

**Orgovány Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete.**

**ORGOVÁNY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
6/2018.(X.25.) önkormányzati rendelete**

**a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről.**

Kihirdetve: 2018. október 25.



(: Bagócsi Károly:)  
címzetes főjegyző

ORGOVÁNY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
6/2018.( X.25.) önkormányzati rendelete

**a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről.**

Orgovány Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1)-(2) bekezdésében, a 12.§ (5) bekezdésében, a 19.§ (1) –(2) bekezdésében, a 20.§ (3) bekezdésében, a 21.§ (6) bekezdésében, a 23.§ (3) bekezdésében, a 27.§ (2) bekezdésében, a 33.§ (3) bekezdésében, a 34.§ (1), (3), és (6) bekezdéseiben, a 35.§ (2) bekezdésében, a 36.§ (2) bekezdésében, a 42.§ (2) bekezdésében, az 54.§ (1)-(3) bekezdésében, az 58.§(2)-(3) bekezdéseiben, a 80.§ (2) bekezdésében, a 84.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Jogi és Ügyrendi Bizottság, valamint a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság vélemények kikérésével a következőket rendeli el.

I. FEJEZET

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

**1.§.**

A rendelet hatálya kiterjed Orgovány Nagyközség Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat tulajdonában lévő minden lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

**2. A tulajdonosi és bérbeadói jogok gyakorlása, kötelezettségek teljesítése**

**2.§**

(1) A lakások és helyiségek vonatkozásában a tulajdonosi és bérbeadói jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése-amennyiben e rendelet kivételt nem tesz- a polgármester hatáskörébe tartozik.

(2) A polgármester a lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos polgári peres eljárásokban történő képviselőre az Orgoványi Polgármesteri Hivatal közszolgálati tisztviselőjének írásban eseti meghatalmazást adhat.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott hatáskört a polgármester erre vonatkozó javaslata alapján Orgovány Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) közvetlenül is gyakorolhatja.

**3. A lakások és helyiségek kezelése**

**3.§**

(1) Az 1.§-ban meghatározott lakások és helyiségek kezelője az Orgoványi Polgármesteri Hivatal

(2) Az Orgoványi Polgármesteri Hivatal a kezelői feladatok tekintetében ellátja:

- a) nyilvántartást vezet a lakásokról és helyiségekről,
- b) elvégzi a bérleti szerződések megkötésével, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos egyéb előkészítési, ügyviteli feladatokat,
- c) gondoskodik az ingatlanok üzemeltetéséről, karbantartásáról, tervszerű felújításáról,
- d) elvégzi az ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos feladatokat,
- e) ellátja a lakás-és helyiséggazdálkodással összefüggő pénzügyi, gazdálkodási és ügyviteli feladatokat,
- f) ellenőrzi a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését.

(3) Az Orgoványi Polgármesteri Hivatal a (2) bekezdésben meghatározott egyes feladatok ellátására gazdálkodó, illetve egyéb szervezettel szerződést köthet, azok ellátására a bérlővel megállapodhat.

(4) A lakás-és helyiséggazdálkodással kapcsolatos bevételeket és kiadásokat az Önkormányzat éves költségvetése elkülönített szakfeladatonként tartalmazza.

## II. FEJEZET A lakásbérlet szabályai

### 4. A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei

#### 4.§

(1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakás kizárólag pályázat útján, legfeljebb 2 évi időtartamra annak adható bérbe, akinek a lakáspályázat beadásakor – a vele jogszerűen együttköltöző személyek jövedelmével együtt számolva- az egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a saját jogú öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének másfélszeresét, egyedül élő pályázó esetében kétszeresét, emellett a pályázónak vállalnia kell, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban tartózkodik.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesítése esetén sem adható bérbe önkormányzati bérlakás annak a pályázónak, akinek a lakáspályázat beadásakor tulajdonában, hasznélvezetében beköltözhető lakás van vagy 1.000.000 Ft-ot meghaladó ingó vagyonnal rendelkezik.

