

4.

Előterjesztő: Dr. Faragó Péter
polgármester

Készítette: dr. Borosné dr. Horváth Ágnes
aljegyző

Előterjesztés
a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és
helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletek felülvizsgálatára

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, illetve elidegenítésére vonatkozó előterjesztések kapcsán a képviselő-testület részéről felvetődött annak igénye, hogy végezzük el a tárgyban megjelölt önkormányzati rendeletek felülvizsgálatát.

A 2011. november 24-i ülésen a költségvetési koncepció tárgyalása során is megfogalmazódott, hogy a lakások és helyiségek bérleti díjának emelésétől jelen gazdasági helyzetben a képviselő-testület nem tud eltekinteni.

A rendeletek felülvizsgálatát indokolta továbbá, a jogszabályszerkesztésre vonatkozó központi jogszabályok nagymértékű módosulása, mely szerint az önkormányzati rendelet nem ismételheti meg a magasabb szintű jogszabályi előírásokat.

A rendelet-tervezetek előkészítése során figyelemmel voltunk a vagyongazdálkodási feladatok ellátása során tapasztalt jogalkalmazói problémákra is.

A rendeleteket érintő jelentősebb módosítási javaslatok:

- a feladat- és hatáskör gyakorlójának pontos megjelölése;
- a bérleti díjak emelése (20-25 %);
- a bérleti szerződés megszűnése esetén a bérlőt megillető egyszeri pénzbeli térítés megszüntetése;
- a lakbértámogatás jogintézményének szabályozása, amely törvényi kötelezettség;
- az elővásárlási joggal terhelt lakásoknál a vételár a forgalmi érték 60 %-áról 100 %-ra történő emelése, a fennálló vételár-hátralék kamatának pedig 5 %-ról a mindenkori jegybanki alapkamat mértékére, ami jelenleg 6 %;
- a kikiáltási ár és a licitlépcső meghatározása a képviselő-testület hatáskörében marad;
- a lakások bérbeadási módjának egységesítése.

A szervezeti és működési szabályzatról szóló 12/2011.(VI.27.) önkormányzati rendelet 23/A. §-ának megfelelően mindkét rendelet-tervezetet közzétettük – társadalmi véleményeztetés céljából – az önkormányzat honlapján, de egyikhez sem érkezett észrevétel.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a rendelet-tervezeteket pedig elfogadni szíveskedjenek.

Sajószentpéter, 2011. november 22.

**Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2011..(.....) önkormányzati rendelete**

a lakások és helyiségek bérletéről

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5.§ (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. §-ában, 54. §-ában, 58. § (1)-(3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében és a 84. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az alábbiakat rendeli el.

1. Általános rendelkezések

1. §

- (1) A rendelet hatálya Sajószentpéter város közigazgatási területén, az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.
- (2) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.), valamint az Ötv. rendelkezései megfelelően irányadóak.

2. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában a tulajdonosi - bérbeadói jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése a képviselő-testület, a Közoktatási, Kulturális, Szociális és Egészségügyi Bizottság és a polgármester hatáskörébe tartozik az e rendeletben meghatározott feladatmegosztás szerint.
- (2) A lakások és helyiségek kezelésével kapcsolatos bérbeadói jogokat – ha jelen rendelet másként nem rendelkezik – a Polgármesteri Hivatal gyakorolja.
- (3) A társasházakban lévő lakások és helyiségek bérbeadása során tekintettel kell lenni a társasház alapító okiratában, valamint a társasház közgyűlésének határozataiban foglaltakra is.

3. §

- (1) E rendelet alkalmazása során:
 - a) A lakásigénylővel együttköltöző személyként: a házastársat, testvért, egyenes ági rokont (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermeket, örökbefogadó, mostoha és nevelőszülő) lehet figyelembe venni, ha az igénylővel állandó jelleggel együtt lakik és az igénylővel együtt költözik a lakásba,
 - b) nem számít résztulajdonnak az öröklés útján haszonélvezettel terhelten szerzett 1/2 vagy annál kisebb tulajdoni hányad.
 - c) Jövedelem:
 - ca) munkaviszonyban álló esetében a főfoglalkozásból, mellékfoglalkozásból és a bedolgozó tevékenységből származó munkabér jellegű jövedelem,
 - cb) az ipari, mezőgazdasági, szövetkezeti tagságban álló által végzett munkáért kapott munkadíj és részesedés,

- cc) nyugdíjas, illetőleg rendszeres ellátásban részesülő esetében a nyugdíj, illetve járadék, és az egyéb rendszeres jövedelem,
- cd) vállalkozó és egyéb szabadfoglalkozású esetében a jövedelemadó alá eső tevékenységből származó jövedelem,
- ce) az ca-cd) pontokban megjelölt jövedelmen túlmenően a földtulajdonból, tartós földhasználatból, földhaszonbérletből és egyéb tevékenységből származó jövedelem.

2. A lakásbérlet szabályai

4. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony jogcíme lehet:
 - a) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás
 - b) Költségelven történő bérbeadás
 - c) Piaci alapon történő bérbeadás
 - d) Közérdekű célból történő bérbeadás
 - e) Lakáscsere útján
 - f) Lakástörvényben meghatározott elhelyezési és bérbeadási kötelezettség alapján.
- (2) A költségelven bérbeadott lakások bérbeadásának módja a lakásra fennálló bérleti szerződés megszűnésének időpontjában piaci alapon történő bérbeadásra változik.
- (3) E rendelet hatályba lépése után a költségelven bérbeadott lakások bérleti szerződésének meghosszabítása a (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével történhet.

5. §

- (1) A rendelet függeléke tartalmazza az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának jogcímeit.
- (2) A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a Képviselő-testület jogosult megváltoztatni a megüresedett ingatlan bérbeadásának módját.

6. §

- (1) Önkormányzati bérlakás csak meghatározott időre, maximum 5 évre vagy valamely feltétel bekövetkezéséig adható bérbe, kivéve az Ltv. hatályba lépése előtt határozatlan időre bérbe adott lakás esetén a cserelakást.
- (2) A határozott idő lejártát megelőzően a bérlő kérheti a szerződés meghosszabbítását, melyről a bérlőt a szerződésben tájékoztatni kell. Amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak, a bérleti szerződés újabb 5 évre meghosszabbítható.
- (3) A lakás szociális helyzet alapján és piaci alapon történő, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása pályázat útján történhet.
- (4) A pályázati kiírást a helyi sajtóban és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláin kell közzétenni oly módon, hogy a pályázatok benyújtására legalább 15 nap álljon rendelkezésre.
- (5) A piaci alapon bérbeadott lakások esetén a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a mindenkori minimálbérnek megfelelő mértékű, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetében pedig a mindenkori minimálbér kétszeresének megfelelő mértékű óvadék letétbe helyezése szükséges. Az óvadék a bérlő által okozott és meg nem térített károk,

valamint a vállalt és nem teljesített kötelezettségek fedezetére szolgál. A bérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg az óvadék összege kamatmentesen visszafizetésre kerül.

- (6) Az óvadék kezelésére a Ptk. előírásait kell alkalmazni.

7. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony alapján a bérlőt és a vele együttlakó személyeket megilleti a lakás, a lakáshoz tartozó helyiségek és földrészlet használati joga.
- (2) A bérlő a közös használatra szolgáló helyiségek, területek használatával kapcsolatos költségeket, illetve társasházak esetén a közös költséget – a bérleti díjon felül – megfizetni köteles.

3. Szociális szempontok alapján történő bérbeadás

8. §

Szociális bérlakásként e rendelet függelékének 1. pontjában felsorolt lakások adhatók bérbe.

9. §

- (1) Szociális helyzet alapján azok a nagykorú magyar állampolgárok, továbbá azok az állandó tartózkodásra jogosító igazolvánnyal rendelkező bevándoroltak és a magyar hatóságok által menekültként elismert személyek jogosultak bérlakásra:, akiknek családjában az együtt költöző családtagokat számítva az egy főre eső nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének másfélszeresét, egyedülálló esetében a kétszeresét és nem áll fenn vele szemben a (3) bekezdésben meghatározott kizáró ok.
- (2) A képviselő-testület azon családok részére, akiknek saját tulajdonú házuk természeti katasztrófa, vagy vis maior esemény következtében megsemmisült, vagy lakhatatlanná vált és azt felújítani, újjáépíteni rossz anyagi, jövedelmi viszonyaik miatt nem áll módjukban - amennyiben a szociális szempontok alapján történő bérbeadás feltételeinek megfelelnek, pályáztatási eljárás lefolytatása nélkül - szociális bérlakásban bérleti jogot biztosíthat. Egyéb esetekben – kérelmük alapján – ámenetileg az erre a célra fenntartott lakásban kell elhelyezni a családot.
- (3) Nem köthető bérleti szerződés, illetve nem hosszabbítható meg azzal a személlyel, aki vagy akinek vele együttköltöző családtagja
- a) a kérelme benyújtását megelőző 10 éven belül bérlakásáról pénzbeli térítés ellenében lemondott, vagy a kérelem benyújtását megelőző 10 éven belül a korábban az önkormányzattól bérelt bérlakását az Ltv., valamint a vonatkozó önkormányzati rendelet szerint kedvezményesen megvásárolta,
 - b) akinek maga, vagy vele együttköltöző családtagjai tulajdonában, hasznélvezetében beköltözhető lakás, hétvégi ház (üdülő) van, vagy önkormányzati lakásra bérleti jogviszonya áll fenn, kivéve a lakásbérleti szerződés meghosszabbításának esetét, az albérleti jogviszonyt és az átmeneti elhelyezésre vonatkozó bérleti jogviszonyt,
 - c) aki a kérelem benyújtásakor szándékosan valótlan adatot szolgáltat, illetőleg az adatok változásáról az önkormányzatot nem értesítette a bérbeadásról szóló döntésig,

- d) aki az Önkormányzattal fennálló bérleti szerződéséből eredő tartozással rendelkezik, illetve a fennálló tartozására már korábban megkötött részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem tartja be,
- e) aki beköltözhető ingatlanát elidegenítette,
- f) aki olyan vagyonnal rendelkezik, amelynek együttes értéke a mindenkori legkisebb öregségi nyugdíj ötvenszeresét meghaladja.

10.§

- (1) A bérleti szerződés idejének letelte előtt legalább 60 nappal a szociális körülményeket a Polgármesteri Hivatalnak felül kell vizsgálni és rászorultság esetén a 6. § (2) bekezdése alapján a bérleti szerződés meghosszabítható.
- (2) Ha a bérlő a megváltozott körülményekre tekintettel már nem minősül szociálisan rászoruló személynek, részére csak versenyeztetés alapján lehet újabb bérlakást bérbe adni.

11.§

A 9. §-ban meghatározott feltételekkel rendelkező pályázók közül a bérlőt a Közoktatási, Kulturális, Szociális és Egészségügyi Bizottság javaslatára a Képviselő-testület választja ki.

4. Piaci alapon meghatározott lakbérű lakások bérbe adása

12.§

- (1) Piaci alapon kell bérbeadni a Függelék 3-4. pontjában szereplő önkormányzati lakásokat.
- (2) A versenytárgyaláson azok a nagykorú személyek jogosultak részt venni, akik jövedelemmel rendelkeznek.

13.§

- (1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a) a bérbeadásra meghirdetett lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát, műszaki állapotát,
 - b) az induló havi lakbér, a licitlépcső és az óvadék összegét,
 - c) a szerződéskötési biztosíték összegét,
 - d) a bérbeadás időtartamát és egyéb feltételeit,
 - e) a lakás megtekintésének időpontját,
 - f) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
 - g) a versenytárgyalás helyét, idejét,
 - h) tájékoztatást az (5) bekezdésben foglaltakról,
 - i) a versenytárgyalás eredménytelenné nyilvánítása jogának fenntartását.
- (2) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:
 - a) a pályázó nevét és címét,
 - b) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
 - c) igazolást arról, hogy a pályázónak az Önkormányzat és intézményei felé semmilyen tartozása nincs.
 - d) jövedelemigazolást a pályázat beadását megelőző 3 havi nettó átlagkeresetről.
- (3) A versenytárgyaláson az vehet részt, aki:

- a) pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta,
 - b) az Önkormányzat és intézményei felé semmilyen tartozással nem rendelkezik,
 - c) 50.000.-Ft szerződéskötési biztosítékot a versenytárgyalás előtt, a pályázati kiírásban foglaltak szerint befizet.
- (4) A versenytárgyalást a Polgármesteri Hivatal folytatja le, melyről jegyzőkönyvet kell felvenni.
 - (5) A versenytárgyalást az nyeri meg és köthet a lakásra bérleti szerződést, aki a legmagasabb havi lakbér megfizetésére tesz ajánlatot.
A 23. § (7) bekezdés alapján számított induló lakbér mértékét az ajánlattevőknek legkevesebb 1000.- Ft./hó összeggel kell megemelniük.
A lakbér összege nem lehet kevesebb, mint a 23. § (7) bekezdése alapján számított lakbér.
 - (6) A versenytárgyalás végén a nyertest és a második helyezettet kell kihirdetni, az általuk befizetett szerződéskötési biztosíték összegét a bérleti szerződés megkötéséig letétben kell tartani. A szerződéskötési biztosíték összegét a további pályázók részére a versenytárgyalást követően – 8 napon belül - vissza kell fizetni.
 - (7) A bérleti szerződést a pályázat nyertesével, illetve az általa megjelölt személlyel, mint bérlőtárssal kell 8 napon belül megkötni. A szerződés határidőben történő megkötése esetén a második helyezett pályázó részére a szerződéskötési biztosíték összegét haladéktalanul vissza kell fizetni. A szerződés megkötésének további feltétele az 6.§ (5) szerinti óvadék megfizetése.
 - (8) Amennyiben a versenytárgyalás nyertese - neki felróható okból - visszalép, úgy az általa letétbe helyezett szerződéskötési biztosítékot elveszíti. Ebben az esetben a bérbeadó jogosult a második helyezett pályázónak a bérleti szerződés megkötésére 5 napon belül ajánlatot tenni, aki - a neki felróható okból történő - visszalépése esetén az általa letétbe helyezett szerződéskötési biztosítékot szintén elveszíti.
 - (9) A szerződéskötési biztosíték összegét a szerződést kötő pályázó esetében a lakbérbe be kell számítani.
 - (10) A versenytárgyalás egy pályázó részvétele esetén is eredményesnek nyilvánítható.

