

**Andocs Község Képviselő-testületének
19./2006. (XII.13.) számú rendelete
az Önkormányzat tulajdonában levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről és elidegenítéséről**

Andocs Község Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletre, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3.§ (1)-(2), 4.§ (3), 5.§ (3), 9.§ (1), 10.§ (2), 12.§ (5), 15.§, 17.§ (2), 18.§ (1), 20.§ (3), 21.§ (6), 23.§ (3), 27.§ (2), 31.§ (2), 33.§ (3), 34.§ (3), 34.§ (6), 35.§ (2), 36.§ (2), 42.§, 54.§ (1)-(3), 58. § (1)-(3), 62/B.§ (2), 68.§ (2), 80.§ (1)-(2), 84.§ (1)-(2) bekezdéseiben foglalt törvényi felhatalmazás alapján az Andocs Község Önkormányzat tulajdonában levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének kérdéseiről a következő rendeletet alkotja:

Első rész

Általános szabályok

1. §.

(1) A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában lévő valamennyi

- a) lakásra, - ideértve a szociális, az egyes önkormányzati illetve állami feladat vagy tevékenység ellátásához kitett munkakörökhöz kapcsolódó lakásokat (továbbiakban szolgálati lakások), az e rendelet 9.§-ban foglalt esetekre biztosított lakásokra (továbbiakban szükséglakás) - és
- b) a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

(2) E rendelet szabályait kell alkalmazni a 3. és 4. számú mellékletekben felsorolt, az önkormányzat törzsvagyona és vállalkozói vagyona tartozó lakásoknak és helyiségeknek a bérbe adására és elidegenítésére.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosításával kapcsolatos tulajdonosi jogok a képviselő-testületet illetik meg, aki

- a) a szolgálati lakások, illetve a helyiségek esetében a bérlő személyének kiválasztására a polgármestert,
- b) az önkormányzati lakást szociális alapon bérlők kijelölésére, a helyiségek esetében a hasznosítás módjának meghatározására a Képviselő-testület, és az azzal kapcsolatos jog gyakorlására a Polgármester jogosult.

(4) A lakások és helyiségek bérleti szerződésének megkötése, felmondása, megszüntetése, a lakás kiürítési, végrehajtási eljárás megindítása, a lakásban való bentlakási kötelezettség és a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, a bérbeadói hozzájárulások megadása; az adásvételi szerződés megkötése és annak felmondása gyakorlására, a bérbeadót és eladót terhelő

kötelességek teljesítésére, hatóságok és egyéb jogi személyek előtti képviseletre a képviselő-testület meghatalmazza a polgármestert, aki e jogát az önkormányzat nevében és helyette gyakorolja.

(5) A (4) bekezdésben biztosított felhatalmazás nem érinti a képviselő-testület bérlőkijelölési, vevő kiválasztási, bérleti jogviszony meghosszabbítási, illetve fizetési kedvezmény, lakbértámogatás megállapítási, az üres lakás és helyiség jellegének meghatározási és eladási jogát.

(6) A bérleti szerződésben megjelölt kötelezettségek ellenőrzését, a lakás és helyiségbérlettel, illetve az elidegenítéssel kapcsolatos feladatokat így különösen a lakások és helyiségek üzemeltetését, értékének megőrzését, rendeltetésszerű használatának biztosítását a polgármester végzi. A képviselő-testület és a polgármester hatáskörébe utalt ügyek előkészítésével, végrehajtásával kapcsolatos feladatokat a polgármesteri hivatal látja e, amely az önkormányzat tulajdonában álló helyiségekről és lakásokról nyilvántartást vezet.

(7) A rendeletben szereplő fogalmakat az Ltv. 91/A.§ értelmező rendelkezései szerinti tartalommal kell alkalmazni.

Második rész

A lakásbérlet szabályai

A lakások bérbeadásának általános szabályai

2.§

(1) A lakásbérleti jogviszony a bérleti szerződés írásba foglalásával keletkezik, melyet az önkormányzat nevében - mint bérbeadó – a polgármester ír alá /a továbbiakban: bérbeadó/.

(2) Önkormányzati lakás határozott időre, - maximum 5 évre - adható bérbe kivéve a szolgálati és a szükséglakásokat.

(3) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek bérleti szerződést.

(4) Önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

(5) A család lakásigényének méltányolható mértéke - az együttlakó, fiatal házaspár esetében a legfeljebb két vállalt gyermekkel együtt számításba vett személyek számától függően - a következő:

két személyig: egy-két lakószoba,

három személy esetében: másfél-két és fél lakószoba,

négy személy esetében: kettő-három lakószoba.

Minden további személy esetében fél szobával nő a lakásigény mértékének felső határa. Három vagy több gyermeket nevelő család esetében a lakásigény mértékének felső határa minden további személy esetében egy szobával nő.

(6) Az (5) bekezdésben foglalt szabály nem alkalmazható a szükséglakásokra.

A lakásbérleti jogviszony létrejötte

4.§

(1) Lakásbérleti jogviszony pályázat útján vagy bérlőkijelöléssel, bérlőkiválasztással jöhet létre.

(2) Pályázati rendszeren kívül kell bérbe adni:

- a) a szolgálati lakásokat a polgármester döntése alapján,
- c) a szükséglakásokat.

Lakások bérbeadása pályázati rendszeren kívül

A szolgálati lakáshoz juttatás rendje

5.§

(1) Szolgálati lakások különösen azok az önkormányzati lakások, amelyeket az önkormányzat költségvetési szervének épületével egybe építettek, vagy az adott szerv ingatlanán található, valamint azok, amelyeket a képviselő-testület e célra kijelöl. Ezek a lakások csak az önkormányzati, - az önkormányzat illetékességi területén működő - állami költségvetési szervek, gazdálkodó szervezetek feladatai ellátásához szükséges szakemberek elhelyezésére szolgálhatnak.

(2) A szolgálati lakás iránti kérelmet az igénylőnek - munkahelyi vezetőjének véleményével - a polgármesternek címezve kell benyújtania. A polgármester 30 napon belül hoz döntést. A szolgálati lakások lakbérének mértékét e rendelet 2. számú melléklete szabályozza.

(3) A rendőrség szakemberének elhelyezése esetén a lakást a Tabi Rendőrőrs Parancsnoka által gyakorolt bérlőkijelölési és a polgármester által gyakorolt egyetértési jog szerint kell biztosítani.

(4) A (3) bekezdésben említett szerv készfizető kezesként helytállni köteles a bérleti jogviszonyból eredő lejárt követelésekért.

(5) A bérbeadásnál előnyben kell részesíteni azt az igénylőt, aki:

- a) kettő vagy ennél több gyermeket nevel,
- b) gyermekét (gyermekét) egyedül neveli,
- c) munkahelyén öt éves, vagy ennél hosszabb munkaviszonnyal rendelkezik.

(7) A szolgálati lakásban történő elhelyezés csak határozott időre, de legfeljebb a szolgálati jogviszony időtartamáig szólhat.

A szükséglakás bérbeadásának esetei

6.§

(1) A polgármester pályázati rendszeren kívül dönthet a szükséglakás bérbeadásáról:

a) az életveszély miatt lebontani rendelt önkormányzati tulajdonú lakások jogszerű használói, vagy ha a hatályos jogszabályi rendelkezések szerint a lakáshasználók végleges elhelyezéséről az önkormányzat köteles gondoskodni,

(2) Az (1) bekezdés esetén a bérbeadás feltételei nem változnak, kivéve a bérleti díj összegét. Utóbbi is csak abban az esetben, ha azt a lakás méretében, komfortfokozatában vagy övezeti besorolásában bekövetkezett változás indokoltá teszi.

(3) A polgármester az (1) bekezdés alapján hozott döntéseiről a képviselő- testület legközelebbi ülésén köteles a képviselő-testületet tájékoztatni.