(3) Az (1) és (2) bekezdésében foglalt fennállása esetén a Képviselő-testület a lakásbérleti jogviszonyt- különösen indokolt esetben a Képviselő-testület Gazdasági és Pénzügyi Bizottságának ( továbbiakban: Bizottság) javaslatára – legfeljebb három alkalommal, alkalmanként legfeljebb 2 évi időtartamra meghosszabbíthatja, amennyiben a bérlőnek nincs lakbér- és közüzemi díj hátraléka és szerződésben vállalt valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

### 5. A pályázati eljárás

#### 5.§

(1) A lakás szociális helyzet alapján történő bérbevételére irányuló pályázati felhívást az Önkormányzat hirdetőtábláján legalább 15 napra ki kell függeszteni és az Önkormányzat mindenkori hivatalos honlapján legalább 15 napig közzé kell tenni.

(2) A pályázati felhívás kötelező elemei:

- a) a pályázati jogosultság feltételei,
- b) a lakás címe, alapterülete, komfortfokozata, a lakáson belüli helyiségek rövid felsorolása,
- c) a bérleti jogviszony időtartama,
- d) a lakbér összege,
- e) a pályázat benyújtásának módja és határideje.

(3) A pályázatokat az erre a célra rendszeresített nyomtatványon kell az Orgoványi Polgármesteri Hivatalnál benyújtani.

(4) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó természetes személyazonosító adatait, állampolgárságát, lakó-és tartózkodási helyét,
- b) a megpályázott lakás címét,
- c) a pályázat időpontjában fennálló lakhatásának jogcímét és viszonyait,
- d) a pályázóval együttlakó és jogszerűen együttköltöző személyek természetes személyazonosító adatait, hozzátartozói minőségét,
- e) a pályázó és a vele együttköltözők jövedelmének összegszerű meghatározását és azok hitelt érdemlő igazolását,
- f) a pályázó vagyonára vonatkozó adatokat,
- g) a pályázó nyilatkozatát a 4.§ (1) és (2) bekezdésében foglalt feltételekre vonatkozóan.

(5) A benyújtott pályázatokat a Bizottság bírálja el és döntésével kiválasztja a lakás bérlőjét. A kiválasztott bérlővel a lakásbérleti szerződést a polgármester köti meg.

(6) A Bizottság érvénytelennek nyilvánítja a benyújtott pályázatot, ha

- a) a pályázat nem vagy hiányosan tartalmazza az (4) bekezdés szerinti adatokat, iratokat, nyilatkozatokat vagy
- b) a pályázat nem felel meg a 4.§ (1) és (2) bekezdésében foglalt feltételeknek vagy
- c) a pályázat határidőn túl érkezett be az Orgoványi Polgármesteri Hivatalhoz.

(7) Az 5.§ (6) bekezdés c) pontja alkalmazásában határidőben beérkezettnek kell tekinteni azt a pályázatot, melyet a határidő utolsó napján postára adtak.

## **6. A költségelven történő bérbeadás feltételei**

### **6.§**

(1) A Képviselő-testület az önkormányzati bérlakást Orgovány Nagyközség szakember ellátottságának biztosítása és a pályakezdő szakemberek letelepítése érdekében Orgovány közigazgatási területén működő önkormányzati, állami intézmény vagy szervezet munkavállalója, valamint területi ellátási kötelezettség teljesítésére az Önkormányzattal kötött szerződés keretében egészségügyi feladatot ellátó házi orvos, házi gyermekorvos, fogorvos szakemberek részére – a polgármester javaslatára – pályázat kiírása nélkül adja bérbe.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak alapján legfeljebb az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány 50 %-ára és csak legfeljebb 2 év időtartamra, az (1) bekezdésben felsorolt intézménnyel vagy szervvel foglalkoztatási jogviszonyban lévő személlyel létesíthető bérleti jogviszony.

(3) A Képviselő-testület a lakásbérleti jogviszonyt – különösen indokolt esetben- legfeljebb három alkalommal, alkalmanként legfeljebb 2 évi időtartamra meghosszabbíthatja, amennyiben a bérlőnek nincs lakbér- és közműdíj hátraléka és szerződésben vállalt valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

## **7.§**

(1) Költségelven történő bérlet esetén a bérlő személyére az Orgovány közigazgatási területén működő önkormányzati, állami fenntartású intézmény vagy szervezet vezetői javaslatot tehetnek az általuk foglalkoztatottakra vonatkozóan, amennyiben e személyek munkavégzésére az adott szervnél, intézménynél kiemelkedő fontosságú, vagy szakemberhiányt pótol.

