

M.

Sárbogárd Város Jegyzője
7000 Sárbogárd, Hősök tere 2.

Előterjesztés
Sárbogárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2015. november 13-i ülésére

Tárgy: A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 21/2006. (III. 23.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése, új rendelet megalkotása.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Miniszterelnökség Államtitkárának FEB/02/425-1/2014 számú utasítása alapján céllellenőrzés keretében vizsgálta a Fejér Megyei Kormányhivatal a települések helyi jogalkotási rendjét.

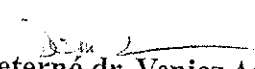
A Kormányhivatal az ellenőrzés során azt tapasztalta, hogy a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 21/2006. (III. 23.) önkormányzati rendelet megjelölése módosításra került a „Ktr. sz.” megjelölésről „önkormányzati rendelet” megjelölésre, mely ellentétes a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 8.§ (2) bekezdésével, amely kimondja, hogy „nem lehet módosítani a jogszabály megjelölését”. További észrevétel a Kormányhivatal részéről, hogy a rendelet mellékleti megjelölése nem felel meg a 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszer.) 128. § (1) bekezdésében foglaltaknak, mely szerint a melléklet nem tartalmazhatja a „számú” megjelölést.

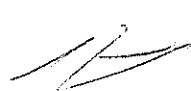
Figyelemmel a 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 103. § b) pontjára, melynek értelmében jogszabálytervezetben nem módosítható a jogszabály megjelölése, a jogszabálysértést a rendelet hatályon kívül helyezésével és új önkormányzati rendelet megalkotásával lehet orvosolni.

A munka során áttekintettük a magasabb szintű jogszabályokban esetlegesen bekövetkezett változásokat is, és ezeknek megfelelően alkottuk meg új rendeletünket.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján a rendelettervezetet megtárgyalni, illetve azt elfogadni szíveskedjen.

Sárbogárd, 2015. november 03.


Demeterné dr. Venicz Anita
jegyző



Sárbogárd Város Önkormányzat
Képviselő-testületének

../2015. (... ..) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes
szabályokról

Sárbogárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

1. § (1) Sárbogárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati közérdekű feladatok ellátása szempontjából fontos szakemberek tekintetében a bérlő személye kiválasztásának jogát képviselőtestületi hatáskörben fenntartja. A szociálisan rászoruló személy tekintetében, valamint a lakbér-támogatási kérelemre való jogosultság elbírálása ügyében az Egészségügyi és Szociális Bizottság dönt. A lakás nem lakás céljára történő bérbeadás tekintetében az Egészségügyi és Szociális Bizottság javaslata alapján a Képviselőtestület saját hatáskörben dönt. A bérleti szerződések előkészítését és megkötésének lebonyolítását a lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos feladatokat a Polgármesteri Hivatal végzi.
- (2) A lakáscseréhez történő hozzájárulás - jognyilatkozat tétel - kérdésében a képviselőtestület dönt.
- (3) Jelen rendelet tekintetében közérdekű feladatot ellátó szakember a kötelező önkormányzati feladatkörben Sárbogárd Város Önkormányzatánál, vagy Sárbogárd Város Önkormányzata által fenntartott intézménnyel köztisztviselői, vagy közalkalmazotti jogviszonyban álló dolgozó.
- (4) Üres lakás piaci alapon történő bérbeadása pályázat útján történik
A pályázati eljárás szabályait a 19-22. §-ban foglaltak szerint határozza meg.

MÁSODIK RÉSZ

I. FEJEZET

A lakásbérlet szabályai

2. § A Polgármesteri Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő bérbeadás útján hasznosítható lakásokról.
A megüresedett önkormányzati lakás - amennyiben az önkormányzatnak elhelyezés, illetve cserelakás biztosítási kötelezettsége nincs - a város közigazgatási területén közérdekű feladatot ellátó, Sárbogárdon lakással nem rendelkező szakember, illetve szociálisan rászoruló állampolgár részére adható bérbe, valamint pályázat útján piaci alapon történhet a bérbeadás.

3. § (1) Az önkormányzat a közérdekű feladatot ellátó szakembereket az őket foglalkoztató intézmény vezetőjének írásbeli kérelme alapján a rendelkezésre álló lakásoktól függően soron kívül, határozott időre juttatja lakáshoz.

(2) A lakásbérleti szerződés megkötése a bérbeadó kötelessége.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározottakkal a bérleti szerződés a közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony fennállásáig köthető.

(4) A közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony nyugállományba vonulás miatt történő megszűnése esetén a bérlő a lakásban maradhat, amennyiben vállalja a piaci alapú lakbér fizetését.

4. § (1) Szociális rászorultság alapján adható bérbe önkormányzati lakás annak:

- a) akinek a családjában a - vele együtt költöző családtagokat is ide számítva - az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum másfélszeresét.
- b) aki lakástulajdonnal, üdülőtulajdonnal és jelentősebb földtulajdonnal nem rendelkezik.
- c) aki helyi lakosként nyújtja be a lakáskérelmét.

(2) a) Az 1 (egy) főre jutó jövedelem megállapításához szükséges jövedelmi igazolásnak havi rendszeres jövedelem esetén 3 (három) havi jövedelmet kell tartalmazni.

