

**HEREND VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2023. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSOK BÉRLETÉRŐL SZÓLÓ
9/2013. (V. 3.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Herend Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27.§ (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 54. § (1)-(2) bekezdésében, továbbá 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleménye kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Herend Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről szóló 9/2013. (V. 3.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) bevezető részének rendelkezése helyébe a következő rendelkezés lép:

Herend Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27.§ (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 54. § (1)-(2) bekezdésében, továbbá 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleménye kikérésével a következőket rendeli el:

2.§

A Rendelet 12. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

12. § (1) A lakásbérleti szerződés megszűnésére az Ltv. rendelkezései e rendeletben meghatározott eltérésekkel irányadók.

(2) A határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony – kivéve a piaci alapon történt bérbeadást – közös megegyezéssel történő megszüntetéséről akkor lehet megállapodni, ha a bérlő kisebb alapterületű, vagy kevesebb szobaszámú másik lakás bérbeadását és pénzbeli térítés megfizetését kéri.

(3) Az (2) bekezdés esetén pénzbeli térítésként a bérbeadandó és a lakásbérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás beköltözhető forgalmi értéke különbségének 10%-a fizethető ki.

(4) Ha a bérlő a lakásbérleti jogviszonyt – kivéve a piaci alapon történt bérbeadást - úgy kívánja megszüntetni, hogy csak pénzbeli térítést kér, pénzbeli térítésként a szóban forgó lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 5%-a fizethető ki.

(5) Ha a bérlő a lakásbérleti jogviszonyt a bérleti szerződés megkötését követő 25 éven belül kívánja megszüntetni, pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

(6) Határozott idejű, vagy feltétel bekövetkezéséig kötött bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén az Önkormányzat cserelakás és/vagy pénzbeli térítés biztosítását nem vállalja.

(7) Abban az esetben, ha a bérbeadó azt tapasztalja, hogy a bérlő más részére engedte át a lakás bérleti jogát, az Ltv. 24. § (1) bekezdés b.) pontja szerinti rendkívüli felmondással élhet.

(8) A határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony bérbeadó részéről történő felmondása esetén bérbeadó köteles a bérlő részére beköltözhető és megfelelő cserelakást felajánlani.

(9) A bérleti szerződés a bérbeadó részéről felmondható, amennyiben a bérlő 3 havi lakbérfizetéssel elmarad, vagy 2 havi közüzemi díjtartozása van.

(10) A szociális bérlakásra vonatkozó szerződés abban az esetben is felmondható, ha a bérlő vagyoni, jövedelmi viszonyaiban bekövetkezett változás miatt szociális elhelyezésre már nem jogosult.

3.§

A Rendelet 23. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

VII. Fejezet

17. Bérbeadás törvényi kötelezettség alapján

23. § (1) Az Ltv. 68. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a szociális intézményből elbocsátott személynek, ha a lakásbérleti jogviszonyról az intézménybe utaláskor pénzbeli térítés nélkül mondott le, megfelelő és beköltözhető lakást kell bérbe adni.

(2) Ha a szociális intézménybe utaláskor a bérlő a lakásbérleti jogviszonyról pénzbeli térítés ellenében mondott le a bérbeadó javára, a szociális intézményből történő elbocsátásakor csak akkor tarthat igényt megfelelő és beköltözhető lakás bérbeadására, ha a részére kifizetett pénzbeli térítést és annak a kifizetéstől számított — a Ptk szerint a pénztartozásokra megállapított — kamatait a bérleti szerződés megkötése előtt visszafizeti.

(3) A Polgármester pályáztatási eljárás lefolytatása nélkül a krízishelyzetbe került személy(ek) részére átmeneti lakhatás biztosítására – maximum 6 hónap időtartamra szóló – bérleti szerződést köthet, amely egy esetben, legfeljebb 3 hónappal meghosszabbítható.

A Rendelet 24. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

IX. Fejezet

18. Az önkormányzati lakások értékesítésének szabályai

24. § (1) Az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakás értékesítése az elővásárlási joggal rendelkező részére történik.

(2) A lakás vételárának meghatározása a Képviselő- testület hatáskörébe tartozik.

A lakás vételárának meghatározása a lakás értékesítését megelőző legfeljebb hat hónapnál nem régebbi, forgalmi értékbecslő által készített forgalmi értékbecslés alapján történik.