(2) A költségelven bérbé adható, megüresedett lakások folyamatosan aktualizált jegyzékét a lakások kezelője az Önkormányzat hirdetőtábláján kifüggeszti és az Önkormányzat mindenkor hivatalos lapján közzéteszi.

### **7. Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaság és költségvetési szerv feladatainak ellátásához biztosított lakások bérbeadásának feltételei.**

## **8.§**

Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaság és költségvetési szerv a feladatainak ellátásához biztosított lakások bérbeadásának feltételeit szabadon határozhatja meg.

### **8. A felek jogai és kötelezettségei**

## **9.§**

Ahol a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény ( a továbbiakban: Lakástörvény) a bérlő és a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében jogszabályi keretek között a bérbeadó szabadon állapíthatja meg.

## **10.§**

A bérbeadó jogosult az önkormányzati bérlakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – évente két alkalommal ellenőrizni. A bérlő a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

### **9. A befogadás szabályai**

## **11.§**

A Lakástörvény 21.§ (1) és (2) bekezdésében szabályozott eseteken kívül a bérlő – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával, méltányossági körülmények esetén – az önkormányzati bérlakásba befogadhatja élettársát , amennyiben beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy haszonélvezeti jogával nem rendelkeznek.

## **10. A társbérlet**

### **12.§**

Az önkormányzati bérlakásban lévő megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérelő részére csak abban az esetben adható bérbe, ha a társbérelő vállalja a teljes lakás alapterülete alapján számítandó lakbér megfizetését.

## **11. Az albérlet**

### **13.§**

(1) A bérlő az önkormányzati bérlakás egy részét a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával albérletbe adhatja. A hozzájárulás nélküli albérletbe adás szerződésszegésnek minősül és megalapozza a lakásbérleti szerződés felmondását.

(2) Nem adható hozzájárulás egy szobával rendelkező lakás albérletbe adásához, továbbá, ha a bérlő lakbértámogatásban részesül.

## **12. A lakáshasználati díj**

### **14.§**

Az önkormányzati bérlakást jogcím nélkül használó személy a bérbeadó részére a jogcím nélküli használat első két hónapjában a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni, ezt követően a lakáshasználati díj további 10 hónapig a lakbér kétszerese, egy éven túl a lakbér háromszorosa.

## **13. A lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése**

### **15.§**

(1) A felek a lakásbérleti szerződést úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlő részére

- a) másik lakást ad bérbe vagy
- b) másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdésben szabályozott lehetőségek közül egyedi mérlegelés alapján, az Önkormányzat mindenkori pénzügyi helyzetének figyelembevételével, a rendelkezésre álló lakásállományra tekintettel választ.

(3) Az (1) bekezdés b) pontjában foglalt esetben a bérlő pénzbeli térítésként – ha a Lakástörvény hatálybalépése előtt lakáshasználatbavételi díjat fizetett – a korábban megfizetett lakáshasználatbavételi díj összegét kapja vissza. Egyebekben a pénzbeli térítés összegét a felek megállapodása határozza meg azzal, hogy a lakáshasználatbavételi díj nem haladhatja meg a lakás havi lakbérének ötvenszerezését. A pénzbeli térítést a bérlő részére egy összegben kell megfizetni.

## **14. A határozatlan idejű szerződések felmondása**

### **16. §**

A bérbeadó a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő részére egyidejűleg az önkormányzat közigazgatási területén cserelakást ajánl fel bérleti jogviszony létesítésére.

A felek megállapodhatnak abban is, hogy a bérbeadó lakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizet lakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizet, a pénzbeli térítés mértékére a 15.§ (3) bekezdésében foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

## **15. A lakásban visszamaradó személyek elhelyezése**

### **17.§**

A bérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy- ha jogszabály másként nem rendelkezik- másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt.

## **16. A lakbér mértéke és a külön szolgáltatás díja**

### **18.§**

A bérlő a szociális helyzet alapján bérbeadott lakás használatáért lakbért köteles fizetni 2019. január 1. napjától a lakás alapterülete és komfortfokozata után a havi lakbér mértéke:

- a) összkomfortos lakás esetében: 201,- Ft/m<sup>2</sup>
- b) komfortos lakás esetében: 156,- Ft/m<sup>2</sup>
- c) félkomfortos lakás esetében: 123,- Ft/m<sup>2</sup>
- d) komfortnélküli lakás esetében: 67,- Ft/m<sup>2</sup>.