A lakások bérbeadása szociális alapú lakbérrel

7.§

(1) Önkormányzati tulajdonban lévő üresen álló bérlakásokat pályázat útján kell bérbe adni az arra rászoruló személynek. Pályázni e rendelet 1. számú mellékletében található kérelemmel lehet.

(2) Jövedelem alatt a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (továbbiakban Sztv.) 4.§ (1) bekezdés a) pontjában, míg vagyon alatt az Sztv. 4.§ (1) bekezdésének b) pontja szerint meghatározott összeg 10 szeresét kell érteni, azzal az eltéréssel, hogy a vagyon meghatározásakor figyelmen kívül kell hagyni a munkavégzésre szolgáló gépjárművet.

(3) A jövedelmet, a kérelmező és vele együtt költöző családtagjai
- SZJA munkáltatói elszámolással, adóbevallással, vagy munkáltatói kereseti igazolással,
- társadalombiztosítási, vagy önkormányzati szerv és a Munkaügyi Központ ellátás folyósítását megállapító határozatával vagy igazolásával (nyugdíjszelvény) bizonyítani köteles.

A fent megjelölt jövedelemigazolásokat a benyújtott kérelemhez és pályázathoz mellékelni kell.

(4) A jövedelemszámítás szempontjából a kérelmező és a ténylegesen vele együtt költözni kívánó családtagok létszámát lehet csak figyelembe venni. A kérelmező és a vele együtt költözni kívánó család alatt az Sztv. 4.§ (1) bekezdésének c) pontjában, míg közeli hozzátartozó alatt az Sztv. 4.§ (1) bekezdésének d) pontjában meghatározott személyeket kell érteni.

(5) Az egy főre jutó jövedelem számításának szabályai:

- a) a jövedelemszámítás időszaka a kérelem benyújtását megelőző egy év, illetve vállalkozó esetén a kérelem benyújtását megelőző adóév,
- b) GYES-en, GYED-en lévónél a GYED-et, GYES-t, megelőző 1 év jövedelmét,
- c) főiskolai, egyetemi tanulmányokat nappali tagozaton folytatóknál tanulmányaik befejezését követő első munkába álláskor megállapított jövedelmük.

A szociális körülményei alapján az a személy tekinthető rászorulónak, akinek a vele együtt költözőkre tekintettel is meghatározott:

- egy főre jutó havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj legkisebb összegnek 100 %-át nem

haladja meg,

- a bírósági végrehajtásról szóló törvényben meghatározott és foglalat alól mentes ingó vagyontárgyak körét meghaladó ingó vagyona nincs, és
- forgalomképes ingatlanulajdonnal nem rendelkezik.

(6) A benyújtott pályázatokat a pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül kell elbírálni. A pályázatokat a Képviselő-testület bírálja el.

(7) Amennyiben a pályázat elnyerésére több, azonos sorrendben lévő pályázó vár, a bérlő személyének kiválasztása a képviselő-testület a hatásköre.

(8) A pályázatok elbírálásánál a következő szempontok figyelembevételével kell a pályázók sorolását elvégezni:

- a) fiatal, 35 év alatti házas, több gyermeket nevelő családok,
- b) többgyermekes családok,
- c) gyermekét, vagy gyermekeit egyedül nevelő, de élettársi kapcsolatban nem álló szülő,
- d) kizárólag nyugdíjból, vagy rendszeres pénzellátásból élők.

(9) A pályázatok elbírálása során az (8) bekezdés *a)-d)* pontjaiban felsorolt azonos kategóriákba tartozó pályázók helyzetének megítélése során kiemelt figyelmet kell fordítani a következőkre:

- a) egészségre ártalmas körülmények között élők,
- b) sokgyermekes, zsúfolt körülmények között élők,
- c) zsúfolt körülmények között élők,
- d) önmaga ellátására képtelen személy családban történő gondozása, ápolása.

(10) A bérbe adó a lakásbérleti szerződést a pályázatot elnyert személlyel köti meg.

(11) A határozott idő lejártát megelőzően 60 nappal felül kell vizsgálni a bérlő és a vele együtt lakók jövedelmi, vagyoni és szociális helyzetét.

(12) Amennyiben a bérlő változatlanul rászoruló személynek számít, úgy kérelmére a képviselő-testület döntése bérleti jogviszonya meghosszabbítására vonatkozó döntése alapján a bérbeadó a lakásbérleti szerződést annak lejáratának napján, de legkésőbb 15 napon belül - újabb 5 éves, határozott időtartamra meghosszabbíthatja.

A bérleti szerződés tartalmi elemei

8.§

A bérleti szerződés tartalmazza az alábbiakat:

- a) a bérlemény tulajdonjogát, a bérlemény jellegét, pontos megjelölését, helyiségeinek számát, azt az alapterületet, amely után a bérleti díjat fizetni kell, a lakás komfortfokozatát, a szerződés határozott időtartamát,
- b) a bérlő személyes adatait, házastársak közös kérelme esetén bérlőtársi minőségüket,
- c) a velük együtt költözők nevét, személyi adatait és rokonsági fokukat,
- d) a lakás szerződéskötés kori önkormányzati rendeletben meghatározott bérleti díját, a fizetés feltételeit, és azt a kikötést, hogy a bérleti díj az önkormányzat lakbér megállapító rendeletével

módosul,

e) azokat a külön szolgáltatásokat, amelyeket a bérbe adó a lakbérbe el nem számolt külön szolgáltatásként biztosít, konkrét díjakkal és azok emelési feltételeivel együtt,

f) a bérbe adó jogait és kötelezettségeit,

g) a bérlő jogait és kötelezettségeit, különös tekintettel a karbantartási és felújítási kötelezettségekre,

h) a lakás felújítására és karbantartására vonatkozó jogszabálytól eltérő külön megállapodásokat,

i) a lakásbérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket, a felmondási okok felsorolását, továbbá azt a kikötést, hogy a bérlő a bérleti jogviszony megszűnése után másik lakásra nem tarthat igényt,

j) a lakásba történő befogadás feltételeit,

k) a felek együttműködési kötelezettségeire történő utalást,

l) a lakás esetleges korszerűsítése esetén követendő eljárás szabályait,

m) azt a kikötést, hogy a bérlő a lakásban köteles bent lakni, ellenkező esetben a szerződés felmondható, és ekkor a bérlő elhelyezéséről maga köteles gondoskodni,

n) hivatkozást arra, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakástörvény, jelen rendelet, és a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni,

o) azt a kikötést, hogy vitás esetekben a felek a Siófoki Városi Bíróság illetékességét kötik ki,

p) az e rendelet 7.§ szerinti feltétellel meghirdetett lakás esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

a) a lakás helyreállításának költségeit,

b) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint

c) a munkálatok elvégzésének határidejét.

q) a szerződés melléklete a lakás átadáskori állapotfelmérő jegyzőkönyve.

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelességei

9.§

A bérlő az e rendelet 2. számú mellékletében meghatározott lakbért és - a bérleti szerződésben kifejezetten megjelölt - külön szolgáltatások díját a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni.

10.§

(1) A szolgálati lakások és a szociális alapon bérbe adott lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, pótlásával és cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.

(2) A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják.

11.§

(1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. Az erre vonatkozó döntést a bérbeadó hozza meg. A bérbeadó akkor adhatja hozzájárulását, ha az átalakítás a lakás rendeltetésszerű használatát elősegíti, illetve a lakás értékét növeli.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

- konkrét megjelölést,
- befejezésének határidejét,
- költségeit és azok megfizetése feltételeit, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(3) A bérbeadó - a bérlő kérésére - csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek megfizetését vállalhatja.

(4) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést a lakbér összegére is kiterjedően módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit a bérbeadó viseli.

12.§

(1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a lakás jellegétől függetlenül a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a két hónapot meghaladó távollétét köteles a bérbeadónál előzetesen írásban bejelenteni, és a bejelentésben megjelölni a távollét alatti elérhetőségét, a kapcsolattartás módját, illetve a lakásba távolléte alatt való bejutás lehetőségét, az azonnali károk elhárítása miatt.