E rendelet alkalmazásában jövedelem: a személyi jövedelemadóról szóló törvényben jövedelemként meghatározott belföldről vagy külföldről származó vagyoni érték (bevétel) munkavállalói járulékkal, személyi jövedelemadóval, egészségbiztosítási és nyugdíjjárulékkal, magán-nyugdíjpénztári tagdíjjal, valamint a jövedelemadóról szóló törvényben elismert költségekkel csökkentett része, függetlenül attól, hogy adómentesnek vagy adókötelesnek minősül, ideértve a bármely ország jogszabálya alapján folyósított nyugdíjat.

Nem minősül jövedelemnek a temetési segély, az alkalmanként adott átmeneti segély, a lakásfenntartási támogatás, a rendkívüli gyermekvédelmi támogatás, a nevelőszülők számára fizetett nevelési díj és külön ellátmány, az anyasági támogatás, a tizenharmadik havi nyugdíj, valamint - a személyes gondoskodásért fizetendő személyi térítési díj megállapítása kivételével - a súlyos mozgáskorlátozott személyek pénzügyi közlekedési kedvezményei, a vakok személyi járadéka és a fogyatékosági támogatás, továbbá a fogadó szervezet által az önkéntesnek külön törvény alapján biztosított jutatás. Egyéb nem rendszeres jövedelem esetén az egy évi bevételről szóló nyilatkozat szükséges.

(3) Szociális rászorultság alapján az alábbi méretű lakás adható bérbe.

- 1-2 fő = 1,0 szoba
- 2-3 fő = 1,5 szoba
- 3-4 fő = 2,0 szoba
- 4-5 fő = 2,5 szoba
- 5-6 fő = 3,0 szoba

(4) Jelen rendelet tekintetében helyi lakosnak minősül a Sárbogárd város közigazgatási területén állandó lakhellyel rendelkező személy.

5. § (1) Az az állampolgár, aki szociális rászorultság alapján kíván lakást bérelni, lakásigénylést nyújt be a jegyzőhöz, aki a szociális igénylést akkor fogadja el, ha az igénylő megfelel az 4. §-ban meghatározott feltételeknek. A lakásigénylőkről a Polgármesteri Hivatal nyilvántartást vezet, és névjegyzéket készít.

(2) Az Egészségügyi és Szociális Bizottság az 4. §-ban foglalt és a Polgármesteri Hivatal által készített környezettanulmány alapján az igénylés időpontját is figyelembe véve névjegyzéket készít.

(3) A bérbeadó a bérbeadás feltételeként a bérlőnek meghatározza, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

Ennek megszegése a Ltv. 3. § (2) bekezdésben foglaltak szerint a szerződés felmondására adhat okot.

6. § Ha az önkormányzati tulajdonú lakásra megállapodás alapján más szervnek bérlőkijelölési, illetőleg bérlő-kiválasztási joga áll fenn, a bérbeadással kapcsolatos jogokat ezen szerv gyakorolja. Ilyen jog különösen a bérlő személyének kiválasztása, a bérleti jogviszony időtartamának meghatározása, a szerződés tartalmára vonatkozóan - ha erre a törvény, vagy megállapodás felhatalmazza - egyéb feltételeket is előírhat.

7. § A lakás bérbeadásának érvényessége a bérbeadó és bérlő között írásos szerződéskötés alapján jön létre.

8. § (1) Önkormányzati lakás nem lakás céljára bérbe nem adható, kivéve szociális célra fogyatékkal élő gyermekek foglalkoztatását elősegítő tevékenységre, valamint egyéb egészségügyi károsodást szenvedettek részére történő foglakozás céljára.

(2) A kérelemnek tartalmaznia kell a tevékenységgel kapcsolatos pontos meghatározását.

(3) A bérleti szerződés a meghatározott tevékenység idejéig, legfeljebb azonban öt évre köthető.

II. FEJEZET

A felek jogai és kötelezettségei

9. § (1) A bérbeadó a jelen rendeletben az 1. mellékletben megállapított lakbérek alapján akkor köt szerződést, ha ezt a leendő bérlő elfogadja.

A 2. melléklet szerint piaci lakbért, és a Ptk. rendelkezéseinek megfelelően óvadékot kell kikötni, melynek összege legalább két havi lakbérösszegnek felel meg. Ez az összeg a lakásbérlet megszűnésekor a lakás rendeltetésszerű állapotban történő visszaadására szolgál.

(2) A bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét módosítani a következő naptári év január 1. napjától. Ezen módosítást a bérlővel három hónappal korábban közölni kell.

(3) Amennyiben bérlő a módosított díjjal nem ért egyet, úgy az Ltv. 6. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

10. § Annak a bérlőnek, akinek a szociális körülményei indokolják, az Egészségügyi és Szociális Bizottság a lakás havi bérleti díjának 10%-ig terjedően, írásbeli kérelemre lakbértámogatást állapíthat meg. A lakbértámogatás eljárási rendjét az egyes szociális ellátásokról szóló helyi rendelet tartalmazza.

11. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhat, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. Ez esetben a felmerülő költséget a bérbeadó a bérleti díj 75%-ban elszámolja.