### **19.§**

A bérlő a költségelven bérbeadott lakás használatáért lakbért köteles fizetni, 2019. január 1. napjától a lakás alapterülete és komfortfokozata után a havi lakbér mértéke:

- a) összkomfortos lakás esetében: 221,- Ft/m<sup>2</sup>
- b) komfortos lakás esetében: 172,- Ft/m<sup>2</sup>
- c) félkomfortos lakás esetében: 135,- Ft/m<sup>2</sup>
- d) komfortos lakás esetében: 74,- Ft/m<sup>2</sup>.

### **20.§**

Ha a 9.§-ban megállapított jogokkal élve a felek írásban megállapodnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a bérlő által fizetendő havi lakbére legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

### **21.§**

Ha a 10.§-ban megállapított jogokkal élve a felek írásban megállapodnak abban, hogy a lakást a bérlő átalakítja, korszerűsíti, a bérlő által fizetendő havi lakbére legfeljebb 40 %-kal csökkenthető.

### **22.§**

A bérbeadó külön szolgáltatásként biztosítja azoknál a lakásoknál a vízellátást és a csatornahasználatot, ahol közös órán keresztül történik a fogyasztás mérése. A felmerült költségek számlázása havonta történik, a költség megosztás alapja a lakásban élő személyek száma. A számla megfizetésének határideje a lakbér befizetésének esedékes időpontja.

## 23.§

A bérbeadó a 22.§-ban meghatározott más külön szolgáltatást nem nyújt, a közmű szolgáltatók, illetve a díj beszedésére jogosult egyéb szervek ( a továbbiakban: szolgáltatók) által a bérlő részére közvetlenül számlázott közüzemi szolgáltatások díját a bérlő a szolgáltatók részére közvetlenül köteles megfizetni.

## 24.§

A számított lakbért 20 %-os mértékben meg kell növelni, ha a lakás olyan egylakásos lakóépületben van, melyhez legalább 150 m<sup>2</sup> nagyságú udvar vagy kert tartozik.

## 17. A lakbértámogatás

### 25.§

(1) A Bizottság kérelemre lakbértámogatásban részesíti azt a szociális helyzet alapján lakást bérlőt, akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 %-át, feltéve, hogy a fizetendő havi lakbér összege a háztartás havi összjövedelmének 30 %-át eléri vagy meghaladja.

(2) A lakbértámogatás iránti kérelemnek tartalmaznia kell:

- a) a pályázó természetes személyazonosító adatait, állampolgárságát, állandó lakóhelyét és tartózkodási helyét,
- b) a pályázóval együttlakó és jogszerűen együttköltöző személyek természetes személyazonosító adatait, hozzátartozói minőségét,
- c) a bérelt lakás címét,
- d) a kérelmező és a vele együttlakók jövedelmének összegszerű meghatározását és azok hitelt érdemlő igazolását.

(3) A lakbértámogatás iránti kérelmet az erre rendszeresített formanyomtatványon az Orgoványi Polgármesteri Hivatalnál lehet benyújtani.

(4) A lakbértámogatás mértéke havi 3.000 Ft.

(5) A megállapított lakbértámogatást közvetlenül a bérbeadó részére kell folyósítani.

(6) A támogatásra jogosultság megszűnik az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállásának megszűnése vagy a bérleti jogviszony megszűnése esetén.

(7) A bérlő köteles a jogosultsági feltételekben bekövetkezett változásokat a változás bekövetkezésétől számított 8 naptári napon belül az Orgoványi Polgármesteri Hivatalnál bejelenteni. A Bizottság a bejelentés alapján, valamint évente bejelentés hiányában is felülvizsgálja a lakásbértámogatásra jogosultságot.

(8) A jövedelem meghatározása és a jövedelemszámítás tekintetében a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról 1996. évi III. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.



### **III. FEJEZET**

#### **A helyiségbérlet szabályai**

#### **18. A bérbeadás feltételei**

##### **26.§**

(1) Az üres vagy megüresedett helyiség legfeljebb 15 éves határozott időtartamra adható bérbe. A bérleti időszak 1 alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a bérlő valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette.