(2) A bérlő (1) bekezdésben szabályozott előzetes bejelentési kötelezettsége nem áll fenn, ha egészségügyi ok, tanulmányi ösztöndíj vagy üdülés azt indokoltá teszik.

(3) A bérbeadó a bérlő kötelezettségei teljesítését - különösen a bentlakási és rendeltetésszerű használatra vonatkozókat - köteles legalább évente egyszer ellenőrizni. Az ellenőrzéseket a bérlő szükségtelen háborítása nélkül kell végezni, arra alkalmas időben. A bérbeadó bejelentésre, vagy arra okot adó körülmény tudomására jutása esetén ellenőrizheti. Különösen ilyen bejelentés vagy körülmény a lakás vagy az épület vagy azok részeinek rendeltetésellenes használatára, a bérlő szerződésszegő vagy a többi bérlő bérleti jogviszonnyal kapcsolatos jogainak gyakorlását akadályozó magatartására vonatkozó adat.

(4) A bérbeadó a (3) bekezdésben előírt feladatát a polgármesteri hivatal közreműködésével látja el. A fenti feladat teljesítéséről a bérbeadó köteles évente egyszer beszámolni a képviselő-testület előtt.

A lakáshasználati díj

13.§

(1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó - az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig - emelt használati díjat akkor köteles fizetni, ha a bérbeadónak e rendelet alapján tett nyilatkozata, illetőleg az Ltv. 75. és 94. §-ai értelmében elhelyezésre nem tarthat igényt.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak alapján az emelt lakáshasználati díj mértéke a lakás e rendelet 2. számú mellékletében meghatározott bérének a lakáshasználat kezdetét követő 2-4 hónap között a 2-szeres, az 5-6 hónapban a 3-szoros, míg ezt követően a 4-szeres összege.

(4) A bérbeadó a (2) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

A befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályai

14.§

(1) A bérlő a lakásba más személyt - házastársa, gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermeket is), befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője kivételével - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulása alapján fogadható be a lakásba:

- az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó unoka,
- az élettárs,
- a testvér,
- az eltartó és
- az albérlő.

(3) A (2) bekezdés alapján befogadott személyek a bérleti jogviszony megszűnése esetén elhelyezésre nem tarthatnak igényt.

(4) Az önkormányzati lakásba történő befogadáshoz a hozzájárulást meg kell tagadni, ha a bérlőnek a lakással kapcsolatos lakbér- illetve közüzemi tartozása van. A bérbeadó a befogadáshoz kért hozzájárulást megtagadhatja, ha

- a bérlő határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkezik,
- a bérleti jogviszony fennállása vitás,
- a befogadással a lakásban lakók létszáma meghaladná a jogos lakásigény mértékét.

(5) A bérbeadónak a hozzájárulásban ki kell kötnie, hogy a jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásbérleti szerződés megszűnését követő 8 napon belül kötelesek a lakásból kiköltözni.

(6) A hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell a befogadott személy írásbeli nyilatkozatát arról, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az önkormányzati lakásból 8 napon belül a vele együtt lakó valamennyi személlyel együtt kiköltözik.

(2)Hozzájárulás lakások cseréjéhez

15.§.

A bérlő a lakás bérleti jogát csak a bérbeadó hozzájárulásával és csupán az Ltv. 29.§-ában foglaltak szerint cserélheti el. A kérelmet a bérbeadóhoz kell benyújtani az előírt mellékletekkel együtt.

A jogcím nélkül visszamaradt személyek elhelyezése

16.§

(1) A bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó azzal a jogcím nélküli személlyel köthet lakásbérleti szerződést:

a) akinek az elhelyezéséről az Ltv. 75. és 94. §-a alapján köteles gondoskodni,

(2) Az (1) bekezdésben nem említett jogcím nélkül visszamaradó személyekkel bérleti szerződést a bérbeadó nem köthet.

A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése és a pénzbeli térítés

17.§

(1) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére másik lakást ad bérbe.

(2) Amennyiben a bérleti szerződés megszüntetését a bérbeadó kezdeményezi, úgy a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel úgy is megszüntethető, hogy a bérbeadó a bérlő részére:

a) a másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet, vagy

b) a másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet.

(3) Nem illeti meg a bérlőt térítés, ha határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig bérbe adott önkormányzati bérlakást ad le vagy a bérleti szerződés megszüntetését a bérlő kezdeményezi.

18.§

(1) A 17.§ (2) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján a bérlő a pénzbeli térítésre akkor jogosult, ha a másik lakás kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú.

A pénzbeli térítés összegét a képviselő-testület egyedi döntéssel határozza meg.

(2) A 17.§ (2) bekezdés b) pontjában foglaltak alapján csak azt a bérlőt illeti meg pénzbeli térítés, aki határozatlan idejű bérleti jogviszonyát úgy szünteti meg, hogy sem a bérleti jogviszony folytatására, sem bérlőkijelölésre jogosult nincs. A pénzbeli térítés mérték a képviselő-testület egyedi döntéssel határozza meg.

(3) A (2) bekezdésében foglalt térítés 50%-a jár annak, aki a lakást beköltözhető, kiürített állapotban a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül a bérbeadónak nem adja vissza.

A bérleti jogviszony meghosszabbítása, illetve a felmondás esetei

19.§

(1) A határozott idő lejártát - a szolgálati lakások esetében a foglalkoztatási jogviszonykövető 30 napon belül a bérlő köteles a lakást beköltözhető, kiürített állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani, kivéve, ha a bérleti jogviszonya meghosszabbításra került. A volt bérlő elhelyezésre nem tarthat igényt.

(2) A bérlő kiválasztására vagy kijelölésére jogosult a bérlő kérelmére a bérleti jogviszonyt újabb 5 évre meghosszabbíthatja. A meghosszabbításra irányuló kérelmet legkésőbb a határozott idő lejártá előtt legkésőbb 30 nappal adhatja be a kérelmező. A határidő elmulasztása esetén igazolásnak helye van a bérleti idő lejártáig. A meghosszabbításra abban az esetben kerülhet sor:

- szociális alapon bérbe adott lakás esetén, ha a kérelmező jogosult szociális jellegű önkormányzati bérlakásra, vagy alaposan feltételezhető, hogy lakhatását saját erőből megoldani nem képes úgy, hogy szociális helyzete ne romoljon oly mértékben, hogy jogosult legyen önkormányzati bérlakásra,
- szolgálati lakás esetében, ha a foglalkoztatási jogviszony továbbra is fennáll és önhibáján kívüli okok miatt nem tud másik elhelyezésről gondoskodni.

(3) A lakásbérleti szerződést a bérbeadó írásban felmondhatja, ha:

- a) a bérlő a lakbért, vagy a külön szolgáltatás díját a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,
- b) a bérlő a szerződésben vagy más jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- c) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésükkel ellentétesen használják,
- d) a bérlő, vagy a vele együtt lakó személy a bérbe adóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít, tanúsítanak,
- e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel.

(4) Lényeges kötelezettségszegésnek minősül különösen:

- a) a tilalom ellenére, vagy hozzájárulás nélküli lakásba történő befogadás,
- b) a lakás vagy annak része hozzájárulás nélküli albérletbe adása,
- c) a hozzájárulás nélküli tartási szerződés megkötése
- d) a hozzájárulás nélküli csereszerződés,
- e) a lakásban építési engedéllyel végezhető munka engedély nélküli végzése,
- f) a bérlő által vállalt lakáskorszerűsítésre vonatkozó előírások be nem tartása,
- g) szándékosan vagy gondatlanul tett vagyoni nyilatkozat, vagy valótlan adat, bizonyíték szolgáltatása,
- h) bármely adat, bizonyíték, szolgáltatási kötelezettség bérlői oldalról történő elmulasztása,
- i) a bérlő a lakását folyamatosan 2 hónapot meghaladó időn túl a nem használja, kivéve e rendelet 12.§ (2) bekezdésében foglalt eseteket.

