

Diósd Város Önkormányzat Képviselő-testületének
12/2019. (IV. 26.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások
és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról

Diósd Város Önkormányzat Képviselő- testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. § [A rendelet célja]

A rendelet célja, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénnyel (továbbiakban: Ltv) összhangban - a polgári jog alapelveit szem előtt tartva - megteremtse az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

2. § [A rendelet hatálya]

A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra (továbbiakban: önkormányzati lakás), továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

3. § [Hatáskör]

A Képviselő-testület az e rendeletben meghatározott hatáskörei közül a polgármesterre ruházza az alábbi esetekben való döntést:

- a) hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz,
- b) a 2049 Diósd, Gárdonyi Géza 1. szám alatti lakás (továbbiakban: vendéglakás) eseti, 3 hónapot meg nem haladó rövid távú bérbeadása.

2. A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

4. § [Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei]

(1) Lakás bérbeadásáról, használati jogcím megállapításáról a Képviselő-testület dönt, az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadási jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület gyakorolja.

(2) Az önkormányzati lakás bérbeadása iránti kérelmet az 1. melléklet szerinti formanyomtatványon, az ott meghatározott mellékletekkel a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

(3) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi.

(4) A bérbeadó

- a) köteles a szerződés megkötését követő legkésőbb 15 napon belül a lakást és tartozékait rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni,
- b) megállapodhat a bérlővel arról, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni.
- c) megállapodhat a bérlővel a lakás korszerűsítéséről, átalakításáról. A bérbeadó a költségeket akkor vállalhatja át, ha a lakás komfortfokozata ezáltal növekedett és a bérlő egyúttal vállalja a lakás új besorolásának megfelelő lakbér fizetését,
- d) úgy is megállapodhat a bérlővel, hogy a lakás visszaadásakor a lakást és a lakberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni,

(5) Bérlő a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén a teljesítés számlával igazolt költségeinek megfelelő mértékű lakbémérséklésre tarthat igényt.

(6) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

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

(8) A bérlő lakását albérletbe nem adhatja.

(9) Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe azzal a feltétellel, ha a lakásban, vagy a lakás egy részében folytatni kívánt tevékenység a lakosság szolgáltatásokkal való jobb ellátását szolgálja.

5. § [Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei]

Az önkormányzati lakásokat

- a) szolgálati jelleggel,
 - b) lakáspályázat elnyerésének jogcímén (szociális helyzet vagy piaci viszonyok alapján),
 - c) a bérleti jogviszony folytatása jogcímén,
 - d) lakáscsere jogcímén és
 - e) elhelyezési kötelezettség jogcímén
 - f) rövid távra, eseti jelleggel
- lehet bérbe adni.

6. § [Önkormányzati lakások bérbeadása szolgálati jelleggel]

(1) Szolgálati jelleggel önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki az önkormányzat polgármesteri hivatalával vagy az önkormányzat valamely intézményével köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban, vagy egyéb munkaviszonyban áll, illetve a munkavállalónak a városban való letelepedése a település érdekét szolgálja.

(2) Az önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a köztisztviselői vagy közalkalmazotti jogviszony, illetve a munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(3) A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató véleményét ki kell kérni.

(4) A kérelem teljesítésénél előnyt jelent:

a) ha a munkavállaló jelenleg nehéz lakáskörülmények között él,

b) ha a munkavállaló felújításra szoruló önkormányzati lakást is elfogad és vállalja annak saját költségen történő helyrehozatalát, a bérbeadóval e tárgyban kötött megállapodás keretei között,

c) ha munkavállaló három évnél hosszabb ideje áll köztisztviselői vagy közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban.

d) ha a munkavállalónak a városban való letelepedése a település érdekét szolgálja.

(5) Az 5 §. (1) bekezdésében rögzített feltétel megszűnését, illetve a határozott idő elteltét követő 60 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

7. § [Önkormányzati lakások bérbeadása pályázati elbírálással]

Önkormányzati lakások pályázati elbírálással

a) szociális helyzet alapján vagy

b) piaci alapon

adhatók bérbe.