(2) Helyiség csak annak adható bérbe, akinek

a) a bérleti szerződés megkötésekor nem áll fenn bérleti díj tartozása és köztartozása a bérbeadóval szemben és

b) a bérleti szerződés megkötésekor nem áll fenn – önkormányzati helyiségbérleti jogviszonya során felhalmozott- közüzemi díjtartozása közüzemi szolgáltatóval szemben.

##### **27.§**

A helyiség 1 évet meghaladó bérletéről és a helyiség bérletének meghosszabbításáról a Képviselő-testület dönt.

##### **28.§**

A helyiség 1 évet meg nem haladó bérletéről a polgármester dönt. A polgármester a döntéséről a Képviselő-testületet a soron következő képviselő-testületi ülésen tájékoztatja.

##### **29.§**

A nem lakás célú, megüresedett vagy 3 hónapon belül megüresedő, bérbe adható helyiségek jegyzékét a lakások kezelője az Önkormányzat hirdetőtábláján legalább 15 napra kifüggeszti és az Önkormányzat mindenkor hivatalos honlapján legalább 15 napig közzéteszi. Ha a kifüggesztés és közzététel ideje alatt egy adott helyiség bérlete vonatkozásában több kérelem érkezik, a helyiség bérbeadására kizárólag nyilvános pályázat útján történhet.

#### **19. A pályázati eljárás**

##### **30.§**

(1) A helyiségbérlet iránti pályázati kiírás kötelező tartalmi elemei:

a) a helyiség címe, alapterülete, rendeltetése, felszereltsége és műszaki állapota,

b) a bérbeadás időtartama,

c) a helyiség felhasználásának célja, a bérbeadó ez irányú döntése esetén az abban folytatható tevékenységének megjelölése, valamely tevékenység előnyben részesítése vagy kizárása,

d) a licit alapját képező bérleti díj havi alapösszege,

e) a helyiség megtekintésének módja és időpontja,

f) a pályázati ajánlat benyújtásának módja és időpontja,

g) a pályázati versenytárgyalás megtartásának helye és időpontja.

(2) A pályázati kiírást az Önkormányzat hirdetőtábláján legalább 15 napra ki kell függeszteni és az Önkormányzat mindenkor hivatalos honlapján legalább 15 napig közzé kell tenni. A pályázatokat az erre rendszeresített nyomtatványon kell az Orgoványi Polgármesteri Hivatalnál benyújtani.

### 31.§

A pályázati ajánlat kötelező tartalmi elemei:

- a) a pályázó neve, lakcíme, székhelye, telephelye,
- b) több pályázó esetén közös nyilatkozat a pályázaton való részvételre,
- c) a megpályázott helyiség címe, adatai,
- d) a gyakorolni kívánt tevékenység megnevezése,
- e) ajánlat a bérleti díjra,
  
- f) nyilatkozat a pályázati kiírásban foglaltak elfogadásáról,
- g) a pályázat benyújtásának időpontja, a pályázó aláírása.

### 32.§

(1) A bérlő kiválasztása a pályázók közül nyilvános pályázati tárgyaláson történik. A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát és bérbeadóhoz az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta.

(2) Tárgyalás nélkül történik a bérlő kiválasztása, ha az előírt határidőn belül csak egy érvényes pályázati ajánlat érkezett be.

(3) A bérbeadó a pályázati tárgyaláson részt vevő érvényes ajánlattevők közül azt hirdeti ki a pályázati nyertesnek, aki a pályázati tárgyaláson a legmagasabb bérleti díjra tett ajánlatot, azonos ajánlatok esetén, aki a szerződéskötéskor egyösszegben, a leghosszabb időtartamra vonatkozó bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot. Fentiek szerinti azonos ajánlatok esetén az a pályázat nyertese, aki az előnyben részesített tevékenység folytatására tett ajánlatot, ha nincs ilyen pályázó vagy többen tettek ilyen ajánlatot, a nyertes személyét sorsolás útján kell megállapítani. Az a pályázó, aki a pályázati tárgyaláson nem vett részt, és magát nem képviselteti, benyújtott pályázatához képest újabb ajánlatot nem tehet.

(4) Ha a nyertes ajánlattevő a bérbeadásra vonatkozó rendelkezés közlését követő 15 napon belül neki felróható okból nem köt szerződést a bérbeadóval, a szerződés megkötésének jogát elveszti. A polgármester a szerződés megkötése időpontjának határidejét indokolt esetben legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja.