Harmadik rész **A helyiségbérlet szabályai**

A helyiségek bérbeadásának általános szabályai

20.§

(1) Az önkormányzat a rendelet 3. számú mellékletében felsorolt önkormányzati tulajdonban lévő helyiségeket bérbeadás útján hasznosítja.

(2) A bérbeadási jogok gyakorlásával és a bérbeadási kötelezettségek teljesítésével, az erre vonatkozó szerződések megkötésével, hozzájárulások megadásával a képviselő-testület a polgármestert (a továbbiakban: bérbeadó) meghatalmazza. A bérbeadó a bérbeadásokról félévenként tájékoztatja a képviselő-testületet.

(3) A képviselő-testület egyetértése szükséges a bérbeadási nyilatkozat megtételéhez, ha az önkormányzat helyiség bérbeadása összefügg a település helytörténeti múltjában, az adott lakó- és településkörnyezetben kialakult normákkal (szokásokkal), továbbá, ha a bérbeadás időtartama az 5 évet meghaladja.

(4) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlemény tulajdonjogát, a bérlemény jellegét, pontos megjelölését, helyiségeinek számát, felszerelési állapotát, azt az alapterületet, amely után a bérleti díjat fizetni kell, a szerződés határozott időtartamát,
- b) a bérlő személyes adatait, közös kérelme esetén bérlőtársi minőségüket,
- c) a helyiség szerződéskötéskori bérleti díját, a fizetés, és a bérleti díj emelésének feltételeit,
- d) a bérbe adó és a bérlő jogait és kötelezettségeit,
- e) a felújítására, karbantartására és átalakításra vonatkozó külön megállapodásokat,
- f) a lakásbérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket, a felmondási okok felsorolását,
- h) azt a kikötést, hogy a helyiséget albérletbe adni tilos,
- i) a bérlő által végezni kívánt tevékenység konkrét megjelölését, az ahhoz szükséges engedélyek pontos felsorolását,
- j) a helyiség korszerűsítése esetén követendő eljárás szabályait,
- k) hivatkozást arra, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakástörvény, jelen rendelet, és a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni,
- l) azt a kikötést, hogy vitás esetekben a felek a Siófoki Városi Bíróság illetékességét kötik ki,
- m) a szerződés melléklete a helyiség átadás-kori állapotfelmérő jegyzőkönyve.

Helyiségek bérbeadása pályázat útján

21.§

(1) A bérbeadó az üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget az e rendelet 23.§-ában szabályozott kivételtől eltekintve csak pályázati eljárás lefolytatása után adhatja bérbe.

(2) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyét, (település, utca, házszám) alapterületét, rendeltetését, felszerelési állapotát, hogy a helyiségre bérlőtársi szerződés nem köthető, illetve, hogy a helyiség albérletbe nem adható,
- b) a helyiség felhasználásának célját (üzlet, műhely, stb.) és az abban folytatható tevékenység megjelölését,
- c) a bérleti szerződés - határozatlan, határozott vagy feltétel bekövetkezéséig tartó - időtartamát,

- d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségen elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget,
- e) a pályázni jogosultak körét (egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, stb.),
- f) a fizetendő bérleti díj legkisebb mértékét, az emelés módját,
- g) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

A pályázati hirdetményt a Somogyi Hírlapban meg kell jelentetni és a polgármesteri hivatal hirdetőtábláin 15 napra ki kell függeszteni. A kifüggesztés és levétel napját a hirdetmény eredeti példányán rögzíteni kell (záradékkal kell ellátni).

(3) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

a) a pályázó nevét és címét, a tevékenység folytatására feljogosító működési engedély másolatát,

b) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

(4) Az ajánlatok bontásáról jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell:

- a jegyzőkönyvvezető nevét,

- a bérbeadó részéről jelenlévő személy nevét, beosztását, (esetleges meghatalmazását mellékelni kell),

- az ajánlattevők nevét és címét, (esetleges meghatalmazást csatolni kell),

- az időpontot és helyszínt,

- a bérbe adni kívánt helyiség megnevezését,

- a minimális bérleti díj összegét,

- a benyújtott ajánlatok számát,

- az ajánlattevők felsorolását (név, cím és székhely vagy telephely megjelöléssel),

- az érvényes ajánlatot tevők mekkora összeget ajánlottak,

- a három legmagasabb érvényes ajánlatot, és azt, hogy amennyiben a bérleti szerződés nem jön létre a legmagasabb ajánlatot tevővel az ő hibájából, akkor a bérbeadó a sorrendben következővel köt szerződést.

(5) Egyenlő feltételek esetén a bérbeadó lehetőséget ad a három legmagasabb és érvényes ajánlatot tevő pályázóknak a benyújtott ajánlat egy alkalommal felfelé történő módosítására. Ha így sincs különbség a pályázók ajánlata között, akkor a bérbeadó dönt.

(6) Ha az előírt időben csak egy pályázati ajánlat érkezik, a pályázati kiírást meg kell ismételni. Amennyiben az ismételt pályázati kiírásra is csak egy ajánlat érkezik, a pályázatot eredménytelennek lehet nyilvánítani, vagy el lehet fogadni. Ha a pályázatot eredménytelennek nyilvánították, akkor a képviselő-testület dönthet a pályázaton kívüli bérbeadásról.

22.§

(1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni és az átadáskori állapotban és felszereltséggel - leltár szerint - köteles visszaadni.

(2) A bérlő feladata, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenységnek) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

(3) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, esetleges cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat berendezések karbantartásairól,
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.
- f) amennyiben a bérlő olyan munkát végez el engedéllyel, ami kihat az egész ingatlan állapotára (beruház, felújít), úgy lehetőség van igazolt költségeinek a bérleti díjba történő beszámítására.

(4) A bérbeadó az (3) bekezdés *a)-d)* pontjaiban meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha bérlő a munkák értékével emelt bér megfizetését vállalja.

Helyiségek bérbeadása a pályázati rendszeren kívül

23.§

A bérbeadó a helyiséget pályázati rendszeren kívül akkor adhatja bérbe, ha:

- a) a helyiség bérbeadására irányuló pályázat eredménytelen volt és erről a képviselő-testület egyedi döntést hozott,
- b) a határozott időre szóló bérleti szerződéssel hasznosított helyiséget ismét a korábbi bérlő részére adja bérbe a polgármester, ha a bérlő az újabb bérbeadás feltételeit vállalja és a bérleti jogviszonnyal összefüggő tartozása nincs.

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

24.§

(1) A bérlő az önkormányzati helyiség határozatlan időre szóló bérleti jogviszonyát másnak csak írásbeli megállapodás alapján, a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával adhatja át. Amennyiben a bérlő a folytatott tevékenységét módosítani kívánja, akkor új bérleti szerződést kell kötnie az önkormányzattal. Az új szerződés megkötését megtagadhatja a bérbeadó, amennyiben a végezni tervezett tevékenységre nem kívánja a helyiséget biztosítani.

(2) A bérlő a helyiség átruházásáról szóló megállapodást, annak megkötésétől számított 15 napon belül köteles a bérbeadónak a hozzájárulás megadása érdekében megküldeni.

(3) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség pontos címét,
- b) a helyiség alapterületét és az eddig fizetett bérleti díj összegét,
- c) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását,
- d) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó újonnan közölt bér megfizetését.

(4) A bérlő a helyiségbe más személyt nem fogadhat be.

(5) A bérbeadó a helyiségre bérlőtársi szerződést nem köthet.

25.§

(1) A bérbeadó a kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha az új bérletbe vevő:

- a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
- b) tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.

(2) A bérbeadó a kért hozzájárulást megtagadhatja, ha az új bérletbe vevőnek:

- a) bérleti díj hátraléka van,
- b) az újonnan közölt bérleti díj megfizetését nem vállalja,
- c) a bérbeadóval a helyiséggel kapcsolatos jogvitája van.