(2) A szociális alapon bérbe adott lakásoknál a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról és cseréjéről a bérlő gondoskodik.

(3) A szakemberlakásnál és a piaci alapon bérebe adott lakásoknál a bérlő és a bérbeadó megállapodása az irányadó. A megállapodás szerint a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásáról és felújításáról a bérbeadó gondoskodik.

(4) A megállapodásban a bérlő feladata a lakás burkolatainak, ajtóik, ablakok és berendezések karbantartása és felújítása. Ezek pótlása és cseréje a bérbeadó feladata.

(5) A bérbeadó és a bérlő megállapodhat, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A költségek elszámolása az (1) bekezdésben foglaltak szerint történik.

(6) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást a lakberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

(7) A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a berendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

(8) A megállapodás tartalmának meghatározása, kimunkálása a bérbeadó feladata.

12. § (1) A lakást jogcím nélkül használó személy lakáshasználati díjat (továbbiakban: használati díjat) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj 20%-al emelhető, ha jogcím nélküli bérlőnek felróható okból szűnt meg a lakásbérleti jogviszonya.

13. § (1) A bérlő a lakásba a Ltv.-ben meghatározott eseteken kívül a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén élettársát, unokáját és testvéreit is befogadja, ha

a) a bérlő egészségi állapota miatt ápolásra szorul,

b) 3 hónapot meghaladó időre külföldre utazik,

c) a befogadni kívánt személy tanulmányainak folytatása miatt indokolt.

(2) Az élettársra a fenti feltételek nem vonatkoznak.

(3) Az élettárs kivételével a befogadott személyek a feltétel megszűnéséig tartózkodhatnak a lakásban.

(4) Amennyiben a bérlő bérleti jogviszonya megszűnik, a fenti személyek a lakásbérleti jogviszony folytatására nem jogosultak, velük szemben az önkormányzatnak elhelyezési kötelezettsége nem áll fenn.

14. § A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül egy alkalommal a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrzi. Minden év szeptember 30-ig.

III. FEJEZET

A lakásbérlet megszűnése

15. § (1) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony a Ltv. 23. § (3) bekezdése, vagy a 26. § (1) bekezdése alapján szűnik meg, az önkormányzat megállapodás alapján cserelakást biztosít, vagy pénzbeli térítést fizet a bérlőnek.

A térítés mértéke összkomfortos lakás esetén 150.000-ft, komfortos lakás esetén 100.000-ft, félkomfortos lakás esetén 50.000-ft.

(2) A pénzbeli térítést a lakásbérleti jogviszony megszűnésének napjától számított 15 napon belül az önkormányzat a bérlőnek postai úton utalványozza.

(3) A bérbeadó a határozatlan időre kötött helyiségbérleti szerződést - ha a felek másként nem állapodtak meg - cserehelység biztosítása nélkül is felmondhatja. A felmondási idő 6 hónap.

16. § (1) A bérlő írásbeli kérelmére az 1. § (2) bekezdésben megbízott a lakáscseréhez hozzájárul, ha az új bérlő vállalja a csere alapját képező lakás bérleti jogviszonnyal járó költségeket.

(2) A lakáscseréhez történő hozzájárulást meg kell tagadni, ha:

a) a cserélni szándékozó fél bérleti szerződése határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig szól, és a leendő új bérlő a szerződést határozatlan időre kívánná kötni,

b) ha a leendő új bérlő a csere alapját képező lakásra érvényes lakbér megfizetését nem vállalja.

(3) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakásra cserélhető.

(4) Amennyiben az önkormányzati lakás bérleti jogát a bérlő kisebb önkormányzati lakás bérleti jogára cseréli, a két lakás bérleti joga közötti értékkülönbséget kiegyenlítésében a két cserélő fél szabadon állapodhat meg.

IV. FEJEZET

Az albérlet

17. § (1) A bérlő a lakás egy részét a bérbeadó előzetes hozzájárulásával albérletbe adhatja. A hozzájárulás nélküli szerződéskötés olyan súlyos szerződésnek minősül, amely megalapozza a szerződés felmondást.

(2) A bérbeadó az önkormányzati bérlakás albérletbe adásához akkor járul hozzá, ha az albérlet részére is külön szoba biztosítható.

(3) A bérlő csak olyan albérleti szerződés megkötéséhez kaphat hozzájárulást, amelyben rögzítik, hogy a lakásbérlet megszűnése esetén az albérlet is megszűnik.

(4) Nem adható hozzájárulás szükséglakás, egy szobás lakás egy részének és teljes lakás albérletbe adásához.

Különszolgáltatás díja

18. § (1) A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által meghatározott külön szolgáltatás díját, melyet a 2. melléklet tartalmaz.

(2) A külön szolgáltatás díját a vonatkozó jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg.

(3) A külön szolgáltatások közül a víz- és csatornadíj havi mértéke azokban a bérleményekben, amelyekben a vízfogyasztás

a) mérhető, az előző - egy teljes évi időtartam alatti - évben mért vízfogyasztás alapján meghatározott víz- és csatornadíj 1/12-ed része,

b) nem mérhető az önkormányzat tulajdonában álló lakás esetében a rendelet 6. mellékletében meghatározott éves normák, valamint a település érvényes víz- és csatornadíj szorzatának 1/12-ed része.