5. Közérdekű elhelyezés

14. §

- (1) A városi önkormányzati intézmények és a városban működő, lakossági szükségleteket kielégítő egyéb intézmények megfelelő szakemberrel való ellátása érdekében szociális szempontok és pályáztatás mellőzésével lakás adható bérbe annak a szakembernek, akinek alkalmazása az intézmény vagy a közérdek szempontjából feltétlenül indokolt.
- (2) Szakember elhelyezése céljára lakást az adott munkakör betöltésének időtartamára lehet bérbe adni.
- (3) A szakemberek elhelyezése céljából bérbe adott lakásra a rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
 - a) a lakásba a bérlő az Ltv. 21. § (2) bekezdésében foglaltakon kívül mást nem fogadhat be,
 - b) a lakásra bérlőtársi szerződés nem köthető,
 - c) a lakás albérletbe nem adható és más célú hasznosítása kizárt.

- (4) A lakbér mértékét a rendelet 23. § (7) bekezdése alapján kell megállapítani.
- (5) A bérleti jogviszony megszűnik a munkaviszony megszűnésével.
- (6) A bérlő kijelöléséről a munkáltatói jogkör gyakorlójának javaslatára a képviselő-testület dönt.

6. Szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése

15. §

Ha a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le az önkormányzati bérlakás bérleti jogviszonyáról az intézményből 5 éven belül történő elbocsátása esetén, egy szobás, komfort nélküli lakásra tarthat igényt, ha a felvett pénzbeli térítést visszafizeti.

7. A lakáscsere feltételei

16. §

- (1) Önkormányzati lakás bérleti joga a polgármester hozzájárulásával cserélhető el az Ltv. 29. § (5) bekezdésében meghatározott esetekben, kizárólag az ország területén belül. Egy lakás több lakásra is elcserélhető.
- (2) A bérbeadó a hozzájárulást írásban köteles megadni. Ennek keretében tájékoztatni kell a cserepartnert a lakással összefüggő - e rendelet szabályai szerinti - bérlői kötelezettségekről, valamint a lakbér összegéről.
- (3) Önkormányzati lakásbérlemények cseréje során határozatlan idejű bérleti szerződés esetén kizárólag határozatlan idejű, a határozott idejű bérleti szerződés esetén pedig kizárólag határozott idejű bérleti szerződés köthető.
- (4) A bérbeadói hozzájárulás megadásakor az Ltv. 29.§. (3) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.
- (5) A (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően határozatlan idejű lakásbérleti szerződés helyett a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárulásával határozott idejű bérleti szerződés is köthető.
- (6) A bérbeadó a lakáscseréhez történő hozzájárulást megtagadja, ha
 - a) az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott időre, vagy egyéb feltétel bekövetkezéséig szól és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,
 - b) a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul,
 - c) a cserepartner az Ltv. 29. § (3) bekezdésében foglaltakat nem teljesíti a megadott határidőn belül, vagy a benyújtott iratok, ill. – szükség esetén – a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.
- (7) Ha a cserélő felek a csereszerződésben másként nem állapodtak meg a bérlővel egyúttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

8. Felek jogai és kötelezettségei

17. §

- (1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. A bérlő és a bérbeadó azonban megállapodhat, hogy a szükséges munkákat a bérlő végzi el. Ebben az esetben a szükséges felmerült és igazolt költségeit – a bérleti szerződésben rögzített módon – a bérleti díjban érvényesítheti.
- (2) Az Ltv-ben megállapított – a lakás karbantartására és felújítására vonatkozó – bérbeadót terhelő kötelezettségek bérlő által történő teljesítése esetén, a szükségesen és igazoltan felmerült költségeket a bérlő – külön megállapodás alapján – a bérleti díjban érvényesítheti.
- (3) A bérbeadó a régi bérlő és a leendő bérlő írásban megállapodhatnak, hogy a régi bérlőt terhelő rendbetételi kötelezettséget a leendő bérlő térítés ellenében átvállalja.
- (4) A bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban tartózkodni. Ezt a feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.
- (5) A bérlő az önkormányzati bérlakásban kizárólag tulajdonosi hozzájárulással és csak a helyi állattartási rendeletben szabályozott előírásoknak megfelelően tarthat állatot. A hozzájárulás megadásáról a polgármester dönt.
- (6) A bérlő köteles gondoskodni szükség szerint a lakás burkolatainak, ajtajainak és ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről. Köteles továbbá a lakás használatával összefüggő szolgáltatások díjait folyamatosan fizetni.
- (7) Ha a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlőnek közüzemi díjtartozása van, a bérbeadó a pályázati kiírásban feltételként állapíthatja meg, hogy a nyertes pályázót a tartozás átvállalására vonatkozóan szerződéskötési kötelezettség terheli. Ebben az esetben a pályázati kiírásnak tartalmaznia kell a díjtartozás pontos összegét.
- (8) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente 1 alkalommal ellenőrzi. A bérlő a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

9. A jogcím nélküli, illetve önkényes lakáshasználat

18. §

- (1) Az önkormányzati bérlakást jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a használat kezdetétől számított 2 hónap elteltéig a lakásra megállapított lakbér összege, a 3. hónaptól a 6. hónapig annak háromszorosa, a 7. hónaptól a 12. hónapig ötszöröse, ezt követően pedig a lakás lakbérének tízszerese.
- (2) A bérbeadó az (1) bekezdésben említett esetben a jogcím nélküli használat kezdetétől, illetve tudomásra jutástól számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránt a szükséges intézkedést megtenni.

- (3) Önkényes beköltöző a beköltözés napjától lakáshasználati díjként az (1) bekezdés szerinti lakáshasználati díjat köteles fizetni.
- (4) A bérlő halála esetén, ha nincs arra jogosult, aki a bérleti jogviszonyt folytatná, az örökösöknek a halál időpontját követő 2 hónapon belül a lakást ki kell üríteni és átadni a lakáskezelő szervnek.
- (5) Az (4) bekezdésben meghatározott kötelezettség elmulasztása esetén az örökösök, mint jogcím nélküli lakáshasználók, az (1) bekezdés szerinti díjat kötelesek a lakás használatáért fizetni.

