

27.§.

- (1) Az önkormányzati tulajdonú helyiségekre elővásárlási jog illeti meg,
 - a) a bérlőt,
 - b) a bérlőtársakat egyenlő arányban
- (2) Nem idegeníthető el a nem lakás céljára szolgáló helyiség az elővásárlási jog jogosultja részére, ha azt bérleti díj vagy közüzemi díj hátralék terheli.
- (3) Az elidegeníteni kívánt nem lakás céljára szolgáló helyiség forgalmi értékét ingatlanforgalmi értékbecslés figyelembe vételével kell megállapítani.
- (4) Az ismételten felmerülő értékbecslés költsége azt a szerződő felet terheli, akinek az érdekkörén belül bekövetkezett a szerződéskötés késedelme.

- (5) Az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére vonatkozó eljárás indulhat
- az elővásárlási jog jogosultja,
 - a polgármester,
 - pénzügyi bizottság előterjesztése alapján
- (6) Az elidegenítési szándékra vonatkozó döntést követően a forgalmi érték ismeretében eladási ajánlatot kell tenni.
- (7) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:
- a vételárat,
 - a fizetési feltételeket,
 - az ingatlanra vonatkozó lényeges adatokat,
 - azt ajánlati kötöttség időtartamát.
- (8) Az ajánlati kötöttség időtartama 90 nap.
- (9) Amennyiben a vevő a fizetési feltételek tekintetében a szerződésben vállalt kötelezettségét megszegi, eladót a Ptk. szerint a pénztartozás szerint megállapítható mindenkorai késedelmi kamat illeti meg.
- (10) Az elidegenítés kérdésében a Képviselő-testület dönt.

XV. fejezet **Helyiség használati díj**

28.§.

- A helyiség jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni.
- A használati díj mértéke havonta a helyiség bérleti díjának másfélszerese.

NEGYEDIK RÉSZ **ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK**

29.§.

A rendelet alkalmazásában:

- Jövedelem: a személyi jövedelemadóról szóló törvényben jövedelemként meghatározott vagyoni érték munkavállalói járulékkal személyi

jövedelemadóval, egészségbiztosítási és nyugdíjjárulékkal, magán nyugdíjpénztári tagdíjjal, valamint a jövedelemadóról elismert költségekkel csökkentett része, függetlenül attól, hogy adómentesnek, vagy adókötelesnek minősül. Nem minősül jövedelemnek:

- a temetési segély,
- az alkalmanként adott átmeneti segély,
- lakásfenntartási támogatás,
- a rendkívüli gyermekvédelmi támogatás,
- nevelőszülők számára fizetett külön ellátmány,

- f) az anyasági támogatás,
- g) a személyes gondoskodásért fizetendő személyi térítési díj,
- h) a súlyos mozgáskorlátozott személyek közlekedési támogatása.

- (2) Vagyon: az ingatlan, minden ingó dolog, készpénz, takarékbetét, értékbetét, értékpapír, továbbá vagyoni értékű jog, amelynek fogalmi értéke a szociális törvényben meghatározott mértéket meghaladja.
- (3) Család: az egy háztartásban életvitelszerűen együttlakó személyek.

ZÁRÓ RENDELKEZÉS

30.§.

- (1) Ez a rendelet 2002. január 01. napján lép hatályba.
- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjának megállapításáról és a lakbértámogatás mértékéről szóló 21/200.(XII.4.)Kt. rendelettel módosított 11/1999.(VIII.12.)Kt. számú rendelet.

Vass Imre sk.
polgármester

Wéberné Bandur Rozália sk.
körjegyző

- (*1) módosította a **2/2002.(I.29.) rendelet**, hatályos 2002.- január 1-től;
- (*2) módosította a **26/2002.(XII.14.) rendelet**, hatályos 2003. január 1-től;
- (*3) módosította a **24/2003.(XII.16.) rendelet**, hatályos 2004. január 01-től;
- (*4) módosította a **31/2004.(XII.16.) rendelet**, hatályos 2005. január 1-től;
- (*5) módosította a **28/2005.(XII.15.) rendelet**, hatályos 2006. január 1-től;
- (*6) módosította a **6/2006.(III.30.) rendelet**, hatályos 2006. március 30-tól;
- (*7) módosította a **30/2006.(XII.15.) rendelet**, hatályos 2007. január 1-től;
- (*8) módosította a **20/2007.(XII.13.) rendelet**, hatályos 2008. január 1. napjától;
- (*9) módosította a **23/2008.(XII.18.) rendelet**, hatályos 2009. január 1-től;
- (*10) módosította a **22/2010.(XII.16.) rendelet**, hatályos 2011. január 1-től;
- (*11) módosította a **19/2011.(XII.15.) önkormányzati rendelet**, hatályos 2012. január 1-től;
- (*12) módosította a **19/2012.(XI.28.) önkormányzati rendelet**, hatályos 2013. január 1-től;