Helyiségbérlet esetén a felek megállapodásának megfelelő összeg, ennek hiányában a rendelet 6. mellékletében meghatározott éves norma figyelembe vételével megállapított összeg.

HARMADIK RÉSZ

V. FEJEZET

A helyiségbérlet szabályai

19. § (1) A Polgármesteri Hivatal rendszeres nyilvántartást vezet a bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről.

(2) Az üres helyiségek bérbeadása pályázat útján történik, kivéve a rendelet 8. §-ban meghatározottak, valamint ha a helyiség jellege, rendeltetése, vagy valamely jogszabályi előírás mást indokol.

20. § (1) A pályázati kiírásról a jegyző gondoskodik. A pályázati hirdetményt a helyiség megüresedésétől számított 30 napon belül a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 15 napra kifüggesztve közszemlére kell tenni. A hirdetményről a lakosságot a helyi sajtó útján is tájékoztatni kell.

(2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a helyiség fekvési helyét (település, utca, házsám, hrsz.) alapterületét, állapotát, a bérbeadó nevét és címét.
- b) a helyiségben folytatható tevékenység megjelölését,
- c) a bérbeadás időtartamát (határozott, vagy határozatlan időre),
- d) használattal kapcsolatos kikötések (például: átalakítási tilalom),
- e) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez esetleg szükséges a leendő használó által a saját költségen elvégzendő építési munkákat (felújítás, helyreállítás, átalakítás, (stb),
- f) a fizetendő helyiségbérleti díj alsó határát és a bánatpénz összegét azzal a figyelmeztetéssel, hogy a helyiség használati jogát - az előírt egyéb feltételek fennállása esetén - az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére tesz ajánlatot,
- g) a pályázati ajánlatot írásban a jegyzőhöz kell benyújtani,
- h) a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét és az alábbi tartalmi követelményeket: a pályázó nevét, címét, tevékenységének megnevezését, a helyiség tervezett használati célját, nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
- i) a pályázat megtartásának helyét és időpontját.

(3) A beérkezett pályázatokat a Polgármesteri Hivatalban titkosan kell kezelni.

(4) A bánatpénz összege a pályázati hirdetményben szereplő éves bérleti díj 10%-a.

21. § (1) A pályázati tárgyalás szabályai szerint a pályázati tárgyaláson az a pályázó vehet részt, aki pályázati ajánlatát a jegyzőhöz az előírt tartalommal és határidőben benyújtja és a bánatpénz befizetését igazoló szelvényt bemutatta.

(2) Ha az előírt határidőben csak egy pályázati ajánlat érkezik, a jegyző a pályázati eljárás továbbfolytatása nélkül a bérleti szerződést megkötí, egyébként pályázati tárgyalást tart.

(3) A tárgyaláson jelen kell lenni a jegyzőnek, a Polgármesteri Hivatal részéről a bérbeadás feladataival megbízott dolgozónak és a jegyzőkönyvvezetőnek. A tárgyalás levezető elnöke a jegyző.

(4) A tárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni.

(5) A pályázati tárgyaláson résztvevők közül a pályázat nyertese az, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a tárgyalás során a legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére tett ajánlatot.

(6) A pályázat eredményéről a jegyző értesíti a bérlőt és felkéri a bérleti szerződés megkötésére.

(7) A bánatpénz az eredménytelen pályázónak visszajár. Elveszíti a bánatpénzt a nyertes pályázó, ha a 30 napos ajánlati kötöttségen belül nem köti meg a helyiségbérleti szerződést. A bánatpénz a szerződéskötéssel előleggé alakul.

22. § Amennyiben a megadott határidőn belül pályázati ajánlat nem érkezik, úgy a pályázati kiírást havonta meg kell ismételni.

23. § A helyiségbérleti díjak alsó határát a Képviselőtestület évente külön határozatban állapítja meg a Központi Statisztikai Hivatal által közölt infláció mértékét figyelembe véve.

24. § (1) A bérlő a helyiségbe más személyt a bérbeadó hozzájárulásával akkor fogadhat be, ha a befogadó személy vállalkozói igazolvánnyal rendelkezik és a két fél által egy helyiségben gyakorolni kívánt tevékenység jogszabályi feltételei biztosítottak.

(2) Az önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházásához, vagy cseréjéhez írásbeli kérelemre a bérbeadó hozzájárulhat:

a) ha az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ütközik jogszabályi előírásokba, és nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával. A helyiségek hasznosításának meghatározását a 7. melléklet tartalmazza.

b) továbbá a bérleti jog átvevője a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 50%-át alapátruházási díjként a bérbeadó hozzájárulásában meghatározott módon és időben megfizeti.

(3) Önkormányzati tulajdonú helyiség a bérlő által albérletbe nem adható.

25. § Ltv. 37. §-ban foglaltakra – a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szüneteltetésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban – a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó, továbbá a megállapodás hiányában a lakást tisztán, a berendezéseket használatra alkalmas állapotban kell a bérbeadónak átadni.