8. § [Önkormányzati lakások bérbeadása szociális helyzet alapján]

(1) Szociális helyzet alapján pályázók esetén az önkormányzati lakások bérbeadása során érvényesítendő szociális, jövedelmi, vagyoni feltételek a következők:

a) a bérlő vagy házastársa (élettársa), illetve a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozója tulajdonában, hasznélvezetében nincs másik beköltözhető lakása és

b) mind a bérlő családja, mind az együttköltöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a másfélszeresét és

c) a bérlő családja nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 50-szeresét meghaladja és

d) a bérlő a bérbeadást megelőző 5 éven belül nem mondott le önkormányzati lakása bérleti jogáról illetve, beköltöztethető ingatlanát nem idegenítette el.

(2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén három évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel.

(3) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő szociális jövedelmi, vagyoni viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére vele három évre újabb bérleti szerződést köthet. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 90 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(4) Az Önkormányzat a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti. A felülvizsgálat érdekében a bérlő köteles minden év február 1-ig a 8. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek fennállásáról írásban nyilatkozni.

(5) Amennyiben a volt bérlő a szociális lakásokra vonatkozó feltételeknek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén a költségelven alapuló bérbeadásra vonatkozó feltételek szerint lehet vele bérleti szerződést kötni.

(6) Amennyiben a volt bérlő a piaci viszonyok alapján történő bérbeadás feltételeinek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles 60 napon belül elhagyni.

9. § [Önkormányzati lakások bérbeadása piaci alapon]

(1) Önkormányzati lakás piaci viszonyok alapján történő bérbeadásakor a bérleti szerződést három évre kell megkötni a bérlővel. A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.

(2) A határozott idő elteltével a bérbeadó kérelemre a lakásbérleti szerződést 3 évre ismételten megkötheti. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 90 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(3) Önkormányzati lakás piaci viszonyok alapján történő bérbeadása során előnyt élveznek azok a fiatal házaspárok, ahol a felek a 35 évet nem töltötték be.

10. § [A pályázati eljárás szabályai]

(1) A meghatározott feltételek szerinti pályázatot a bérbeadó írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni az önkormányzat hivatalos honlapján, a Diósdhéjban újságban és ki kell függeszteni a Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a bérbeadás jogcímét és az e rendeletben meghatározott pályázati feltételeket,

b) a meghirdetett önkormányzati lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat)

c) a lakbér összegét

d) az önkormányzati lakás megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,

e) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét,

f) az egyéb pályázati feltételeket

(3) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:

a) azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a kiírt pályázati feltételeknek megfelel

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

(4) A pályázati határidő lejártát követően a beérkezett pályázatokat az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság értékeli és javaslatot tesz a bérlők személyére.

(5) A lakások bérbeadásáról a Képviselő-testület határoz.

11. § [Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén]

(1) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit a lakástörvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) Az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a lakásban visszamaradt eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha

a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult és

b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette,

c) továbbá a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

12. § [Önkormányzati lakások bérbeadása lakáscsere jogcímén]

- (1) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti jogára vagy tulajdonjogára cserélhető.
- (2) Csere esetén mindkét fél kizárólag lakáscélú használatra jogosult.

13. § [Önkormányzati lakások bérbeadása elhelyezési kötelezettség jogcímén]

- (1) Határozatlan időre szóló bérleti szerzés önkormányzat általi rendes felmondása esetén bérbeadó köteles a bérlő részére beköltözhető és megfelelő, Diósdon található cserelakást felajánlani bérleti jogviszony létesítésére.
- (2) Bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, amennyiben bérlőnek Diósdon megfelelő és beköltözhető lakása van.

14. § [Önkormányzati lakások rövid távú, eseti jellegű bérbeadása]

- (1) Önkormányzati lakás eseti, rövid távú, piaci viszonyok alapján történő bérbeadásának minősül, amennyiben a bérleti jogviszony nem haladja meg a 3 hónapot.
- (2) A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.
- (3) Az erre irányuló kérelmet a kérelmezett időpont előtt minimum 30 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

15. § [Bérlőtársi szerződés]

- (1) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.
- (2) Bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki
 - a) a bérlő gyermeke (örökbe fogadott, mostoha-, és nevelt gyermeke), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője) és
 - b) a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik
- (3) Bérlőtársi szerződést kell kötni - a házastárs önkormányzati lakásba történt beköltözésének időpontjától függetlenül - a bérlő és a vele együttlakó házastársa közös kérelmére.
- (4) Bérlőtársi szerződést lehet kötni a lakásban maradó társbérlővel a megüresedett társbérleti lakrészre vonatkozóan, melyre vonatkozóan a társbérlőt szerződéskötési előjogok illetik meg.