10. A lakásba befogadás, a bérlőtársi jogviszony létesítése, a tartási szerződés feltételei

19. §

- (1) A bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül a lakásba befogadhatja az Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeket.
- (2) A bérlő az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó unokáját, testvérét, élettársát, a tervezett beköltözést megelőzően legalább 8 nappal előtte benyújtott kérelmére a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be.
- (3) A (2) bekezdésben említett személyek esetében a hozzájárulás akkor adható meg, ha a befogadást követően a lakásban lakó személyek mindegyikére legalább 6 m² lakószoba terület jut.
- (4) A bérbeadó hozzájárulásával befogadott személyek a bérleti szerződés megszűnése után elhelyezésre nem tarthatnak igényt, a bérleti jogviszonyt nem folytathatják. Erre vonatkozóan a benyújtott kérelemben nyilatkoznia kell a befogadott személynek

20. §

- (1) A bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a bérlő és a vele együtt lakó élettársa, unokája, testvére, gyermeke (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermek) valamint szülője (örökbefogadó, mostoha, valamint nevelőszülő) közös kérelmére bérlőtársi szerződés köthető.
- (2) A hozzájárulást a polgármester akkor adja meg, ha a kérelmezők legalább két éve a lakásban együtt laknak és az önkormányzat területén bérlakásuk, vagy lakástulajdonuk nincs (ideértve a lakásrész tulajdont is).

21. §

- (1) A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás esetén a lakásbérleti jog folytatása ellenében - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával - tartási szerződést köthet.
- (2) A tartási szerződéshez való hozzájárulást meg kell tagadni, ha:
 - a) az eltartó önálló jövedelemmel nem rendelkezik, és nincs olyan hozzátartozója, aki a tartási szerződésből ráháruló anyagi terhek viselését vállalja, vagy
 - b) a bérlő életkora, vagy egészségügyi, szociális és egyéb körülményei alapján tartásra nem szorul,

- c) a bérlő tartásáról (tartási, gondozási szerződés alapján) más személy gondoskodik.
- (3) A bérbeadó a hozzájárulást megelőzően a (2) bekezdésben meghatározott körülményeket az egyedi esetekben köteles tisztázni.

11. Az albérlet

22. §

- (1) A bérlő a lakás egy részét a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával lakás céljára albérletbe adhatja.
- (2) A bérbeadó az albérletbe adáshoz akkor járulhat hozzá, ha az albérletbe adás után a lakásban lakó személyek mindegyikére legalább 6 m² lakószoba terület jut.
- (3) A bérleti szerződés megszűnése esetén a bérbeadónak az albérlővel szemben elhelyezési kötelezettsége nincs.

12. A lakások bérleti díja és a használati díj

23. §

- (1) A bérlő az e rendeletben megállapított bérleti díjat köteles fizetni.
- (2) A bérleti szerződés külön kitételként tartalmazza, hogy a bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani.
- (3) A lakbéremelés mértékét a költségalapon bérbeadott lakások esetében a versenytárgyaláson vállalt időtartam lejártát követően lehet érvényesíteni.
- (4) A piaci alapon bérbeadott lakások esetében béremelésre akkor kerülhet sor, ha a versenytárgyaláson vállalt lakbér mértéke nem éri el az e rendeletben megállapított induló mértéket.
- (5) A módosított lakbér közlésére irányadó eljárást az Ltv. 6. §. (1)-(2) bekezdése állapítja meg.
- (6) A fizetendő lakbér mértéke havonta:
- | | |
|---|-----------------------------|
| Költségalapon meghatározott lakások esetén: | 160.- Ft/m ² /hó |
| Szociális alapon bérebe adott lakások esetén: | 40.- Ft/m ² /hó |
- (7) Piaci alapú bérbeadás esetén az induló bérleti díj:
- | | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| a) Összkomfortos lakás esetén: | 295.- Ft/m ² /hó |
| b) Komfortos lakás esetén: | 220.- Ft/m ² /hó |

13. Lakás, nem lakás céljára történő felhasználása

24. §.

A bérbeadó az üresen álló, vagy megüresedett önkormányzati bérlakást csak kivételesen indokolt esetben adhatja nem lakás céljára bérebe.

A bérbeadás kérdésében a képviselő-testület dönt. Döntésénél mindenkor figyelembe veszi a település lakosságát, a lakosság szélesebb körét érintő, a helyi közszolgáltatás érdekeit szolgáló feladatok megoldását.

14. A lakásbérlet megszűnése közös megegyezéssel

25.§

- (1) A bérlő és bérbeadó a határozatlan időre kötött bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik, ha a bérlő másik önkormányzati bérlakás bérbeadását nem kéri.
- (2) A bérbeadó és a bérlő a határozatlan időre kötött bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik, ha a bérlő kisebb szobaszámú, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kéri, feltéve, hogy a bérlőnek a lakásra bérleti díj, illetve közüzemi díjtartozása nincs, vagy azt előzetesen rendezi.

15. Felmondás a bérbeadó részéről

26. §

- (1) A bérbeadó a határozatlan időre szóló bérleti szerződést a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása céljából felmondhatja, ebben az esetben a bérlő részére cserelakást kell felajánlani.
- (2) A bérbeadó a bérleti szerződést –harminc napos felmondási idővel - felmondja, ha a bérlő 3 havi lakbér, ill. közüzemi díjtartozást halmoz fel, vagy nem teljesíti a 19. § (4) bekezdésében meghatározott kötelezettségét.
Amennyiben a bérlő a felmondási idő lejárta előtt a lakbér, illetve közüzemi díjtartozást rendez, vagy annak kiegyenlítése érdekében részletfizetési megállapodást köt, a bérleti jogviszony a szerződésben megállapított feltételek szerint folytatható.
- (3) A bérbeadó felmondhatja a szerződést, ha a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül más személyt a lakásba befogad.
- (4) Az egyéb felmondási okokat az Ltv. 24-26. §-a szabályozza.

27. §

A bérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – az Ltv. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével - másik lakásra nem tarthat igényt.

16. Átmeneti elhelyezés

28. §

- (1) Az épületben vagy a bérlő lakásában végzett karbantartási, felújítási, helyreállítási munkák időtartamára a bérbeadó átmenetileg az erre a célra fenntartott lakásokban helyezheti el a bérlőt.
- (2) A bérlő bérleti jogviszonya a bérbeadóval történt megállapodásban rögzített határidőig, de legfeljebb addig szünetel, amíg a bérbeadó a munkálatokat befejezi és a lakás újra birtokba vehető.
- (3) Az átmeneti elhelyezésre fenntartott lakásokat üresen kell tartani, melyek számát szükség esetén a képviselő-testület felülvizsgálhatja.

17. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezések

29. §

Az önkormányzati tulajdonban álló helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait kell alkalmazni ebben az alcímben foglalt eltérésekkel.

30. §

- (1) A 6. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezéseiktől eltérően a helyiség a képviselő-testület egyedi döntése alapján közérdekből, a helyi közszolgáltatások biztosítása, illetve kötelező elhelyezési feladatok megoldása érdekében pályáztatási eljárás lefolytatása nélkül is bére adható.
- (2) Önkormányzati helyiségre bérleti szerződés határozott időre köthető, amelynek időtartama legfeljebb öt év. A (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén a bérleti szerződés a képviselő-testület egyedi döntése alapján határozatlan időre is köthető.
- (3) A bérlő kérelmére a Polgármesteri Hivatal – pályáztatási eljárás lefolytatása nélkül - a bérleti szerződést maximum öt éves időtartamra meghosszabbíthatja, ha a bérlő megfelel a rendeletben megállapított követelményeknek és a bérleti szerződésben foglaltakat maradéktalanul betartotta.