26. § A bérbeadó határozatlan időre kötött szerződést - ha a felek másképp nem állapodtak meg - cserehelyiség biztosítása nélkül is felmondhatja. A felmondási idő hat hónap.

NEGYEDIK RÉSZ

LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

VI. FEJEZET

Lakások elidegenítése

27. § (1) Az állami tulajdonból az önkormányzati tulajdonba került lakásokra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg:

a) a bérlőt,

b) bérlőtársakat egyenlő arányban,

c) társbérlőt, a kizárólagosan használt terület arányában.

(2) Az (1) bekezdés a, b, c, pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét illeti meg az elővásárlási jog az önkormányzat feltételeinek elfogadása esetén.

28. § Annak a bérlőnek aki nyugdíjas, vagy a külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére a lakást csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

29. § (1) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásának értékét.

30. § (1) Az eladó az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően - az egy lakásos és az egy helyiségből álló épület kivételével - az épületet társasházzá alakítja, az alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonosokat be kell vonni.

(2) Elővásárlási jog gyakorlása esetén:

a) a vételár lakások esetén a forgalmi érték 100%-a,

b) az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20%-át egy összegben kell megfizetni. A fennmaradó összeget 5 éven keresztül évi 3%-os kamattal, az azt követően minimum 15 éven keresztül évi 10%-os kamattal növelten kell kiegyenlíteni. A részletfizetés rövidebb időtartamra is kérhető. A törlesztőrészeket a tulajdonjog ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzés jogerőssé válását követő hónaptól kell fizetni, de a tulajdonjoggal kapcsolatos kötelezettségek a vevőt terhelik,

c) az a vevő, aki a lakás vételárát a szerződés megkötésekor egy összegben, készpénzben kifizeti, a vételár 20%-nak megfelelő összegű engedményben részesül,

d) aki a vételárát a szerződéskötéstől számított 2 éven belül kiegyenlíti, a vételár hátralékból 15%, aki 2 és 5 év között, 10% engedményben részesül,

e) aki a szerződésben vállalt törlesztő- részlet fizetésével késedelembe esik, a késedelembe esés időpontjától a törlesztő részletnek évi 8%-os kamattal növelt összegét köteles megfizetni.

Ezen rendelkezést az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.

(3) A megvásárolt, de még ki nem fizetett lakás elidegenítéséhez az önkormányzat a szerződő felek közös írásbeli kérelmére hozzájárul, ha a lakást eladni kívánó személy a vételár hátralék egy összegben történő megfizetését vállalja. Ez esetben az egy összegben megfizetett vételár hátralék után kedvezmény nem illeti meg.

(4) A vételár megfizetéséhez első lakáshoz jutók támogatása nem igényelhető.

31. § (1) Az önkormányzat döntésétől függően értékesítésre kijelölt üresen álló, elővásárlási joggal nem érintett lakás, valamint, ha a lakás bérlője elővásárlási jogáról írásban lemond, eladásának feltételei a rendelet 35-36. §-ban foglaltak szerint értékesíti:

a) a vételár a lakás forgalmi értékének 100%-a,

b) fizetési feltételek a 30. § (2) bekezdés b, c, d pontokban foglaltak, valamint a (3) bekezdésben foglaltak érvényesek.

32. § (1) Az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzés jogerőssé válását követően az értékesített ingatlant, az önkormányzat által vezetett nyilvántartásból törölni kell.

(2) A lakások vételárát a vásárló részére biztosított számlán, Sárbogárd Város Önkormányzata e célra elkülönített számlájára kell befizetni.

(3) Az adásvételi szerződésben foglalt fizetési kötelezettségek teljesítését a Polgármesteri Hivatal folyamatosan figyelemmel kíséri. Mulasztás, késedelmes teljesítés esetén köteles a szükséges intézkedést megtenni.

VII. FEJEZET

Helyiségek elidegenítése

33. § (1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az önkormányzati tulajdonú helyiségre a bérlőt (bérlőtársát) elővásárlási jog illeti meg.

(2) A helyiség értékesítésére vonatkozóan a rendelet 30. § (1), (2), (3) bekezdésében foglaltak az irányadók.

(3) Amennyiben a helyiség bérlője elővásárlási jogával nem él, a helyiség a rendelet 35-36. §-ában foglaltak szerint elidegeníthető.

(4) Az önkormányzat döntésétől függően értékesítésre kijelölt üresen álló helyiség értékesítésére nyilvános pályázat útján a forgalmi értékbecsléssel megállapított teljes forgalmi értéken kerülhet sor, a rendelt 36-37. §-ában foglalt eljárás szerint.

34. § A vételi ajánlat beérkezése után az eladó a helyiséget szakértő értékbecslővel felértékelletti, majd a vételárról és annak megfizetésére vonatkozó feltételekről az ajánlattevőt tájékoztatja, továbbá a szerződéses nyilatkozatot megküldi.

35. § (1) A helyiség vételára a helyiség forgalmi értékének 100%-a.

(2) A szerződéskötéskor a vételár 100%-át egy összegben kell megfizetni.

36. § (1) A rendelet hatályba lépésekor üresen álló lakást és helyiséget az önkormányzat nyilvános pályázat útján értékesíti, teljes forgalmi értéken. Az eladási ár alapja szakértő értékbecslés.