16. § [Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz]

- (1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül más személyt a lakásba nem fogadhat be, kivéve a Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeket.
- (2) A bérbeadó a bérlő kérelmére írásban hozzájárulhat a bérlő hozzátartozójának lakásba történő befogadásához a lakás nagyságától függő mérlegelést követően.
- (3) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Polgármesteri Hivatalnál benyújtani
- (4) A kérelemhez csatolni kell:
 - a) a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja;

b) a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

17. § [Az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, jellegéről és a megfizetés módjáról]

(1) Önkormányzati lakás bérlése esetén a fizetendő, *költségelven alapuló* lakbér mértéke:

a) összkomfortos önkormányzati lakás esetén: 187 Ft/m²/hó

b) komfortos önkormányzati lakás esetén: 133 Ft/m²/hó

c) félkomfortos önkormányzati lakás esetén: 100 Ft/m²/hó

d) komfort nélküli önkormányzati lakás esetén: 80 Ft/m²/hó

e) szükséglakás esetén: 60 Ft/m²/hó

(2) Önkormányzati lakás bérlése esetén a fizetendő *piaci alapú* lakbér mértéke a költségelven alapuló lakbér 110 %-a.

(3) Önkormányzati lakás bérlése esetén a fizetendő *szociális alapú* lakbér mértéke a költségelven alapuló lakbér 80 % -a

(4) Önkormányzati lakás bérlése esetén a fizetendő *szolgálati alapú* lakbér mértéke a költségelven alapuló lakbér 50 % -a.

(5) Az önkormányzati lakás bérlője a lakbért minden hónap 10-ig köteles megfizetni Diósd Város Önkormányzata számára.

(6) A lakbér mértékét az önkormányzat évenként felülvizsgálja.

(7) A vendéglakás szobánként is bérbeadható, illetve a 17. § (1)-(4) bekezdéseiben meghatározott eseteken túlmenően eseti, rövid távú, 3 hónapot meg nem haladó, piaci alapú bérbevétele is lehetséges.

(8) A vendéglakás szobánkénti 17. § (1)-(4) bekezdéseiben meghatározott alapon történő bérbevétele esetén bérlő a bérelt szoba nagysága, illetve a közös használatú helyiségek 1/3 nagysága alapján számított bérleti díjat köteles fizetni.

(9) A vendéglakás *eseti, rövid távú bérlése* esetén a fizetendő piaci alapú lakbér mértéke:

a) Egész lakás bérlése esetén: 80 000 Ft/lakás/hó,

b) Szobák bérlése esetén: 30 000 Ft/nagyszoba/hó (2 db), 20 000 Ft/kisszoba/hó (1 db)

c) a rezsiköltség egész lakás bérlése esetén 50 000 Ft/hó összeg a téli hónapokban (októbertől márciusig) és 30 000 Ft/hó összeg a nyári hónapokban (áprilistól szeptemberig), egy szoba bérlése esetén az egész lakás bérlése esetére meghatározott rezsiköltség 40 %-a.

(10) A vendéglakás eseti, rövid távú bérlése esetén a bérlő a lakbért és rezsiátalányt havonta előre, egy összegben köteles megfizetni átutalással.

(11) Az önkormányzati lakások bérlői a lakbéren felül a közüzemi szolgáltatások igénybevételének költségeit is kötelesek megfizetni.

(12) Amennyiben egy önkormányzati lakás valamely közüzemi szolgáltatás tekintetében önálló mérőórával nem rendelkezik, a szolgáltatás igénybevételének havonta fizetendő átalányösszegét a Képviselő-testület határozza meg. (11) A 17. § (10) bekezdése szerint a hidegvíz fogyasztás átalányösszegét 2 m³/fő összegben határozza meg.

18. § [A lakásbérlet megszűnése]

(1) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel írásban bármikor megszüntetheti.