(3) Az elővásárlási jog jogosultja a lakás vételárának 95 % mértékének megfelelő összegért vásárolhatja meg a lakást, ha a teljes vételárat a szerződés megkötésével egyidejűleg, de legfeljebb a szerződés megkötését követő három hónapon belül megfizeti.

(4) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja a lakás vételárának megfizetésére részletfizetési kedvezményt kér - ami nem lehet hosszabb 15 évnél - az így megállapított, a kedvezményekkel csökkentett vételár (a továbbiakban: vételár) 20 %-át köteles egy összegben vételárelőlegként a szerződés megkötésekor befizetni. A felek a szerződésben a vételár 20% mértékénél nagyobb vételárelőlegben is megállapodhatnak.

(5) Ha az elővásárlási jog jogosultja a (4) bekezdésben meghatározott vételárelőleg felett fennmaradó vételárrészt 3 év alatt visszafizeti, a részletfizetés kamatmentes. Amennyiben 3 évnél hosszabb idő alatt fizeti vissza a fennmaradó vételárrészt, úgy a kamat mértéke – teljes futamidőre - a szerződés megkötésekor érvényes jegybanki alapkamat.

A Rendelet a következő 25. §-al egészül ki:

25. § (1) Az elővásárlásra jogosult részére a polgármester a Képviselő- testületnek az ingatlan értékesítésére kijelölő döntését követő 15 napon belül köteles megküldeni az eladásra vonatkozó ajánlatot. Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

a) a lakóingatlan legfontosabb ingatlan- nyilvántartási és más általános adatait (címe, helyrajzi száma, alapterülete, szobák száma, komfortfokozata),

b) a tulajdoni lapon feljegyzett jogokat és tényeket,

c) az ingatlan vételárát,

d) az egyösszegű megfizetés összegét,

e) az adható kedvezményeket, a részletfizetés időtartamát,

f) a vételár megállapításának módjáról, kialakításánál figyelembe vett tényezőkről szóló tájékoztatást,

g) a vételárhátralék kamatát,

h) az ingatlanra vonatkozó főbb műszaki jellemzőket.

(2) Az (1) bekezdésben részletezett ajánlat esetében az ajánlati kötöttség ideje az ajánlat kézhezvételét követő 30 nap.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott vételi ajánlatot közölni kell tekinteni amennyiben azt az Önkormányzat az elővásárlási jog jogosultjával postai úton vagy az elektronikus ügyintézés és bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint vagy az önkormányzat kézbesítője útján közli.

A Rendelet a következő 26. §-al egészül ki:

26. § (1) Az Ltv. szerint elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati bérlakás esetében a beköltözhető forgalmi érték a versenytárgyaláson történő értékesítés során meghirdetett kiinduló vételár.

A kiinduló vételár azonos a lakás értékesítését megelőző legfeljebb hat hónapnál nem régebbi, forgalmi értékbecslő által készített forgalmi értékbecslésben meghatározott forgalmi értékkel.

(2). Az Ltv. szerint elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati bérlakás eladását a Képviselő- testület a helyben szokásos módon 30 napos határidővel meghirdeti, a jelentkezőket előjegyzi és az eladásra versenytárgyalást tűz ki. A versenytárgyaláson legmagasabb összegű árajánlattevő jogosult a lakás megvásárlására. Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése esetében a vevőnek egy összegben kell a vételárat megfizetni, kedvezmény nem illeti meg.

A Rendelet a következő 27. §-al egészül ki:

X. Fejezet

19. Személyes adatok kezelése

27. § Az önkormányzati bérlakások igényelőinek természetes személyazonosító és egyéb személyes adatairól az önkormányzat nyilvántartást vezet – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben - foglalt szabályok szerint.

A Rendelet a következő 28. §-al egészül ki:

XI. Fejezet

Záró rendelkezések

28. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Herend Város Önkormányzatának a lakások bérletéről szóló 10/2001.(V.23.) önkormányzati rendelete.

A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Herend, 2023.

Jánszky Lajos László
polgármester

dr. Czili Ernő
jegyző

Kihirdetve
Herend, 2023.....

dr. Czili Ernő
jegyző