(2) A rendelet hatályba lépését követő 60 napon belül a pályázatot a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 15 napra kifüggesztve közszemlére kell tenni. A hirdetményről a lakosságot a helyi sajtó útján is tájékoztatni kell.

(3) A pályázati hirdetménynek az alábbiakat kell tartalmaznia:

a) a lakás, helyiség fekvési helyét (település, utca, házszám) helyrajzi számát alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát, minőségét,

b) a lakás, helyiség forgalmi értékét,

c) a pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek a következőket kell tartalmaznia: a pályázó nevét, címét, a nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,

d) a pályázati tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

(4) A beérkezett pályázatokat az eladó titkosan kezeli.

A pályázati tárgyalás szabályai

37. § (1) A pályázati tárgyaláson az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az eladóhoz az előírt tartalommal és határidőben benyújtja.

(2) A pályázati tárgyaláson az eladó képviselőjének, a jegyzőnek és a jegyzőkönyvvezetőnek kell részt venni.

- (3) A tárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni.
- (4) A pályázók közül a pályázat nyertese az, aki a legmagasabb összegű vételárra tett ajánlatot.
- (5) Ha az előírt határidőn belül csak egy pályázati ajánlat érkezik, az ajánlattevővel az eladó pályázati tárgyalás nélkül megkötöti az adásvételi szerződést.

38. § Amennyiben határidőn belül pályázat nem érkezik, a rendelet a 22. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

ÖTÖDIK RÉSZ

VIII. FEJEZET

Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

- 39. §** (1) A lakások és helyiségek elidegenítéséből származó bevételt a (3) bekezdésben felsorolt költségek figyelembe vételével a Gazdasági Osztály elkülönített számlán köteles vezetni.
- (2) Az önkormányzat az (1) bekezdésben említett bevételét csak a tulajdonában lévő lakóépület (lakóépületrész) felújítására és az azzal együtt végzett korszerűsítésre (továbbá együtt: felújítás) továbbá új lakás építésére, valamint meghatározott szociális célra használt lakás vásárlására használhatja.
- (3) A lakások és helyiségek elidegenítéséből származó bevételből az önkormányzat levonhatja:
- a) az épület elidegenítésére való előkészítésével,
 - b) a földrészlet megosztásával,
 - c) társasházzá való alakítással,
 - d) forgalmi érték megállapításával,
 - e) elidegenítés lebonyolításával kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket.

HATODIK RÉSZ

IX. FEJEZET

Záró rendelkezések

- 40. §** A rendelet hatályba lépésekor nyilvántartott lakás, illetve helyiség bérbeadására vonatkozó kérelmezőket a jegyző értesíti a lakáshoz, illetve a helyiséghez jutás feltételeiről.
- 41. §** Önkormányzati lakás jogcím nélkül használó személyek használati joguknál fogva a lakást a 30. §-ban foglalt feltételek szerint megvásárolhatják.
- 42. §** Ahhoz, hogy a bérbeadó feladatait el tudja látni, az állampolgároktól az alábbi személyes adatok bekérésére van szükség:
- a) Név, szül. hely, idő, anyja neve,
 - b) Lakcím, illetve tartózkodási hely címe,
 - c) szociális lakás esetén jövedelmi viszonyokra vonatkozó igazolás, nyilatkozat.
- (2) Ezen adatszolgáltatás az igénylővel közös háztartásban élő valamennyi személyre is vonatkozik. Ezeket az adatokat a névjegyzék készítéséig, illetve a szerződés megszűnéséig, szakembereknél a szerződés megszűnéséig tartjuk nyilván.

43. § (1) Ezen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 21/2006. (III. 23.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Sárbogárd, 2015. november 13.

dr. Sükösd Tamás
polgármester

Demeterné dr. Venicz Anita
jegyző

Kihirdetve: 2015. hó nap

Demeterné dr. Venicz Anita
jegyző

I. melléklet a .../2015. (... ..) önkormányzati rendelethez



**Önkormányzati lakások havi lakbére
Szociális helyzet alapján (belvíz károsultak)**

I. övezet – Központi belterület Tury M. utcától Attila utcáig:

összkomfortos	362 Ft/m ²
komfortos	239 Ft/m ²
félkomfortos	123 Ft/m ²
komfort nélküli	85 Ft/m ²

II. övezet – Attila utcától délre Sárszentmiklósi Városrész, Tury M. utcától Északra Töbörzsöki városrész

összkomfortos	345 Ft/m ²
komfortos	234 Ft/m ²
félkomfortos	116 Ft/m ²
komfort nélküli	85 Ft/m ²

III. övezet – Pusztaegres, Sárhatvan Rétszilas, Kislók

összkomfortos	334 Ft/m ²
komfortos	222 Ft/m ²
félkomfortos	111 Ft/m ²
komfort nélküli	85 Ft/m ²

2. melléklet a .. /2015. (... ..) önkormányzati rendelethez



**Önkormányzati lakások havi lakbére
Költségvetési elv alapján (szakemberlakás, egyéb)**

I. övezet – Központi belterület Tury M. utcától - Attila utcáig:

összkomfortos	394 Ft/m ²
komfortos	261 Ft/m ²
félkomfortos	133 Ft/m ²
komfort nélküli	89 Ft/m ²