(2) Felek a szerződést közös megegyezéssel oly módon is megszüntethetik, hogy bérbeadó a bérlőnek:

a) másik lakást ad cserébe

b) pénzbeli térítést fizet

c) másik lakást ad cserébe és pénzbeli térítést fizet.+ részletes feltételek

19. § [Pénzbeli térítés mértéke]

(1) A határozatlan időre szóló bérleti szerződés bérbeadó általi rendes felmondása esetén a bérbeadó a bérlővel történő megállapodás alapján a 13. § (1) bekezdésében meghatározott cserelakás felajánlása helyett pénzbeli térítést is fizethet.

(2) A pénzbeli térítés mértéke: 5 éves bérleti díjnak megfelelő összeg.

(3) A pénzbeli térítést Bérbeadó a 20. § (1) bekezdésében meghatározott megállapodásban rögzített határidőre a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszabocsátását követő 15 napon belül fizeti meg bérlő részére.

20 § [Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése]

(1) Ha az önkormányzati lakásban olyan személy marad vissza, aki sem a Ltv., sem a jelen rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, az önkormányzati lakást köteles 30 napon belül elhagyni.

(2) Ha a lakást jogcím nélkül használó lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténtéig az önkormányzati lakás használatának első 2 hónapjában az önkormányzati lakásra megállapított lakbér mértéknek megfelelő, 3-6 hónap között a lakbér kétszeres összegének megfelelő, azt követően a lakbér háromszoros összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

3. A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

21.§ [A helyiségbérlet általános szabályai]

A helyiségbérlő által gyakorolni kívánt tevékenység nem zavarhatja a lakókörnyezet nyugalma, a bérlő kizárólag csak a szerződésben meghatározott tevékenység gyakorlására használhatja a helyiséget.

22.§ [Az önkormányzati helyiségek bérbeadásának jogcímei]

(1) Az önkormányzati helyiségeket:

- a) kérelem alapján,
- b) pályázati eljárás alapján,
- c) a bérleti jog átruházása, vagy cseréje címén lehet bérbe adni.

23. § [A bérleti szerződés feltételei]

(1) Helyiség határozott vagy határozatlan időre adható bérbe.

(2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor - eltérő megállapodás hiányában - az eredeti állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.

(3) A bérlet tartama alatt a bérbeadó gondoskodik a bérlő tűrési kötelezettsége mellett:

a) az ingatlan (műtárgy) karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagának megőrzéséről, berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről,

b) az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavításáról.

(4) A bérlet tartama alatt a bérlő köteles gondoskodni:

a) az általa használt helyiségek tisztántartásáról, a tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról,

b) a helyiség felszerelésében, a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

(5) Bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához vagy cseréjéhez akkor adhat hozzájárulást, ha a másik fél a szerződéskötést megelőzően írásban nyilatkozik, hogy a bérleti szerződésben foglaltakat feltétel nélkül elfogadja, és a bérlő igazolja, hogy a bérleti jogviszonyból adódóan tartozása nem áll fent.

(6) Bérbeadó a hozzájárulást megtagadja, amennyiben a folytatni kívánt tevékenység Diósd Város Helyi Építési Szabályzatában foglaltakba ütközik, illetve a folytatni kívánt tevékenység gyakorlása a lakókörnyezet nyugalmát zavarná.

(7) Határozatlan időtartamra kötött bérleti szerződés Bérbeadó általi rendes felmondása esetén bérbeadó cseré helyiséget nem biztosít. Ebben az esetben a felmondási idő 1 évnél rövidebb nem lehet.

24. § [Hozzájárulás]

Más személynek a helyiségbe befogadásához a bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges.

4. AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉRŐL

25. § [A lakások értékesítésének általános szabályai]

(1) Az értékesítésre kijelölt lakásokról a Képviselő-testület egyedi határozattal dönt.

(2) A lakások elidegenítési eljárásának irányításáért, szervezéséért és ellenőrzéséért a Polgármester a felelős, az értékesítés lebonyolítását a Polgármesteri Hivatal készíti elő.