A bérleti szerződés megkötése és a bérleti jogviszony megszűnése

26.§

(1) A helyiség bérletére vonatkozó szerződést azzal kell megkötni,

- a) aki a bérleti jogot pályázati úton nyerte el,
- b) aki számára a polgármester az újbóli bérbevételt lehetővé teszi,
- c) akit pályázat nélkül a képviselő-testület a helyiség bérlőjéül kiválaszt,
- d) aki részére a helyiség bérleti jogának átadásához a bérbeadó hozzájárul,
- e) akit az Ltv. 40.§ és 41. §-ai alapján a bérlő jogutódjának kell tekinteni.

(2) A nem lakás célú helyiségekre vonatkozó bérleti jog - pályázati eljárás mellőzésével - a bérlő kérésére a bérlet lejárta előtt írásban benyújtott kérelem alapján meghosszabbítható. Az erre vonatkozó döntést a polgármester hozza meg, a kérelem benyújtását követő 30 napon belül.

(3) A bérleti jogviszony megszűnik, ha:

- a) a felek a bérleti szerződést közösen megszüntetik;
- b) a szerződésben meghatározott idő lejártával;
- c) a helyiség megsemmisülésével;
- d) az arra jogosult felmondásával;
- e) a bérlő természetes személy meghal, és a helyiségre vonatkozó bérleti jog folytatására jogosult a bérlő halálát követő legalább 15 napon belül nem jelenti be igényét a bérleti jog folytatására;
- f) gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formájában működő jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik,
- g) a bérleti jog cseréjével, átruházásával,
- h) a bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges engedélyét visszavonták, vagy azt a bérlő visszaadta,
- i) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították,
- j) a bérlő helyiségbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti.

A helyiség albérletbe adása, a jogcím nélküli használat

27.§

(1) Önkormányzati helyiség a bérlő által albérletbe nem adható. A tilalom megszegése felmondásra jogot adó ok.

(2) A helyiségbérlet megszűnésére az Ltv-nek és e rendeletnek a lakásbérletre, valamint a helyiségbérletre vonatkozó szabályait kell értelemszerűen alkalmazni.

(3) Ha a nem lakás célú helyiség használója a helyiség használatára érvényes jogcímet nem szerzett, vagy érvényes jogcíme bármilyen ok folytán megszűnt, jogcím nélküli helyiség használónak minősül.

(4) A jogcím nélküli helyiséghasználó köteles a helyiséget kiüríteni, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni a felszólítást követő 8 napon belül.

(5) Mindaddig, amíg a használó a helyiséget a bérbeadónak vissza nem adja, használati díjat köteles fizetni.

(6) A helyiség használati díj mértéke jogcím nélküli helyiséghasználat esetén

- a első hónapban a helyiségre a legutolsó alkalommal kötött érvényes szerződéssel megállapítható helyiségbér 150 %-a;
- a második hónapban a helyiségre a legutolsó alkalommal kötött érvényes szerződéssel megállapítható helyiségbér 200 %-a;
- minden ezt követő hónapban újabb 400 %-kal emelkedik.

A bérbeadó a jogcím nélküli helyiséghasználat kezdetétől számított 30 napon belül köteles a helyiség kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

Negyedik rész

Az önkormányzati bérlakások eladásának szabályai

A lakások eladásának általános szabályai

28.§

(1) Az önkormányzat tulajdonában levő lakások közül az elővásárlási jog alapján eladásra kijelölt, az üres illetve az önkormányzat törzsvagyonaiba tartozó, forgalomképtelen lakásokat a 8. számú melléklet tartalmazza.

(2) Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás pontos megjelölését, helyrajzi számát, helyiségeinek számát, a lakás komfortfokozatát, felszereltségét,
- b) a vevő személyes adatait,
- c) a lakás szerződéskötéskori vételi árát - mely már tartalmazza az e rendelet által adható kedvezményeket is -, és a fizetés, esetleges részletfizetés és foglaló/előleg adásának feltételeit, a felmondási jog gyakorlásának feltételeit,
- d) részletvétel esetén a fennálló tartozás biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve jelzálogjogot kell kikötni, melyet a vevő költségére kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba,

- e) a vételár részletekben történő fizetése esetén az eladót a Ptk. szerinti ügyleti kamat illeti meg, melynek mértékét meg kell jelölni,
- f) az eladót a vételár vagy vételár részlet késedelmes megfizetése esetén az ügyleti kamaton felül késedelmi kamat illeti meg,
- g) a szerződést az eladó meghatalmazottja azonnali hatállyal felmondhatja, ha a vevő a fizetési feltételeket határidőre nem teljesíti,
- h) hivatkozást arra, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakástörvény, jelen rendelet, és a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni,
- i) azt a kikötést, hogy vitás esetekben a felek a Siófoki Városi Bíróság illetékességét kötik ki,
- j) a szerződés melléklete a lakás eladás-kori állapotfelmérő jegyzőkönyve.

29.§

Azok az önkormányzat tulajdonában lévő lakások, amelyekre az Ltv. 49.§ (1) bekezdésének a)-d) pontja szerinti személyeket elővásárlási jog illeti meg a képviselő-testület kezdeményezésére, egyedi döntésével elidegeníthetők.

30.§

(1) Az elővásárlási jog hatálya alá nem tartozó az önkormányzat tulajdonában levő lakás elidegenítéséről a képviselő-testület dönt.

31.§

(1) Az elidegenítésre kerülő lakás vételára a helyi forgalmi érték.

(2) A helyi forgalmi értéket ingatlanforgalmi értébecslés alapján, a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke szerint kell megállapítani.

(3) Az önkormányzati lakások helyi forgalmi értéke megállapításánál forgalmi érték növelő tényezőként az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) az ingatlan központi belterületi fekvése
- b) az ingatlanok bolthoz, orvosi rendelőhöz, kereskedelmi és szolgáltató szervezetekhez, oktatási, kulturális intézményekhez, igazgatási szervekhez való közelsége, közlekedési helyzete és közlekedési lehetőségei, teljes közműellátottsága,
- c) az épület jellemzői alapján:
 - 1980 után épült,
 - 15 éven belül részleges vagy teljes felújítással érintett ingatlan,
 - egyedi gáz vagy vegyes tüzelésű ingatlan,
 - az ingatlanon garázs van, vagy a lakással egybeépített garázs van, amelyet a bérlő használ,
 - családi házas ingatlan,
 - az ingatlan nem úszótelkes,
 - az ingatlan nem országos közút mellett fekszik, ha az egyébként zajártalomtól mentes, nyugodt lakókörnyezetben van.

(4) Az önkormányzati lakások helyi forgalmi értéke megállapításánál forgalmi érték csökkentő

tényezőként az alábbiakat kell figyelembe venni:

- az ingatlan nem a község belső részén, hanem peremterületen, külterületen, vagy zártkertben fekszik,
- az ingatlan bolthoz, orvosi rendelőhöz, kereskedelmi és szolgáltató szervezetekhez, oktatási, kulturális intézményektől való jelentős távolsága,
- közművekkel csak kis mértékben ellátott,
- az épület 1980 előtt épült, az épület korát figyelembe kell venni,
- az épület 15 éven belül teljesen vagy részlegesen felújítva nem volt,

(5) Az önkormányzati lakások helyi forgalmi értéke megállapítása során le kell vonni a bérlő ténylegesen meg nem térült igazolt ráfordításainak összegét az árból.

A lakások eladása elővásárlási joggal rendelkező személyek részére

32.§

(1) Az elővásárlási joggal rendelkező bérlő a lakást a képviselő-testület egyedi eladásra vonatkozó szándéknyilatkozata után helyi forgalmi értéken veheti meg.

(2) A teljes vételár egy összegben történő megfizetése esetén az elővásárlási joggal rendelkező bérlőt 25 % vételárengedmény illeti meg.

(3) Az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részére - kérelmére - a vételár 50 %-ának egyösszegű megfizetése után a fennmaradó vételárra 10 éves futamidőre a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező összegű ügyleti kamat felszámítása mellett részletfizetés adható.