(5) A nyertes ajánlattevő kiesés esetén a sorrendben a legkedvezőbb ajánlatot tevők- eredeti ajánlatuk fenntartása mellett – köthetnek a helyiségre bérleti szerződést.

(6) Eredménytelen pályázat esetén ismételten pályázatot kell kiírni.

### 33.§

(1) A pályázati tárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni.

(2) a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

- a) a pályázók nevét, címét,
- b) a helyiség megjelölését, adatait, a használat célját,
- c) a havi bérleti díj összegét,
- d) a tárgyaláson elhangzó pályázati ajánlatokat,

- e) a nyertes pályázó adatait és az általa egy összegben vállalt, előre egy összegben megfizetendő bérleti díj összegét,
- f) a pályázóknak a tárgyaláson való részvételre vagy képviselőre való jogosultságát,
- g) a résztvevők aláírását és dátumot,
- h) a nyertes pályázó kiesése esetén az ajánlatot tevők sorrendiségét.

## **20. A bérbeadói hozzájárulás feltételei**

### **34.§**

A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához, elcseréléséhez vagy albérletbe adásához hozzájárul, ha az új bérlő a helyiségben végzett korábbi tevékenységet változatlanul folytatja vagy az új bérlő által gyakorolni kívánt tevékenység jogszabály által előírt feltételei biztosíthatók és e tevékenység a helyiség rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

## **IV. FEJEZET**

### **A lakások elidegenítése**

#### **21.A lakások értékesítésre kijelölése**

### **35.§**

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások értékesítésre történő kijelöléséről a Képviselő-testület dönt. Az értékesítésre kijelölés nem teremt elidegenítési kötelezettséget.

#### **22. Az elidegenítés feltételei**

### **36.§**

(1) A Lakástörvényben szabályozott elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladó ajánlati kötöttségének ideje az ajánlatnak a jogosult általi kézhezvételétől számított 180 nap. Az ajánlatnak tartalmaznia kell a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait, a műszaki állapotára vonatkozó lényeges tájékoztatást, a vételár összegét és megfizetésének feltételeit.

(2) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár mértéke a bérlő által lakásra fordított és részére meg nem történt értéknövelő beruházások összegével csökkentett beköltözhető forgalmi érték 80 %-a. A lakás forgalmi értékét független ingatlanközvetítői és értékbecslői szakirányú végzettséggel rendelkező szakértő értékbecslése alapján kell megállapítani.

(3) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egyösszegben- vagy kérelme alapján- 15 évig terjedő részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.

(4) A (3) bekezdés szerinti részletfizetés esetén a vételár legalább 50 %-át kell a vevőnek a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizetnie.

(5) Ha a vevő a szerződés megkötésével egyidejűleg a vételár teljes összegét készpénzben megfizeti vagy annak 50 %-át meghaladó fizetést teljesít, őt a többletfizetés után 40 % árengedmény illeti meg. A (3) bekezdésben foglalt törlesztési időnél rövidebb törlesztési idő vállalása esetén annyiszor másfél százalék engedmény illeti meg a vevőt, ahány évvel rövidebb törlesztési időt vállal.

(6) A vételár hátralékának a szerződésben vállalt határidő előtt történő kiegyenlítése esetén a vevő részére 20 % engedményt kell adni. Rövidebb törlesztési idő utáni kedvezmény igénybevétele esetén e bekezdés szerinti kedvezményre a vevő csak a szerződéskötéstől számított 3 év eltelte után jogosult abban az esetben, ha a vállalt törlesztési idő 10 és 15 év között volt, 4 év eltelte után jogosult abban az esetben, ha a vállalt törlesztési ideje 5 és 9 év között volt.

Nem jogosult e bekezdés szerinti kedvezményre, ha a vállalt törlesztési idő 5 évnél rövidebb volt.

(7) A havonta fizetendő törlesztő részleteket egyenlő összegben kell megállapítani. A kamat mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal. A fizetendő kamat számításakor a szerződéskötést megelőző félév utolsó napján érvényes jegybanki alapkamat az irányadó.

(8) Ha a vevő törlesztési kötelezettségének felhívásra sem tesz eleget és a hátralék meghaladja a hat havi törlesztési részlet összegét, a részletfizetési kedvezmény megszűnik és a teljes vételárhátralék- a Polgári Törvénykönyv szerinti mindenkori késedelmi kamat mellett esedékessé válik.