(3) A Polgármesteri Hivatal:

a) elkészíteti az értékesíteni kívánt lakásokra vonatkozó, helyszíni felmérésen alapuló műszaki állapotfelmérést, melyet lakásonként rögzít;

b) az az értékesíteni kívánt lakásokra és vonatkozóan értékbecslést készítet;

c) az elővásárlási joggal rendelkezők részére írásban ajánlatot tesz, amely tartalmazza

ca) a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait,

cb) a lakás műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,

cc) a lakás forgalmi értékét,

cd) a lakás vételárát és a fizetési feltételeket,

ce) a szerződési nyilatkozat határidejét,

cf) az ajánlati kötöttség idejét.

d) az ajánlat közlésével egy időben az elővásárlási joggal rendelkező részére megküldi a nyilatkozat nyomtatványt azzal a felhívással, hogy az elővásárlási joggal rendelkező a vételi szándékát írásban igazolja vissza.

(4) A vételárra vonatkozó ajánlati kötöttség ideje az ajánlat kézhezvételétől számított 60 nap.

26. § [Elővásárlási joggal érintet lakások értékesítése]

(1) Elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén

- a) a lakás irányára a lakás ingatlanszakértő által megállapított forgalmi értékének 90%-a,
- b) a vételár egyösszegű megfizetése esetén a vevőt 10% vételárengedmény illeti meg,
- c) a vevő kérelmére részletfizetési kedvezményt lehet biztosítani,
- d) a részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor a vételár 30%-át egy összegben kell megfizetni,
- e) a részletfizetés időtartama legfeljebb 10 év,
- f) a szerződéses kamat mértéke a jegybanki alapkamat kétszerese a futamidő teljes időtartama alatt, a törlesztő részleteket havi egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) Elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése esetén a részletfizetéssel történő ingatlan értékesítésére kamatmentesség nem állapítható meg.

(3) Az Lt. 54. § (2) bekezdésére tekintettel, amennyiben a részletfizetést kérő családjában az egy főre jutó jövedelem nem éri el az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, a kedvezményes kamat mértéke a jegybanki alapkamattal egyező. A vagyoni és jövedelmi helyzet vizsgálata a Szociális, Egészségügyi és Sport Bizottság hatáskörébe tartozik.

(4) A vételár hátralék egyösszegű megfizetése esetén a vevőt 10% engedmény illeti meg a hátralévő vételárból, abban az esetben, ha a törlesztő részletek megfizetésekor 3 hónapnál hosszabb idejű hátraléka nem volt a futamidő alatt.

(5) A részletfizetést vállalók ingatlanára a fennálló tartozás összegének erejéig jelzálogjogot kell bejegyezni, és a hátralék teljes összegének megfizetéséig ennek biztosítékaul szolgáló elidegenítési és terhelési tilalmi jogot kell bejegyeztetni az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba.

(6) A 27. § (1) bekezdés a) pont esetében a lakások vételára a dokumentált forgalmi értéknek megfelelő összeg, amennyiben e rendelet másként nem rendelkezik.

(7) Amennyiben a bérlő a lakáson saját költségén értéknövelő beruházást végzett, az Ltv. 52. § (2) bekezdésében foglaltakat alkalmazni kell azzal, hogy az értéknövelő beruházás értékét a bérlő vagy a vele együtt lakó személy nevére kiállított, a felújítást igazoló számlák, vagy az önkormányzat által megbízott független ingatlanszakértő által készített szakvélemény alapján kell megállapítani.

27. § [Elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése]

(1) Az értékesítésre kijelölt lakásokat – megüresedésük esetén – a Pénzügyi, Településfejlesztési és Vagyonynyilatkozatok Ellenőrző Bizottság által lebonyolított árverés alapján lehet értékesíteni.

(2) A lakás irányára a lakás ingatlanszakértő által készített értékbecslésben meghatározott forgalmi értéke.

(3) Az adásvételi szerződést a legmagasabb vételi ajánlatot tevő vevővel kell megkötni.

(4) A vételárat egy összegben kell megfizetni, az adás-vételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül, banki hitel felvétele esetén 60 napon belül.