(4) A (2) és (3) bekezdésekben foglalt kedvezményt a bérlő kizárólag akkor veheti igénybe, ha a saját maga részére kíván elővásárlási jogával élni. Ha elővásárlási jogukkal az Ltv. 49.§ (1) bekezdésében említett személyek kívánnak élni, akkor be kell csatolniuk a bérlő írásbeli beleegyezését tartalmazó dokumentumot, illetve a lakást csak úgy vásárolhatják meg, ha a vételár 60 %-át a szerződéskötéskor, a fennmaradó összeget 5 éven belül egyenlő részletekben a (3) bekezdésben felszámított ügyleti kamat mellett fizetik meg.

(5) Ha az elővásárlási joggal rendelkező vevő az ügyleti kamattal terhelt vételárhátralékot a szerződésben vállalt határidő előtt egy összegben kiegyenlíti, őt a vételárhátralék 20 %-ának megfelelő árengedmény illeti meg.

(6) A határidőben be nem fizetett törlesztő részletek után a vevő az ügyleti kamaton felül a mindenkori jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni. A vételárhátralék és a késedelmi kamat megfizetése alól felmentés nem adható.

33.§

A nyugdíjas bérlők a vételár egészére vonatkozó - a rendelet 32.§ (3), (5) és (6) bekezdésében előírt feltételekkel - az elővásárlási joggal rendelkező bérlőt megillető részletfizetési kedvezménnyel vásárolhatják meg a bérelt lakást. A fenti kedvezmény csak akkor illeti meg őket, ha a saját maguk részére vásárolják meg az ingatlant.

34.§

A lakásingatlant a tartozás fennállásának idejére az adásvételi szerződésben kikötött elidegenítési és terhelési tilalom terheli. A vételárhátralék erejéig a lakásingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot kell bejegyeztetni, melynek költségét a vevő viseli. A jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat az adásvételi szerződésnek kell tartalmaznia.

35.§

(1) A vevő az önkormányzattól vásárolt lakást a vételárhátralék teljes kiegyenlítése előtt nem idegenítheti el, nem köthet rá a tulajdonjog változását eredményező szerződést, a lakást nem terhelheti meg a bérbeadó hozzájárulása nélkül.

36.§

(1) Az eladó a lakás eladásáról szóló döntését követő naptól számított 30 napon belül köteles a vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosult részére megküldeni, melyhez a kézhezvételt követő 30 napig kötve van.

(2) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait, címét, helyrajzi számát, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- összetevőire bontott, tételes forgalmi értébecslést,
- a lakás vételárát és a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
- a tájékoztatót a vételár megállapításának módjáról,
- a fizetési feltételeket.

(3) Ha a jogosult személy az eladási ajánlatban foglalt lehetőséggel az (1) bekezdésben biztosított határidőn belül nem él vagy nem nyilatkozik, akkor a lakást lakottan lehet értékesíteni az üres lakásokra vonatkozó szabályok szerint. Erre az ajánlatban fel kell hívni a figyelmet. Az értékesítésre vonatkozóan egyedi döntést kell hoznia a képviselő-testületnek.

37.§

(1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületek és lakások elidegenítéséből származó teljes bevételt az önkormányzat számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán kell elhelyezni.

(2) Az önkormányzat az (1) bekezdésben elkülönített számlán elhelyezett bevételt csak a tulajdonában lévő lakóépületeinek (lakóépület-részleteinek) felújítására, az azzal együtt végzett korszerűsítésre, - a külön jogszabályban meghatározott lakáscélú lakossági adósságkezelés során - a hitelintézettől felvett lakáskölcsönre fennálló tartozás kiegyenlítésére, továbbá településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására, lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására, emberi lakhatás céljára nem alkalmas telepek felszámolására, csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettség teljesítésére, továbbá új lakás építésére, vásárlására, illetve használt lakás vásárlására használhatja fel.

Üres lakások eladása

38.§

(1) Az üres lakás vételára a helyi forgalmi értéknél alacsonyabb nem lehet. Az eladható lakásokat a képviselő-testület határozza meg. Az üres lakást több jelentkező vevő esetében versenytárgyalás útján kell értékesíteni.

(2) A lakás eladásáról hirdetményt kell 15 napra az önkormányzat hirdetőtábláján közzétenni, mely tartalmazza

- a lakás címét, helyrajzi számát, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, felszereltségét,
- a pályázat benyújtásának helyét és idejét,
- a versenytárgyalás helyét és idejét,
- a nyertes által a helyszínen fizetendő foglaló összegét,
- a lakás vételárának indulási értékét,
- a tájékoztatót a vételár megállapításának módjáról,
- a fizetési feltételeket.

(3) A versenytárgyalást a polgármesteri hivatal dolgozói szervezik és a képviselő-testület tartja, melyre az érvényesen pályázókat meg kell hívni. A versenytárgyalást a lakás helyi forgalmi értékének megfelelő összeggel kell indítani, melyet e rendelet 31.§-a szerint kell megállapítani. Az adásvételi szerződést azzal kell megkötni, aki a versenytárgyalás során a legmagasabb összegű vételarat ajánlotta fel. A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni.

(4) A nyertes pályázónak a vételár 20%-át, mint foglalót/vételárelőleget a versenytárgyaláson, a fennmaradó összeget a Képviselő-testület által meghozott döntés kézhezvételét követő 30 napon belül kell megfizetni. Késedelmes fizetés esetén az eladó meghatalmazottja azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ekkor a lakást ismét meg kell pályáztatni.

(5) Amennyiben a versenytárgyalásra csak egy ajánlat érkezik, akkor újra meg kell pályáztatni a lakást. Ha újra csak egy pályázat érkezik, akkor a képviselő-testület eredménytelennek nyilváníthatja a pályázatot, illetve elfogadhatja az ajánlatot. Ha a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja, akkor egy későbbi időpontban újra pályázatot írhat ki.

Ötödik rész

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek eladásának szabályai

A helyiség eladásának általános szabályai

39.§

(1) Elidegenítésre az e rendelet 3. számú melléklete szerinti helyiségeket lehet kijelölni.

(2) Nem idegeníthetők el azok a helyiségek, amelyek

- a) kizárólag az önkormányzat 100%-os tulajdonában ll ingatlanon (pletben) tallhatk,
- b) olyan épületben található, amelynek közcélú hasznosítását, lebontását, vagy funkcióváltását már jóváhagyott rendezési, fejlesztési tervek tartalmazzák,
- c) a polgármesteri hivatal és szervei elhelyezésére szolgálnak.

(3) A helyiségek adásvételi szerződésének tartalmi elemei:

- a) a helyiség pontos megjelölését, helyrajzi számát, alapterületét, felszereltségét, azt, hogy a vevő esetlegesen bérleti joggal terhelten veszi meg a helyiséget, és a vevő birtokbavételével kapcsolatban felmerülő bérlői elhelyezési kötelezettség és kártalanítási igény a vevőt terheli,
- b) a vevő személyes adatait,
- c) a helyiség szerződéskötés kori vételi árát - mely már tartalmazza az e rendelet által adható kedvezményeket is -, és a fizetés, esetleges részletfizetés és a foglaló/előleg adásának feltételeit, a felmondási jog gyakorlásának feltételeit,
- d) részletvétel esetén a fennálló tartozás biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve jelzálogjogot kell kikötni, melyet a vevő költségére kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba,
- e) a vételár részletekben történő fizetése esetén az eladót a Ptk. szerinti ügyleti kamat illeti meg, melynek mértékét meg kell jelölni,
- f) az eladót a vételár vagy vételár részlet késedelmes megfizetése esetén az ügyleti kamaton felül késedelmi kamat illeti meg,
- g) a szerződést az eladó által meghatalmazott azonnali hatállyal felmondhatja, ha a vevő fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget,
- h) hivatkozást arra, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakástörvény, jelen rendelet, és a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni,
- i) azt a kikötést, hogy vitás esetekben a felek a Siófoki Városi Bíróság illetékességét kötik ki,
- j) a szerződés melléklete a helyiség eladás-kori állapotfelmérő jegyzőkönyve.