II. övezet – Attila utcától délre Sárszentmiklósi Városrész, Tury M. utcától Északra
Töbörzsöki városrész

összkomfortos	378 Ft/m ²
komfortos	251 Ft/m ²
félkomfortos	128 Ft/m ²
komfort nélküli	85 Ft/m ²

III. övezet – Pusztaegres, Sárhatvan Rétszilás, Kislók

összkomfortos	362 Ft/m ²
komfortos	239 Ft/m ²
félkomfortos	123 Ft/m ²
komfort nélküli	85 Ft/m ²

3. melléklet a .../2015. (... ..) önkormányzati rendelethez



**Önkormányzati lakások havi lakbére
Piaci lakbér mérték**

I. övezet – Központi belterület Tury M. utcától - Attila utcáig:

összkomfortos	472 Ft/m ²
komfortos	312 Ft/m ²
félkomfortos	156 Ft/m ²
komfort nélküli	105 Ft/m ²

II. övezet – Attila utcától délre Sárszentmiklósi Városrész, Tury M. utcától Északra
Töbörzsöki városrész

összkomfortos	445 Ft/m ²
komfortos	295 Ft/m ²
félkomfortos	145 Ft/m ²
komfort nélküli	100 Ft/m ²

III. övezet – Pusztaegres, Sárhatvan Rétszilas, Kislók

összkomfortos	411 Ft/m ²
komfortos	272 Ft/m ²
félkomfortos	133 Ft/m ²
komfort nélküli	89 Ft/m ²

4. melléklet a .. /2015. (... ..) önkormányzati rendelethez



Külön szolgáltatások

- vízellátás és csatornahálózat (szennyvíz-ellátás) biztosítása
- központi fűtés és melegvízellátás

2. melléklet a .../2015. (... ..) önkormányzati rendelethez



Értékesíthető lakások

<u>Cím</u>	<u>szobaszám</u>	<u>komfortfokozat</u>
1. Sárszentgyörgy, Ady Endre u. 128. 2/9	2	komfortos
2. Sárszentgyörgy, Gergely köz 3. fsz. 1.	1	komfortos
3. Sárszentgyörgy-Kislók, Petőfi u. 20.	1	komfortos

6. melléklet a .../2015. (... ..) önkormányzati rendelethez



Nem elidegeníthető lakások

Cím	Szobaszám	Komfortfokozat
1. Sárbogárd, Köztársaság u. 151.	2	összkomfortos
2. Sárbogárd, Szent István u. 9/1.	1,5	komfort nélküli
3. Sárbogárd, Szent István u. 9/2.	1	komfort nélküli
4. Sárbogárd, Szent István u. 9/3.	1	komfort nélküli
5. Sárbogárd - Pusztaegres, Hatvani u. 17.	2	komfortos
6. Sárbogárd - Pusztaegres, Közt. tér 10.	3	összkomfortos
7. Sárbogárd, Ady Endre u. 162. II/5.	1	összkomfortos
8. Sárbogárd, Ady Endre u. 162. II/9.	2	összkomfortos
9. Sárbogárd, Ady Endre u. 162. III/11.	2	összkomfortos
10. Sárbogárd, Ady Endre u. 115. I/1.	2	összkomfortos
11. Sárbogárd, Ady Endre u. 115. I/2.	2	összkomfortos
12. Sárbogárd, Szélső u. 13.	3	komfortos
13. Sárbogárd, Szélső u. 14.	3	komfortos
14. Sárbogárd, Bem u. 32.	3	komfortos
15. Sárbogárd, Táncsics M. u. 28.	2	komfort nélküli
16. Sárbogárd, Mátyás király u. 2.	1	komfortos
17. Sárbogárd, László u. 1.	2	komfortos
18. Sárbogárd, Kereszt u. 25.	2	komfort nélküli
19. Sárbogárd, Tüzér u. 37.	3	komfortos
20. Sárbogárd, Kossuth u. 64.	3	komfortos
21. Sárbogárd, József A. u. 17/A	2	összkomfortos
22. Sárbogárd-Rétszilas, Fehérvári u. 43	2	komfortos

7. melléklet a .../2015. (... ..) önkormányzati rendelethez



Nem elidegeníthető helyiségek

1.	Sárbogárd, Ady E. u. 162.	94 + 53 m ²	iroda
2.	Sárbogárd, Ady E. u. 162.	6 m ²	raktár
3.	Sárbogárd-Pusztægres, Köztársaság tér 10.	20 m ²	garázs
4.	Sárbogárd, Ady E. u. 164.	120 m ²	iroda
5.	Sárbogárd, Ady E. u. 164.	32 m ²	iroda
6.	Sárbogárd, Ady E. u. 164.	20 m ²	műhely
7.	Sárbogárd, Hősök tere 2.		irodák
8.	Sárbogárd, Hősök tere 17.	421,06 m ²	irodák
9.	Sárbogárd-Pusztægres, Köztársaság tér 15.	14 m ²	iroda
10.	Sárbogárd, Kossuth u. 23.	82 m ²	üzlet