31. §

- (1) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:
 - a) a helyiség fekvését (utca, házszám) alapterületét, rendeltetését, felszereltségét,
 - b) a helyiségben folytatható tevékenység megjelölését,
 - c) a bérleti jogviszony időtartamát,
 - d) a pályázni jogosultak körét,
 - e) az induló bérleti díjat és az óvadék összegét,
 - f) a szerződéskötési biztosíték összegét,
 - g) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét,
 - h) a licittárgyalás helyét, időpontját,
 - i) tájékoztatást, hogy a pályázatot az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű havi bérleti díjra tesz ajánlatot,
 - j) a versenytárgyalás eredménytelenné nyilvánítása jogának fenntartását.
- (2) A pályázatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:
 - a) a pályázó nevét és címét
 - b) a tevékenység folytatására feljogosító engedély(ek) másolatát
 - c) nyilatkozatot, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.
- (3) Ha az előírt időben csak egy pályázat érkezik és a benyújtott pályázat megfelel a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek, úgy az egyedüli pályázót kell a pályázat nyertesének kihirdetni és a pályázati kiírásban meghatározott feltételekkel vele kell a bérleti szerződést megkötni.

32. §

- (1) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt határidőben és tartalommal benyújtotta, az önkormányzattal szemben adó-, közüzemi-, és egyéb tartozása nincs, valamint az adott helyiségre a Polgármesteri Hivatal által megállapított

összegű szerződéskötési biztosítékot készpénzben a versenytárgyalás megkezdése előtt a Polgármesteri Hivatal házipénztárába befizette.

- (2) A pályázatot az nyeri meg, aki a legnagyobb összegű havi bérleti díj megfizetését vállalja. A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a bérleti díj évente a KSH által közreadott infláció mértékével emelkedik.
- (3) A pályázati eljárás tárgya a meghirdetett helyiség havi minimum bérleti díja, melyet a Polgármesteri Hivatal határoz meg.
- (4) A versenytárgyalás végén a nyertest és a második helyezettet kell kihirdetni, az általuk befizetett szerződéskötési biztosíték összegét a bérleti szerződés megkötéséig letétben kell tartani. A szerződéskötési biztosíték összegét a további pályázók részére a versenytárgyalást követően 8 napon belül vissza kell fizetni.
- (5) A bérleti szerződést a pályázat nyertesével 8 napon belül kell megkötni. A szerződés határidőben történő megkötése esetén a második helyezett pályázó részére a szerződéskötési biztosíték összegét haladéktalanul vissza kell fizetni. A szerződés megkötésének további feltétele az 5.§ (5) bekezdés szerinti óvadék megfizetése.
- (6) Amennyiben a versenytárgyalás nyertese - neki felróható okból - visszalép, úgy az általa letétbe helyezett szerződéskötési biztosítékot elveszíti. Ebben az esetben a bérbeadó jogosult a második helyezett pályázónak a bérleti szerződés megkötésére 5 napon belül ajánlatot tenni, aki - a neki felróható okból történő - visszalépése esetén az általa letétbe helyezett szerződéskötési biztosítékot szintén elveszíti.
- (7) A szerződéskötési biztosíték összegét a szerződést kötő pályázó esetében a bérleti díjba be kell számítani.

18. A bérbeadó és bérlő jogai, kötelezettségei

33. §

- (1) A bérbeadó nem köteles a bérlőnek a helyiséget úgy bérbe adni, hogy az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon legyen kialakítva, felszerelve, berendezve.
- (2) A bérlő köteles gondoskodni a
 - a) helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál) kirakatszekrény, biztonsági berendezések karbantartásáról,
 - b) tevékenysége érdekében szükséges felújításról, a berendezések és felszerelések pótlásáról illetve cseréről,
 - c) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyet a bérlő kizárólagosan használ ill. tart üzemben. A helyiségben lévő vezetékek, illetve a bérlemény átadás-átvételi jegyzőkönyvében rögzített szerelvények, berendezések karbantartása, illetve terheinek viselése a bérlő kötelessége.
 - d) a közös használatra szolgáló helyiségek, területek tisztántartásáról, ha az a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé.
- (3) A bérlő a havi bérleti díjat tárgyhó 10-ig köteles megfizetni. Ennek elmulasztása esetén késedelmi kamatot köteles fizetni, amelynek mértéke a késedelembe esés időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszerese.

34. §

- (1) A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával más személyt a helyiségbe befogadhat, ha azonos, vagy hasonló jellegű tevékenységet folytatnak és a helyiségre bérlőtársi szerződést kötnek.
- (2) Ha valamelyik bérlőtárs jogviszonya megszűnik, a visszamaradt bérlőtárs jogosult az egész helyiség vonatkozásában a bérleti jogviszony folytatására.

35. §

- (1) A bérlő a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával másik önkormányzati tulajdonú helyiségre cserélheti el, ill. a helyiség eredeti bérleti jogát átruházhatja a bérleti szerződésben foglalt időtartamra. A korábban hatályos rendelkezések szerint határozatlan időtartamra szerzett bérleti jog átruházása esetén is 5 évre köthető a bérleti szerződés az új bérlővel.
- (2) A bérbeadó a helyiségek cseréjéhez és a bérleti jog átruházásához hozzájárul, ha az új bérlő az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel rendelkezik és a tevékenység a helyiség rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti és az új bérlő a bérleti szerződés megkötése előtt bérleti jog átruházása esetén a helyiség éves bérleti díja kétszeres összegének, csere esetén mindkét fél, külön-külön az éves bérleti díjnak megfelelő összegű egyszeri vissza nem térítendő hozzájárulási díjat megfizet az Önkormányzatnak.

36. §

- (1) A bérlő a számára átmenetileg felesleges, a helyiség 50 %-át meg nem haladó részét a bérbeadó hozzájárulásával albérletbe adhatja, ha a helyiség rendeltetése nem változik, és az albérlet időtartamától függően az alábbi vissza nem térítendő hozzájárulási díjat megfizeti az önkormányzatnak:

a)	1 év vagy annál rövidebb időtartam esetén	4 havi
b)	1 évtől - 3 évig	6 havi
c)	3 évtől - 5 évig	12 havi

bérleti díjnak megfelelő hozzájárulási díjat.

A hozzájárulási díj számításánál a bérlő által fizetett havi bérleti díjat kell figyelembe venni.

- (2) A bérlő a helyiség átruházásról szóló megállapodás tervezetét, annak megkötése előtt köteles a bérbeadónak a hozzájárulása megadása érdekében megküldeni.
- (3) A megállapodásnak tartalmaznia kell:
 - a) a helyiség pontos címét (település, hrsz, utca, házszám)
 - b) a helyiség és az albérletbe adandó helyiségrész alapterületét és az eddig fizetett bérleti díj összegét,
 - c) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását.
- (4) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő:
 - a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
 - b) tevékenysége külön jogszabály rendelkezésébe ütközik.