28. § [A helyiségek értékesítésének általános szabályai]

Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítéséről – a bérlő kérelmére vagy az önkormányzat, mint bérbeadó kezdeményezésére – a Pénzügyi, Településfejlesztési és Vagyonynyilatkozatok Ellenőrző Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

29. § [Elővásárlási joggal érintet helyiségek értékesítése]

- (1) Az elővásárlási joggal érintett önkormányzati helyiség vételára minimum a független ingatlanszakértő által készített értébecslésben megállapított helyi forgalmi érték.
- (2) Elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladó ajánlati kötöttségének ideje, az ajánlatnak a jogosult általi kézhezvételtől számított 60 nap.
- (3) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
 - a) a helyiség ingatlan-nyilvántartási adatait,
 - b) a helyiség műszaki állapotára vonatkozó adatokat, tájékoztatást,
 - c) a vételár összegét, és megfizetésének feltételeit.
- (4) A vételárat egy összegben kell megfizetni, az adás-vételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül, banki hitel felvétel esetén 90 napon belül.

30. § [Elővásárlási joggal nem érintet helyiségek értékesítése]

Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítésére az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

31. § [A lakások és helyiségek elidegenítéséből származó bevételek felhasználása]

A lakások és helyiségek elidegenítéséből származó bevételeket az Önkormányzat az Ltv. 62. § (3) bekezdésében meghatározott célra használhatja fel.

32. § [Adatvédelmi rendelkezések]

A bérbeadó - 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.

5. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

33. § [Hatálybalépés]

- (1) E rendelet 2019. május 1. napján lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről, valamint a lakbérek mértékéről szóló 4/2009. (III. 27.) önkormányzati rendelet.

Diósd, 2019. április 26.

Bogó László Ignác
polgármester

dr. Balogh Pál
jegyző

A rendeletet 2019. április 26. napján kihirdettem.

dr. Balogh Pál
jegyző

1. melléklet a 12/2019. (IV. 26.) önkormányzati rendelethez

KÉRELEM

önkormányzati lakás bérbevételére

Kérelmező neve:

személyi ig. száma:

Anyja neve:

Születési hely: idő:

Családi állapota:

Állandó bejelentett lakcíme:

Tartózkodási helye, ha ez nem azonos az előző címmel.

.....

A lakásba vele együtt költöző személyek (a születési év és a rokonsági fok megjelölésével):

.....

.....

.....

Munkahely neve, címe:

Foglalkozása, beosztása:

Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:

Nettó havi átlagjövedelme:

A vele közös háztartásban élők nettó havi átlagjövedelme.

Dátum:

.....
kérelmező

A kérelemhez csatolni kell:

1. A havi átlagjövedelemre, illetve egyéb, rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolást.
2. Jelenlegi lakáskörülményeinek leírását (milyen lakásban, milyen minőségben, hányadmagával lakik stb.)

A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása esetén:

1. Kinevezésre, alkalmazásra vonatkozó okirat másolatát.
2. A munkáltató javaslatát, véleményét.

A lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén:

1. A rendelet 7. § (1) a), c) és d) pontjára vonatkozó nyilatkozatot.

1. számú függelék

Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról

<i>Ingatlan</i>	<i>bérelt helyiség</i>	<i>bérleti díj mértéke (bruttó)</i>
<i>Egészségház (2049 Diósd, Kossuth Lajos utca 24. szám)</i>	<i>Rendelők</i>	<i>2100 Ft / óra</i>
<i>Tájház (2049 Diósd, Béla utca 4 szám)</i>	<i>Tájház</i>	<i>4100 Ft / óra</i>
<i>Kék Géza Művelődési Művelődési Ház (2049 Diósd, Szent István tér 5.)</i>	<i>Kisterem</i>	<i>2100 Ft / óra</i>
	<i>Nagyterem</i>	<i>3000 Ft / óra</i>
<i>Diósd Sportközpont (2049 Diósd, Kocsis utca)</i>	<i>Klubhelyiség</i>	<i>2500 Ft / óra</i>
<i>Polgármesteri Hivatal (2049 Diósd, Szent István tér 1. szám)</i>	<i>Díszterem</i>	<i>9450 Ft / óra</i>
<i>Dió Óvoda (2049 Diósd Kocsis utca)</i>	<i>Aula</i>	<i>10 000 Ft / óra</i>
	<i>18 m² terem</i>	<i>2000 Ft / óra</i>
	<i>30,36 m² terem</i>	<i>4000 Ft / óra</i>
<i>Pincék</i>		<i>150 Ft / m² / hónap</i>
<i>Pincék környéki terület</i>	<i>max. 50 m²-ig</i>	<i>1.000 Ft / hó</i>
<i>Gombapincék</i>		<i>70 Ft / m² /hónap</i>