8. melléklet a .../2015. (... ..) önkormányzati rendelethez



Víz- csatornamennyiség normái m³/év

szobák száma	1.	1,5	2	2,5	3	3,5	4
összkomfortos	154	187	220	253	286	319	352
komfortos	140	170	200	230	260	290	320
félkomfortos	98	119	140	160	182	203	224
komfort nélküli szükséglakás	70	85	100	115	130	145	160

9. melléklet a/2015. (... ..) önkormányzati rendelethez



Bérelhető helyiségek hasznosításának meghatározása

- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| 1.) Ady Endre u. 131. | garázs, gépkocsi tárolás |
| 2.) Ady Endre u. 162. | kereskedelmi, szolg. műhely, iroda |
| 3.) Ady Endre u. 162. | raktár |
| 4.) Ady Endre u. 164. | iroda, műhely |
| 5.) Hősök tere 2. | iroda |
| 6.) Pusztægres, Köztársaság u. 15. | iroda |

10. melléklet a/2015. (... ..) önkormányzati rendelethez



KÉRELEM

Alulírott

Név:

Sárbogárd szám alatti lakos azzal a kérelemmel fordulok Sárbogárd Város Önkormányzata Egészségügyi és Szociális Bizottságához, hogy részemre lakbér-támogatást nyújtani szíveskedjenek.

Közös háztartásban élők száma: fő

Név	havi jövedelme

Állandó lakcímemen kívül ideiglenes lakásom: van nincs

Családi állapotom:

- házas
- élettárs
- nőtlen (hajadon)
- egyedülálló
- különálló
- özvegy

A lakott lakás alapterülete: m²

Szobaszám:

A lakás komfortfokozata:

- összkomfortos
- komfortos
- félkomfortos
- komfort nélkül

Lakáshasználat jogcíme:

bérlő

bérlő rokona

albérlő

bérlőtárs

Bérbeadásból származó egyéb jövedelmem: van, nincs

Ha van Ft

Büntetőjogi felelősségem tudatában nyilatkozom, hogy az általam közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Sárbogárd, év hó nap

.....
kérelmező

(a kérelem kitöltése értelemszerűen, esetleges aláhúzással!)

A kérelemhez csatolni kell:

1. nettó jövedelem igazolás egy óra eső átlagát,
2. családi pótlék igazolást,
3. egyéb (bérbeadásból származó) jövedelem igazolást,
4. nyugdíjasok esetében a kérelem benyújtását megelőző nyugdíjas szelvényt, valamint a törzsszám igazolására szóló okmányt,
5. lakás vagy albérleti szerződést,
6. csatorna használati, szemétszállítási díj befizetéséről szóló csekkszelvényt,
7. vízdíj számlát,
8. villanyáram számlát.

SZEMÉLYI IGAZOLVÁNYÁT HOZZA MAGÁVAL!

11. melléklet a .../2015. (... ..) önkormányzati rendelethez



Szociális-, Szakember- és Piaci alapon bérbe adható lakások

sorszám	Cím	szobaszám	Szociális, Szakember, Piaci alapú bérlakás
1.	Sárbogárd, Ady E. u. 128. 2/9.	2	szociális alapú
2.	Sárbogárd, Gergely köz 3/1.	1	szociális alapú
3.	Sárbogárd-Kislók, Petőfi u. 20.	1	szociális alapú
4.	Sárbogárd, Köztársaság u. 151	2	szakember alapú
5.	Sárbogárd, Szent István u. 9/1.	1,5	szociális alapú
6.	Sárbogárd, Szent István u. 9/2.	1	szociális alapú
7.	Sárbogárd, Szent István u. 9/3	1	szociális alapú
8.	Sárbogárd-Pusztægres, Hatvani u. 17.	2	szakember alapú
9.	Sárbogárd-Pusztægres, Köztársaság tér 10.	3	szakember alapú
10.	Sárbogárd, Ady E. u. 162. II/5.	1	szakember, piaci alapú
11.	Sárbogárd, Ady E. u. 162. II/9.	2	szakember
12.	Sárbogárd, Ady E. u. 162. III/11.	2	szakember
13.	Sárbogárd, Ady E. u. 115. 1/1.	2	szakember
14.	Sárbogárd, Ady E. u. 115. 1/2.	2	szakember, piaci alapú
15.	Sárbogárd, Szélső u. 13.	3	szakember
16.	Sárbogárd, Szélső u. 14.	3	szociális alapú
17.	Sárbogárd, Bem u. 32.	3	szociális alapú

18.	Sárbogárd, Táncsics u. 28.	2	szociális alapú
19.	Sárbogárd, Mátyás király u. 2.	1	szociális alapú
20.	Sárbogárd, László u. 1.	1.	szociális alapú
21.	Sárbogárd, Kereszt u. 25.	2	szociális alapú
22.	Sárbogárd, Tüzér u. 37.	3	szociális alapú
23.	Sárbogárd, Kossuth u. 64.	3	szociális alapú
24.	Sárbogárd, József A. u. 17/A.	2	szakember, piaci alapú
25.	Sárbogárd-Rétszilas, Fehérvári u. 43	2	szakember