19. Záró rendelkezések

37. §

Önkormányzati helyiségek bérbeadásával kapcsolatos eljárás lefolytatásához az érintett személyek az alábbi személyes adatokat bocsátják a bérbeadó rendelkezésére:

- a) családi és utónév (születési családi és utónév),

- b) születési hely, idő,
- c) anyja neve,
- d) lakóhelye, tartózkodási helye,
- e) családi állapota,
- f) jövedelmi viszonyokra vonatkozó igazolás (munkáltatói, NAV, stb.),
- g) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy Sajószentpéter város területén rendelkezik-e lakástulajdonnal.

38. §

- (1) Az önkormányzat a szociális helyzet alapján bérbeadott önkormányzati lakás bérlőjének az általa lakott és bérelt lakás fenntartásával kapcsolatos rendszeres kiadása – lakbér – viseléséhez lakbértámogatást nyújt e paragrafusban meghatározott feltételek szerint.
- (2) Lakbértámogatásra jogosult az a bérlő, akinek háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 250 %-át.
- (3) Lakbértámogatás havi összege 2.500,-Ft. A támogatás természetben nyújtandó, összegét közvetlenül a bébeadó számlájára kell folyósítani.
- (4) Lakbértámogatás iránti kérelem bármikor benyújtható.
- (5) Lakbértámogatást egy évre kell megállapítani, a támogatás letelte után a bérlő ismételt kezdeményezheti annak megállapítását.
- (6) Lakbértámogatás ugyanazon bérlemény tekintetében csak egy jogosultnak – bérlőnek – állapítható meg.

39. §

- (1) E rendelet 2012. január 1. napján lép hatályba.
- (2) A 7. § (2) bekezdésében megállapított rendelkezéseket az e rendelet hatályba lépését követően megkötött bérleti szerződések esetében kell alkalmazni.
- (3) Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2006.(IX.25.) és az azt módosító 27/2006.(XI.29.), 22/2007.(XI.27.), 18/2008.(VIII.25.), 26/2008.(XI.24.), 27/2009.(XI.24.), 21/2010.(XI.23.) önkormányzati rendeletek

Sajószentpéter, 2011. december 15.

Jegyző távollétében:

dr. Borosné dr. Horváth Ágnes
aljegyző

Dr Faragó Péter
polgármester

Kihirdetési záradék:

E rendeletet 2011. napján kihirdettem.

Sajószentpéter, 2011.

Jegyző távollétében:

dr. Borosné dr. Horváth Ágnes
aljegyző

Függelék
a lakások és helyiségek bérletéről szóló
.../2011.(.....) önkormányzati rendelethez

1. Szociális szempontok alapján bérbeadható lakások:

Sajószentpéter, Újbányatelep 6/2.	39 m ² komfort nélküli	5025 hrsz
Sajószentpéter, Újbányatelep 8/2.	38 m ² komfort nélküli	5011 hrsz
Sajószentpéter, Újbányatelep 10/4.	39 m ² komfort nélküli	5012 hrsz
Sajószentpéter, Újbányatelep 10/5.	38 m ² komfort nélküli	5012 hrsz
Sajószentpéter, Újbányatelep 12/6.	39 m ² komfort nélküli	5022 hrsz

2. Vis maior esemény miatti elhelyezésre fenntartott lakás:

Sajószentpéter, Kálvin tér 16.	202 m ² komfortos családi ház	2188 hrsz
--------------------------------	--	-----------

3. Költségápolon bérbeadható lakások:

Sajószentpéter, Péch A. u. 1. I. lh. I/3.	42 m ² komfortos	814/3/A/5 hrsz
Péch A. u. 1. I. lh. III/2.	50 m ² komfortos	814/3/A/12 hrsz
Sajószentpéter, Péch A. u. 1. II. lh. III/3	42 m ² komfortos	814/3/A/30 hrsz
Sajószentpéter, Péch A. u. 12. I.lh. Fsz/1.	37 m ² komfortos	764/12/A/1 hrsz
Péch A. u. 12. I.lh. II/4.	37 m ² komfortos	764/12/A/12 hrsz
Péch A. u. 12. I.lh. III/4.	37 m ² komfortos	764/12/A/16 hrsz
Sajószentpéter, Harica u. 8. III.lh. I/3.	52 m ² komfortos	764/13/A/30 hrsz
Sajószentpéter, Bükkalja u. 2. I. lh. Fsz/2.	42 m ² komfortos	816/3/A/2 hrsz
Bükkalja u. 2. I. lh. II/3.	42 m ² komfortos	816/3/A/26 hrsz
Bükkalja u. 2. I. lh. IV/4.	42 m ² komfortos	816/3/A/35 hrsz
Sajószentpéter, Bükkalja u. 1. II. lh. II/1.	42 m ² komfortos	823/3/A/23 hrsz
Sajószentpéter, Bányász u. 2. I. lh. I/4.	42 m ² komfortos	826/3/A/6 hrsz
Bányász u. 2. I. lh. II/4.	42 m ² komfortos	826/3/A/10 hrsz
Bányász u. 2. II. lh. III/1.	42 m ² komfortos	826/3/A/28 hrsz
Bányász u. 2. I. lh. III/3.	42 m ² komfortos	826/3/A/30 hrsz
Bányász u. 2. I. lh. IV/1.	42 m ² komfortos	826/3/A/32 hrsz
Sajószentpéter, Tárna u. 7. I/2.	53 m ² komfortos	742/2/A/16 hrsz
Sajószentpéter, Tárna u. 9. II. lh. IV/3.	42 m ² komfortos	744/4/A/34 hrsz
Sajószentpéter, Tárna u. 13. II. lh. Fsz/1.	42 m ² komfortos	746/4/A/19 hrsz
Tárna u. 13. II. lh. II/3.	42 m ² komfortos	746/4/A/26 hrsz
Tárna u. 13. II. lh. IV/4.	42 m ² komfortos	746/4/A/35 hrsz

Sajószentpéter, Sport u. 9. Fsz/3.	53 m ² komfortos	869/45/A/3 hrsz
Sport u. 9. II/1.	54 m ² komfortos	869/45/A/7 hrsz
Sport u. 9. II/2.	36 m ² komfortos	869/45/A/8 hrsz
Sport u. 11. I/3.	54 m ² komfortos	869/45/A/18 hrsz
Sport u. 11. III/2.	36 m ² komfortos	869/45/A/23 hrsz
Sajószentpéter, Sport u. 5. III/2.	36 m ² komfortos	869/46/A/11 hrsz
Sajószentpéter, Kossuth u. 191. III/2.	36 m ² komfortos	1711/2/A/23 hrsz