A helyiségek elidegenítése és forgalmi értéke

40.§

(1) A helyiség elidegenítéséről a képviselő-testület dönt.

(2) A helyiség helyi piaci forgalmi értékét ingatlanszakértői értébecslés alapján, különösen a helyiség településen és épületen belüli fekvése, felszereltsége, műszaki állapota figyelembevételével, és a hasonló adottságú helyiségek eladása során elért összehasonlító értékekkel történő összevetés útján kell meghatározni. A bérlő, illetve a jogszerű használó által eszközölt beruházások igazolt összegével a piaci forgalmi értéket csökkenteni kell, feltéve, ha a bérlő igényét - bérbeszámítás útján - még nem érvényesítette.

Az üres helyiségek eladása

41.§

(1) Kizárólag az üres helyiséget lehet elidegeníteni és csak versenytárgyalás útján. A képviselő-testület az elidegenítésre vonatkozóan egyedi döntést hoz.

(2) Az üres helyiség eladásáról hirdetményt kell 15 napra az önkormányzat hirdetőtábláján közzétenni, mely tartalmazza

- a helyiség ingatlan-nyilvántartási adatait, címét, helyrajzi számát, alapterületét, komfortfokozatát, felszereltségét,
- a pályázat benyújtásának helyét és idejét,
- a versenytárgyalás helyét és idejét,

- a nyertes által a helyszínen fizetendő foglaló összegét,
- az ingatlan vételárának indulási értékét,
- a tájékoztatót a vételár megállapításának módjáról,
- a fizetési feltételeket.

(3) A versenytárgyalás kiindulási ára a helyiség piaci forgalmi értéke, melynek meghatározására e rendelet 40.§ -ban foglaltakat kell alkalmazni.

(4) Az adásvételi szerződést a legmagasabb ajánlatot tevő vevővel kell megkötni. A vevő részére kedvezmény nem adható. A versenytárgyalással elért vételár 20 %-át, mint foglalót, míg a vételár fennmaradó részét a képviselő-testület által hozott döntésnek a vevő általi kézhezvételét követő 30 napon belül kell megfizetni. Késedelmes teljesítés esetén az eladó meghatalmazottja jogosult azonnali hatállyal felmondani az adásvételi szerződést. A helyiséget ekkor újra meg kell pályáztatni. A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni.

42.§

(1) Ha az üres helyiség két alkalommal meghirdetett versenytárgyalás ellenére sem talál vevőre, a következő alkalommal fizetési kedvezménnyel is pályáztatható - üzleti érdekből - a képviselő-testület döntése alapján. Az adásvételi szerződést ebben az esetben is a legmagasabb összegű ajánlatot tevővel kell megkötni.

(2) A részleteket a következők szerint kell megfizetni:

- az első részlet a vételár 50 %-a, amelyet az adásvételi szerződés megkötésekor kell megfizetni,
 - a fennmaradó vételárat 6 havi, egyenlő részletekben kell kiegyenlíteni az eladó részére,
 - részletfizetés esetén a részleteket évente a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat.
 - a késedelmesen befizetett részleteket a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresével megegyező összegű késedelmi kamatfizetési kötelezettség terheli.
- Egyetlen pályázó esetén, amennyiben pályázata a pályázati eljárás feltételeinek megfelelt, az eljárás eredményesnek minősíthető. Ha a képviselő-testület a pályázatot nem minősíti eredményesnek nem, akkor ismét ki kell írni a pályázatot.

Hatodik rész

Vegyes és záró rendelkezések

A bírósági végrehajtás során elővásárlásra felkínált lakás vételére vonatkozó szabályok

43.§

(1) A bírósági végrehajtó által az önkormányzat részére megküldött elővásárlási jog gyakorlásáról szóló ajánlat kézhezvételét követő 10 napon belül az érintett ingatlant meg kell tekinteni az önkormányzat részéről. A megtekintést követő 5 napon belül írásbeli javaslatot kell tenni a képviselő-testület felé, aki arról 10 napon belül dönteni köteles. A képviselő-testület döntését 5 napon belül el kell juttatni az ajánlatot megküldő végrehajtónak.

(2) A képviselő-testület az ingatlant akkor veheti meg, ha arra a költségvetésében biztosított anyagi fedezetet. Ennek kimerítését követően az önkormányzat csak abban az esetben veheti

meg az ingatlant, ha a költségvetést módosítja és erre a célra ismételtén biztosít anyagi eszközöket.

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezés

44.§

A lakások és helyiségek bérletével és elidegenséggel kapcsolatos feladatainak ellátásában résztvevő polgármesteri hivatal - a jogszabály keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

Záró rendelkezések

45.§

(1) Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezései a hatálybalépést követően megkötött szerződésekre vonatkoznak.

E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a következő rendeletek hatályukat veszítik .3/1998.(II.12.), és a 11/2004.(X.19.) számú Képviselő-testületi Rendelet.

46.§ *

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

Törőcsik Ferencné
polgármester

Werner Józsefné
jegyző

(1)A 6/2009.(VIII.31.) számú Képviselő-testületi rendelet 7.§.-ával módosított szövegrész.

A rendelet kihirdetésre került:

2006.december 14.-én.

A hirdető táblára kifüggesztésre került 2006. december 14 től 2006.december 28-ig.

A n d o c s , 2006.december 28.

Werner Józsefné
jegyző

1. sz. melléklet

Nyomtatvány a szociális alapon bérelhető lakásokra beadható pályázatokhoz

.....
a kérelmezők neve

(Kérjük, hogy a formanyomtatvány végén található kitöltési útmutatót szíveskedjenek
e l o l v a s n i .)

1. Lakáscsere esetén jelenlegi szobás lakásnál

- kisebb szobaszámú
- azonos szobaszámú
- nagyobb szobaszámú

önkormányzati bérlakást kér.

Jelenlegi lakását mikormilyen számú
kiutaló határozattal, kijelöléssel kapta.

2. Nyújtott- e be korábban lakásigénylést: igen-nem* Ha igen, annak éve:

3. A kérelmező és házastársa (élettársa) személyi adatai:

	A kérelmező	a kérelmező házastársa (élettársa)
Neve (leánykori név is)		
Lakóhely címe		
Tartózkodási hely címe		
Levelezési cím		
Családi állapota		
Születési ideje (év,hó,nap)		
Foglalkozása Munkahely megnevezése és címe		
Munkaviszonyban töltött évek száma		

4. A kérelmezővel együtt költöző, közös háztartásában élő gyermekek és egyéb eltartott személyek:

Neve	születési ideje

5. A kérelmező és vele együtt költöző kereső családtagok:

Neve	szül. éve	kapcsolata a kérelmezőhöz	munkahelye, foglalkozása	havi átl. jövedelme (gyermekek utáni ellátások is)

6. A kérelmező és vele együtt költözők jövedelme **összesen:** **Ft**

(3) A család összlétszáma: fő

(4)

8. Az egy főre eső havi átlagjövedelem: Ft

9. A kérelmezőnek és a vele együtt költözőknek van-e, illetve 3 éven belül volt-e személygépkocsijuk: volt-van – nincs*.

Típusa	gyártási ideje	hengerűrtartalma	vásárlás éve	rendszáma	értéke

10. A kérelmezőnek és vele együtt költözőknek ingatlan vagyona, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű joga van-e (tulajdoni lap becsatolásával): igen-nem*.

az ingatlan

címe:.....

helyrajzi száma:.....

művelési ág:.....

becsült értéke:.....

(művelési ág: családi ház, lakás, nyaraló, hétvégi ház, zártkerti ingatlan, lakástelek, üdülőtelek, mezőgazd. műv. alatt álló föld, stb.)