(9) Az elővásárlási jogosult részére történő elidegenítés szerződésben foglalt feltételeinek elfogadásáról a Képviselő-testület dönt.

### 37.§

Ha Lakástörvény szerinti elővásárlási joggal nem érintett lakást a bérlő vásárolja meg, részére a lakást a 36.§-ában meghatározott vételáron és fizetési feltételek mellett kell elidegeníteni.

### 38.§

(1) ha az elidegenítésre kijelölt lakás beköltözhető, vagy az elővásárlásra jogosult jogával határidőn belül nem élt, illetőleg arról lemondott, a lakást nettó 5.000.000.-Ft forgalmi érték felett versenytárgyalás útján kell értékesíteni Orgovány Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 12/2014.(XII.01.) önkormányzati rendeletének V. fejezetében leírt szabályok szerint.

(2) A lakás forgalmi értékét független ingatlanközvetítői és értékbecslői szakirányú végzettséggel rendelkező szakember értékbecslése alapján kell megállapítani.

(3) A versenytárgyalásról szóló hirdetményt Orgovány Nagyközség mindenkori hivatalos honlapján és az önkormányzat hirdetőtábláján kell közzétenni. Az elidegenítés szerződésben foglalt feltételeinek elfogadásáról a Képviselő-testület dönt.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott forgalmi értéket el nem érő lakást értékesíteni versenytárgyalás nélkül, a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglalt elvek mentén lehet. Az elidegenítés szerződésben foglalt feltételeinek elfogadásáról a Képviselő-testület dönt.

**V.FEJEZET**  
**A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése**

**23. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésre kijelölése**  
**39.§**

Az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésre történő kijelöléséről a Képviselő-testület dönt.

**24. Az elidegenítés feltételei**  
**40.§**

(1) A Lakástörvényben szabályozott elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladó ajánlati kötelezettségének idejére az ajánlatnak a jogosult általi kézhezvételétől számított 90 nap.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell a helyiség ingatlan-nyilvántartási adatait, a műszaki állapotára vonatkozó tényleges tájékoztatást, a vételár összegét és megfizetésének feltételeit.

(2) Ha a helyiséget az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár mértéke a bérlő által a helyiségre fordított és részére meg nem térített értéknövelő beruházások összegével csökkentett beköltözhető forgalmi értéke. A helyiség forgalmi értékét független ingatlanközvetítői és értékbecslői szakirányú végzettséggel rendelkező szakértő értékbecslése alapján kell megállapítani.

(3) A jogosult a vételárat egyösszegben, a szerződés megkötésével egyidejűleg köteles megfizetni. Az elővásárlásra jogosult részére történő elidegenítés szerződésben foglalt feltételeinek elfogadásáról a Képviselő-testület dönt.

**41.§**

(1) Az elidegenítésre kijelölt elővásárlási joggal nem érintett helyiségeket nettó 5.000.000.-Ft forgalmi érték felett versenytárgyalás útján kell értékesíteni. A helyiség forgalmi értékét független ingatlanközvetítői és értékbecslői szakirányú végzettséggel rendelkező szakértő értékbecslése alapján kell megállapítani. A versenytárgyalásról szóló hirdetményt Örgovány Nagyközség mindenkori hivatalos honlapján és az Önkormányzat hirdetőtábláján kell közzétenni. Az elidegenítés szerződésben foglalt feltételeinek elfogadásáról a Képviselő-testület dönt.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott forgalmi értéket el nem érő helyiséget értékesíteni versenytárgyalás nélkül, a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglalt elvek mentén lehet. Az elidegenítés szerződésben foglalt feltételeinek elfogadásáról a Képviselő-testület dönt.

**VI. FEJEZET**  
**Záró rendelkezések**

**25. Hatályba léptető rendelkezések**  
**42.§**

Ez a rendelet 2018.november 1. napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg Orgovány Község Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, valamint a víz-és csatorna díjak bérlőre való áthárításáról szóló 16/2004.(XII.23.) Kt. számú és a 13/1999.(X.8.) Kt. számú rendelettel módosított 2/1999.(II.26.) Kt. számú rendelete hatályát veszti.

Orgovány, 2018. október 24.

  
(Gál Szilvia:)  
polgármester



  
(: Bagócsi Károly:)  
címzetes főjegyző