4. Piaci alapon bérbeadható lakások:

Sajószentpéter, Petőfi u. 4. III/1.	57 m ² összkomfortos	186/21/A/7 hrsz
Petőfi u. 8. III/2.	57 m ² összkomfortos	186/21/A/24 hrsz
Sajószentpéter, Petőfi u. 12. I/2.	57 m ² összkomfortos	186/22/A/12 hrsz
Sajószentpéter, Sport u. 9. Fsz/1.	57 m ² komfortos	869/45/A/1 hrsz
Sajószentpéter, Kossuth u. 108. Fsz/1.	57 m ² összkomfortos	186/23/A/1 hrsz
Sajószentpéter, Móra F. u. 50. Fsz/2.	51 m ² összkomfortos	186/26/A/10 hrsz
Móra F. u. 42. I/4.	57 m ² összkomfortos	186/25/A/20 hrsz
Sajószentpéter, Kossuth u. 179. III/2.	37 m ² összkomfortos	1711/3/A/20 hrsz
Kossuth u. 183. III/1.	55 m ² összkomfortos	1711/3/A/43 hrsz
Kossuth u. 183. III/2.	37 m ² összkomfortos	1711/3/A/44 hrsz
Kossuth u. 185. IV/2.	37 m ² összkomfortos	1711/3/A/59 hrsz
Sajószentpéter, Bercsényi u. 2. I/3.	74 m ² összkomfortos	1711/4/A/3 hrsz
Bercsényi u. 4. I/3.	74 m ² összkomfortos	1711/4/A/15 hrsz

5. Munkavégzésre irányuló jogviszony alapján bérbeadható (szakember elhelyezésére szolgáló) lakások:

Sajószentpéter, Móra F. u. 40. I/4.	57 m ² összkomfortos	186/25/A/12 hrsz
Sajószentpéter, Tárna u. 9. II/3.	42 m ² komfortos	744/4/A/26 hrsz
Sajószentpéter, Petőfi u. 4. Fsz/1.	51 m ² összkomfortos	186/21/A/1 hrsz

**Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2011.(....) önkormányzati rendelete
az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek
elidegenítéséről**

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 54.§ (1), (3) bekezdésében és az 58.§ (2), (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. Általános rendelkezések

1. §

- (1) E rendelet hatálya Sajószentpéter város közigazgatási területén, az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.
- (2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szabályait kell alkalmazni.

2. §

- (1) Lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésre történő kijelöléséről a képviselő-testület dönt.
- (2) Az elidegenítés lebonyolításával a képviselő-testület a polgármesteri hivatalt bízta meg.

2. Lakások elidegenítésének részletes szabályai

3.§

- (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakások esetén az Ltv. 49.§. /1/ bekezdésének a)-d) pontjaiban felsorolt személyeket más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg.
- (2) Az elővásárlási jog gyakorlására jogosultat az elidegenítéssel megbízott szerv ajánlat megküldésével tájékoztatja az elidegenítésre történt kijelölésről.

4.§

- (1) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
 - a) az ingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más jellemző adatait (pl. cím, helyrajzi szám, alapterület, szobaszám, komfortfokozat)
 - b) az épület, a lakás lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
 - c) a lakás forgalmi értékét, vételárát, a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
 - d) a fizetési feltételeket.
- (2) Az elidegenítéssel megbízott szerv az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően az ajánlatban köteles felhívni a jogosult figyelmét arra, hogy a megküldött árajánlat elfogadásáról a kézhezvételtől számított 60 napon belül nyilatkozhat. Ha azonban a megadott határidőn belül

nem tesz annak elfogadásának minősülő írásbeli nyilatkozatot, az ingatlant az önkormányzat az ajánlatnak megfelelően, vagy annál számára kedvezőbb feltételek mellett elidegenítheti.

- (3) A (2) bekezdés második mondatában foglalt rendelkezések nem alkalmazhatóak a nyugdíjas vagy a nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesülő jogosult esetében.

5. §

- (1) A lakás forgalmi értékét értékbecsléssel foglalkozó szervezet állapítja meg.
- (2) Az értékbecslés elkészítése során figyelemmel kell lenni az Ltv. 52. § (1) bekezdésében meghatározott szempontokra.

6. §

- (1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg a vételár a lakás – hivatalos értékbecsléssel megállapított - forgalmi értéke.
- (2) A jogosultat - kérelmére - részletfizetési kedvezmény illeti meg. Ebben az esetben a vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:
- a) Az adás-vételi szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át egy összegben kell megfizetni.
 - b) A vételárhátralékot a vevőnek 15 év alatt kell kiegyenlítenie, havonta fizetendő egyenlő részletekben.
 - c) A kezdő részlet befizetése után fennmaradó vételárhátralékot a vevőnek a jegybanki alapkamattal növelten kell megfizetnie.
- (3) A vételárnak az adás-vételi szerződés megkötésekor egy összegben történő megfizetése esetén a jogosultat a teljes vételárból 10 % árengedmény illeti meg.
- (4) A vételárhátraléknak az adás-vételi szerződésben vállalt határidő előtt történő teljes összegű kiegyenlítése esetén a vevőt a teljes összegű kiegyenlítéskor fennálló tartozás után a szerződés megkötésétől számított:
- a) 1 éven belül 10 %
 - b) 2 éven belül 5 %
- engedmény illeti meg.
- (5) Ha az elővásárlási jog jogosultja az (2) bekezdés b) pontja szerinti időszakban a havonta esedékes törlesztő részlet fizetésével késedelembe esik, vagy a vállalt határidőre a teljes vételárat nem fizeti meg, a késedelmes teljesítés után a Ptk. szerinti késedelmi kamatot kell fizetni.
- (6) Három havi törlesztő részlet befizetésének elmulasztása esetén a vevő elveszíti a részletfizetés lehetőségét, és az egész vételárhátralék megfizetése egy összegben válik esedékessé. A hátralék 15 napon belüli meg nem fizetése esetén meg kell tenni a behajtáshoz szükséges intézkedéseket.
- (7) Az önkormányzati ingatlan megvásárlásához önkormányzati támogatás és kölcsön nem igényelhető.
- (8) A lakást megvásárolni szándékozó bérlő, akinek lakást terhelő tartozása áll fenn, az adás-vételi szerződés megkötése előtt egy összegben köteles megfizetni a még fennálló tartozását.