Az ingatlanoknál résztulajdon esetén a tulajdoni hányadot fel kell tüntetni. Vagyoni értékű jog: hasznélvezeti, használati jog.Ha családi ház, lakás van tulajdonukban és nem laknak abban, mi ennek az oka:
.....

Van-e a tulajdonban olyan ingatlan, ahol ptkezs folyik, illetve trsashz ptsben rszt vesz-e:.....

11. Eltartási szerződést kötöttek-e: igen-nem***12. A kérelmező és családja kinél és milyen jogcímen lakik jelenlegi lakásában:**

Amennyiben albérlő, az albérleti díj havi összege:

Az egész lakásban lakó személyek száma : fő

Az egész lakása./ alapterlete m²

b./ szobinak szma db

c./ szobáinak alapterülete m²A kérelmező és családja **kizárólagos használatában** álló

a./ szobák száma db

b./ szobák alapterülete m²

c./ egyéb helyiségek

A kérelmező és családja által **mással közösen használt**

a./ szobák száma

..... db

b./ szobák alapterülete

..... m²

c./ egyéb helyiségek

A lakás komfortfokozata:

A jelenlegi lakás milyen tulajdonban (kezelésben) áll:

a./ önkormányzati bérlakás

b./ szövetkezeti lakás

c./ vállalati bérlakás

d./ szolgálati lakás

e./ személyi tulajdonban áll és tulajdonosának

neve: címe:

A kérelmező kiköltözése esetén a lakásban visszamaradók felsorolása:

név	kapcsolata a kérelmezőhöz	a visszamaradás oka (jogcíme)
-----	------------------------------	----------------------------------

.....

13. A kérelmező és házastársa (élettársa) rendelkezett-e bérlakás lakásbérleti jogviszonyával: igen – nem*.

Ha igen :

a./ címe:

b./ a jogviszony megszűnésének oka:

14. A kérelmezőnek és házastársának (élettársának) volt-e saját tulajdonú lakása vagy résztulajdonú lakása: igen – nem*.

Ha igen :

a./ címe:

b./ a lakáshasználat megszűnésének oka:

15. A lakáskérelem indoka (külön lap is csatolható folytatásként):

.....

16. A kérelmező és házastársa szüleinek lakásviszonya:

Kérelmező szülei lakcíme:

Kérelmező lakás tulajdonosa:

Kérelmező szülei Szobaszám: Alapterület: m²

Kérelmező i Egyttlakk nvsora:

.....

Hzaszülők lakcíme: _____

t r s ,Lakás tulajdonosa: _____

lettrsSzobaszám: _____ Alapterület: _____ m²

szlei Együttlakók névsora: _____

17. A kérelmező, illetőleg az együttköltözők gazdasági társaságnak tagjai-e: igen-nem.*

Ha igen:

a./ a vagyoni hozzájárulás értéke: Ft

b./ a társaság vagyonából az őt megillető rész értéke: Ft

(Az elmúlt évi vagyonmérleg alapján.)

_____ kérelmezők és a vele együttköltözni szándékozók kijelentjük, hogy vagyonunk együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének az ötvenszeresét

a.) nem haladja meg

b.) meghaladja, mivel

.....
.....

vagyonnal rendelkezünk.

(vagon: ingatlan, jármű, gépi meghajtású termelő- és munkaeszköz, továbbá vagyoni értékű jog.)

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek, a lakáskérelmet más polgármesteri hivatalhoz nem nyújtottam be, illetve más kérelmező által benyújtott lakásigénylésen együttköltöző családtagként nem szerepelek.

Tudomásul veszem, hogy köteles vagyok a fenti adatokban beállott változásról 15 napon belül a polgármesteri hivatalt értesíteni.

Kérelemhez db igazolást mellékelek.

Kaposvár, 200..... év hó nap

.....
.....

a kérelmező aláírása

a házastárs (élettárs) aláírása

.....

.....

szem. ig. szm

szem. ig. szm

.....

.....

nagykorú együttköltöző aláírása

nagykorú együttköltöző aláírása

.....

.....

szem. ig. szám

szem. ig. szám

Kitöltési útmutató:

- Kérjük, hogy az adatlapot olvashatóan, lehetőleg nyomtatott betűkkel szíveskedjenek kitölteni.
- A csillaggal (*) jelölt részeket alhzzsal, vagy keretezssel szíveskedjenek jellni.
- Amennyiben bármilyen kérdésük merül fel az adatlap kitöltésével kapcsolatban, az Iroda munkatársai szívesen állnak rendelkezésükre.

**

2. sz. melléklet

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke és a különszolgáltatások díja

1. A szociális és a szolgálati lakások lakbérének mértéke

Komfort fokozat	Lakbér (Ft/ m ² /hó)
1. Összkomfort	65 Ft/m ² /h
(3)Komfortos	49 Ft/m ² /hó
(4)Komfort nélküli	26 Ft/m ² /hó
(5)Szükséglakás	26 Ft/m ² /hó

2./ Az önkormányzati helyiségek meghatározott bérleti díja:

a.)Közösségi ház: 5000 Ft/Nap
600 Ft/óra

b.)Andocs, Petőfi u.3. Szám alatti üzlethelyiség: 5000 Ft/hó

c.)Konyha: Április 1.-től szeptember 30.-ig 1.748.-Ft/ munkaóra
Október 1.-től március 31.-ig 2017 Ft/munkaóra
Személyzet díja: 1700Ft/óra/fő

3-/Az önkormányzati tulajdonban lévő mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok bérleti díja:

2 Ft/m²/év

A bérleti díjakat a képviselő-testület évente felülvizsgálja.

***Módosította a 4/2011.(III.02.) számú önkormányzati rendelet.*

3. sz. melléklet

1. Azon önkormányzati helyiségek listája, amelyeket az önkormányzat törzsvagyományának korlátozottan forgalomképes vagyonelemei közé tartoznak

Sorszám	címe	
1.	Andocs, Ady E. u. 50/A	Orvosi rendelő
2.	Andocs, Szabadság tér 8.	Általános Iskola
3.	Andocs, Szabadság tér 1.	Polgármesteri Hivatal
4.	Andocs, Ady E. u. 13.	Napköziotthonos Óvoda
5.	Andocs, Petőfi u. 3.	Volt MOZI helyiség

(2)Azok az üres önkormányzati helyiségek, melyek az önkormányzat vállalkozói vagyonába tartoznak és eladhatók

(1)Tűzoltószertár	Ady E. utca.
(2)Önkormányzati konyha	Szabadság tér 6.
(3)Sportöltöző	Ady E. Utca.
(4)Nagyoldipusztai kria	Nagyoldipusztai kltérlet
(5)Körzeti megbízotti iroda	Ady E. u. 28/a.

4. sz. melléklet

1. Az önkormányzat törzsvagyonba tartozó korlátozottan forgalomképes lakás céljára szolgáló ingatlanok

Sorszám:	Lakás címe:
(2)Ady E. u. 50/A	Orvosi szolgálati lakás
(3)Szabdság tér 1 I./1.	Szolgálati lakás
(4)Szabadság tér 1. I/2.	Szolgálati lakás
(5)Petőfi utca 3.	Szolgálati lakás
(6)Ady E. u. 28/b.	Szolgálati lakás

2. Azok a forgalomképes önkormányzati lakások, melyek az önkormányzat vállalkozói vagyonába tartoznak:

a.) A településen található önkormányzati bérlakások:

- Ady E. utca 32.
- Ady E. utca 11/1.
- Ady E. utca 11/2.
- Petőfi Sándor utca 74.
- Kossuth utca 41.
- Szabadság utca 52.
- Petőfi Sándor utca 39.

b.) Szükséglakások

Németsürüpuszta 45.
Nagyoldipuszta 96/1.
Nagyoldipuszta 96/2.
Nagyoldipuszta 96/3.
Nagyoldipuszta 96/4.

Hatályos: 2011.március 2.-tól.

Egységes szerkezetbe foglalva: 2011.március 2.

Werner Józsefné
körjegyző