7. §

- (1) Üresen álló lakás képviselő-testületi határozat alapján pályáztatás útján értékesíthető. A vételár nem lehet kevesebb, mint a hivatalos értékbecsléssel megállapított forgalmi érték. A vételárat egy összegben kell megfizetni.
- (2) Az értékesítés szabályai:
 - a) Az ingatlant a határozat meghozatalától számított 30 napon belül a helyben szokásos módon kell értékesítésre meghirdetni.
 - b) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
 - ba) az ingatlanra vonatkozó fontosabb adatokat,
 - bb) a kikiáltási árat,
 - bc) a licittárgyalás helyét és időpontját,
 - bd) a pályázaton való részvétel feltételeit, amelyek elfogadásáról a pályázó írásban köteles nyilatkozni,
 - be) az ingatlan megtekintésének lehetőségét,
 - bf) a szerződéskötési biztosítékra vonatkozó előírásokat,
 - bg) tájékoztatást arról, hogy a pályázató a szerződés megkötésétől az ok megjelölése nélkül elállhat.
 - c) A pályázaton természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervek - előzetes bejelentés nélkül - egyaránt részt vehetnek. A meghatalmazással részt vevőknek meghatalmazásuk eredeti példányát a jegyzőkönyvhöz kell csatolni.
 - d) A pályázaton résztvevő a licitálást megelőzően köteles a kikiáltási ár 10 %-ának megfelelő összegű szerződéskötési biztosítékot letétbe helyezni az elidegenítéssel megbízott szervnél. A szerződéskötési biztosíték a szerződés teljesítésekor a nyertes félnél a vételár részeként beszámításra, nem nyertes pályázók esetében visszafizetésre kerül.
A szerződéskötési kötelezettség elmulasztása esetén a szerződéskötési biztosíték a pályázatót illeti.
 - e) A kikiáltási ár nem lehet kevesebb, mint a hivatalos értékbecsléssel megállapított forgalmi érték. A kikiáltási árat és a licitlépcsőt a képviselő-testület határozza meg.
 - f) Amennyiben a teljes forgalmi érték egyösszegű megfizetésére egyetlen résztvevő sem tesz ajánlatot, az elidegenítéssel megbízott szerv a készpénzes teljesítés nagyságára licitáltat. A licit a kikiáltási ár 50 %-tól indul, a licitlépcső 50.000.- Ft.
 - g) Az ingatlan vételi jogát az nyeri el, aki a legmagasabb összegű ajánlatot teszi.
A nyertes pályázót a pályázati tárgyalás napjától számított 15 napon belül szerződéskötési kötelezettség terheli.
 - h) Amennyiben a vételi jogot a 7. § (2) bekezdés f) pontja alapján szerezték meg, úgy a nyertes pályázónak a forgalmi érték és az ajánlat közötti különbözetet legfeljebb 3 év alatt kell kiegyenlítenie, havonta fizetendő egyenlő részletekben. A fennmaradó vételárhátralékot a jegybanki alapkamat mértékével növelten kell megfizetnie.
 - i) A vevőnek az általa vállalt összeget a pályázati tárgyalás napjától számított 15 napon belül kell az elidegenítéssel megbízott szerv részére megfizetni. Amennyiben a nyertes fél a vételárat banki kölcsön útján kívánja megfizetni, a megfizetésre 60 nap áll rendelkezésére.

- j) Amennyiben a pályázat nyertese nem él vételi jogával (nem fizeti be határidőre a pályázat szerinti vételárat, vételárhányadot) a soron következő további két legmagasabb ajánlatot tevő kaphat vételi lehetőséget.

Amennyiben a három pályázó közül egyikkel sem jön létre az adásvételi szerződés, az ingatlan értékesítését újra meg kell hirdetni és a pályázati eljárást meg kell ismételni.

- k) A pályázati tárgyalásról minden esetben jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet a tárgyalás levezetője, a pályázat nyertese, a további két legjobb ajánlatot tevő pályázó és a jegyzőkönyvvezető köteles aláírni.

3. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályai

8. §

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére pályáztatás útján kerülhet sor.
- (2) A helyiségek forgalmi értékét értékbecsléssel foglalkozó szervezet állapíthatja meg. Az elidegenítéssel megbízott szervnek két hivatalos értékbecslést kell beszereznie. A kikiáltási ár megállapítása során a magasabb összegű értékbecslést kell figyelembe venni.

9. §

- (1) A vételár nem lehet kevesebb, mint a kikiáltási ár. A vételárat egy összegben kell megfizetni.
- (2) Az értékesítés (pályázati eljárás) során a 7.§ (2) bekezdés előírásai alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy az f) pont szerinti licit a kikiáltási ár 70 %-tól indul

10. §

- (1) Az elővásárlási jog gyakorlására – az Ltv. 58.§.(1) bekezdésében meghatározott – jogosultat az elidegenítéssel megbízott szerv ajánlat megküldésével tájékoztatja az elidegenítésre történő kijelölésről. Az ajánlat tartalmára e rendelet 4.§ (1) bekezdése az irányadó.
- (2) Az elővásárlási joggal terhelt helyiség vételára a magasabb összegű értékbecslésben megállapított forgalmi érték. Az ár elfogadásáról, az elővásárlási jog gyakorlásáról a jogosult 15 napon belül köteles nyilatkozni.
- (3) Ha az ingatlant az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg – a 9. § (1) bekezdésében foglaltaktól eltérően - a vételár 80%-át kell a szerződés megkötésekor megfizetnie. A fennmaradó vételárhátraléokra a vevőt - írásbeli kérelmére - legfeljebb 1 év időtartamra részletfizetési kedvezmény illeti meg. A vételárhátralékot havonta egyenlő részletekben a jegybanki alapkamat mértékével növelten kell megfizetnie.

4. Vegyes és hatályba léptető rendelkezések

11. §

- (1) Amennyiben a lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére részletfizetéssel kerül sor a vételárhátralék és járulékai erejéig az ingatlan nyilvántartásba Sajószentpéter Város Önkormányzata javára jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

A jelzálogjoggal terhelt, valamint elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított ingatlan ingyenes, vagy visszerhes átruházására a vételárhátralék egy összegben történő kiegyenlítése után kerülhet sor.

- (2) E rendelet alapján részletfizetési kedvezménnyel megvásárolt lakás megterhelhető a lakás felújítása, korszerűsítése céljából pénzügyi intézménytől igénybe vett kölcsön biztosítására, az önkormányzatot követő rangsorban bejegyzett jelzáloggal, illetve ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalommal, valamint közüzemi díj behajtása érdekében az önkormányzatot követő rangsorban bejegyzett jelzáloggal, illetve végrehajtási joggal.
- (3) Az ingatlan minden további megterheléséhez tulajdonosi hozzájárulás szükséges, amelynek megadását a képviselő-testület a polgármester hatáskörébe ruházza át.

12. §

- (1) Az önkormányzati lakások elidegenítésekor a vételár megfizetése készpénzben illetve pénzügyi intézménytől átutalás útján teljesítendő.
- (2) Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésekor a vételár megfizetése pénzügyi intézménytől átutalás útján teljesítendő.

13. §

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek e rendelet alkalmazásával történő elidegenítésével kapcsolatban, az érintett állampolgárok hozzájárulásával az elidegenítéssel megbízott szerv az alábbi személyes adatokat kezeli:

- a) név, (illetve születési név)
- b) születési hely, idő
- c) anyja neve
- d) lakáscíme
- e) személyazonosító jel
- f) adóazonosító jel/adószám
- g) bankszámla szám.

14. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 6/2006. (III.29.) önkormányzati rendelet és az azt módosító 22/2006.(IX.25.), a 13/2007.(V.30.), a 24/2008.(X.27.), a 23/2009.(IX.29.) önkormányzati rendeletek.

Sajószentpéter, 2011. december 15.

Jegyző távollétében:

dr. Borosné dr. Horváth Ágnes
aljegyző

Dr. Faragó Péter
polgármester

Kihirdetési záradék:

E rendeletet 2011. november napján kihirdettem.

Sajószentpéter, 2011. november

Jegyző távollétében:

dr. Borosné dr. Horváth Ágnes
aljegyző