

## Sármellék Község Önkormányzata

4/1994. (VII. 1.) sz.

### r e n d e l e t e

#### a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról

Az önkormányzat képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. helyi végrehajtására az alábbi rendeletet alkotja.

#### I.

##### Általános rendelkezések

##### 1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában álló összes lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: lakás illetve helyiség)

(2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a törvény rendelkezései az irányadók.

##### 2. §

A bérbeadói jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítésére jogosultak az 1. sz. mellékletben szabályozott hatásköri megoszlás szerint:

a) képviselő-testület

b) körjegyzőség

c) polgármester

#### II.

##### A lakások bérbeadása, a bérbeadás jogcímei

##### 3. §

Lakást az alábbi jogcímeken lehet bérbe adni:

a) szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján,

b) közérdekű feladatok érdekében

##### Szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei

##### 4. §

(1) Szociális helyzet alapján bérletre jogosult az a lakással nem rendelkező személy, akinél a családban – a vele közös háztartásban lévő személyeket figyelembe véve – az egy főre jutó havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét nem haladja meg.<sup>1</sup>

(2) Szociális helyzete alapján bérletre jogosult a gyermekét egyedül nevelő szülő, mozgássérült, fiatal házaspár, akkor is ha az egy főre jutó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét legfeljebb 30 %-al meghaladja.<sup>2</sup>

(3) Az az állampolgár, aki szociális helyzete alapján kíván lakást bérelni, ajánlatot tesz a körjegyzőségnél a bérleti szerződés megkötésére, a képviselő-testület az ajánlatot akkor

<sup>1</sup> Módosította a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 4/1994. (VII.1.) rendelet módosításáról szóló 25/2011. (XII.30.) önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> Módosította a 25/2011. (XII.30.) rendelet

fogadja el, ha az ajánlattevő megfelel az (1) és (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek, egyúttal kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti ajánlattevőkkel a szociális helyzet alapján kialakult sürgősségi sorrend, ezen belül pedig az ajánlattétel időrendje szerint köt bérleti szerződést.

(4) Az a személy, akinek lakásigénye vagy megfelelő lakásbérlete meghaladja a jogos lakásigény mértékét, szociális jogon bérletre nem jogosult.

(5) A jogos lakásigény mértéke szociális helyzet alapján az együtt lakó személyek számától függően:

- két személy 1-2 lakószoba

- három személy esetében 1,5 – 2,5 szoba

- négy vagy több személy esetében 2 – 3 szoba

(6) A bérleti ajánlatok közül a bérlő személyét a képviselő-testület választja ki.<sup>3</sup>

(7) A kiválasztott bérlővel a bérleti szerződést a körjegyzőség 8 napon belül köteles megkötöni.<sup>4</sup>

(8) Szociális helyzet alapján a Sármellék, Dózsa György u. 1. sz. alatti önkormányzati lakások adhatók bérbe.<sup>5</sup>

## **A bérbeadás közérdekű feladatok megoldása érdekében**

### **5. §**

(1) Köztisztviselő illetve közalkalmazott részére önkormányzati érdekből lakás bérbeadását a képviselőtestület gyakorolja.<sup>6</sup>

(2) Amennyiben a bérlő köztisztviselői jogviszonya a bérlőnek felróható okból felmentéssel, a feladat ellátására alkalmatlanság kimondásával, a kinevezésben foglalt határidő lejártával, közalkalmazotti munkaviszony lemondással, áthelyezéssel, felmentéssel szűnik meg, akkor a bérlő elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

## **Bérbeadás bérlőtársak részére**

### **6. §**

A lakásra bérlőtársi szerződést – közös kérelemre – csak házastársak köthetnek.

## **Bérbeadás nem lakás céljára**

### **7. §**

Lakás, nem lakás céljára nem adható bérbe.

## **A befogadáshoz bérbeadó hozzájárulás feltételei**

### **8. §**

(1) A bérlő a törvényben meghatározott személyeken kívül bérbeadói előzetes hozzájárulással a Ptk. 685. § b. pontjában meghatározott közeli hozzátartozóját és élettársát bérbeadó

---

<sup>3</sup> Módosította a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 4/1994. (VII.1.) rendelet módosításáról szóló 10/2004. (VIII.30.) önkormányzati rendelet

<sup>4</sup> Módosította a 10/2004. (VIII.30.) rendelet

<sup>5</sup> Bevezette a 25/2011. (XII.30.) rendelet

<sup>6</sup> Módosította a 10/2004. (VIII.30.) rendelet

engedélyével befogadhatja, de a befogadott személy a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnése esetén a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult.

(2) Az engedélyhez kötött befogadáshoz, bérlőtársi jogviszony esetén a bérlőtárs írásbeli hozzájárulását is csatolni kell a kérelem benyújtásakor.

(3) A bérlő köteles bejelenteni a bérbeadónak a hozzájárulása nélküli befogadható személyek esetében a befogadással egy időben a befogadott személyek nevét, rokoni kapcsolatát a bérlővel és a befogadás napját.

(4) A bérlő köteles bejelenteni a bérbe adónak ha a befogadott személyt(ek) a lakásból állandó jelleggel kiköltözött vagy kijelentkezett.

(5) A (3-4) bekezdésben meghatározott bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

## **9. §**

Bérbeadónak a 8. § (1) bekezdés alapján adott hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően a jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni.

## **10. §**

(1) A bérlő lakásának albérletbe adásához hozzájárulás nem adható.

(2) A lakás fizetővendéglátás céljára sem egészben sem részben nem adható ki.

## **Lakások bérleti díja**

## **11. §**

(1) A lakások bérleti díját az önkormányzat külön rendeletben határozza meg.

(2) A lakás jogcím nélküli használata esetén a használat ellenértékeként lakáshasználati díjat kell fizetni. A lakáshasználati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónapig a lakás bérleti díjának megfelelő összeg, 6 hónap után félévenként a díj mértéke 10 %-kal emelkedik.

## **12. §<sup>7</sup>**

## **13. §<sup>8</sup>**

## **A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei**

## **14. §**

(1) Bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakás berendezésekkel együtt a lakásbérleti szerződésben megjelölt időpontban rendeltetésszerű használatára alkalmas állapotban leltár szerint köteles a bérlőnek jegyzőkönyvileg átadni.

(2) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről, - a felek eltérő megállapodásának hiányában – a bérbeadó köteles gondoskodni.

---

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 4/1994. (VII.1.) rendelet módosításáról szóló 14/2004. (XI.02.) önkormányzati rendelet

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2004. (XI.02.) rendelet

(3) A lakásbérleti szerződés megszüntetésekor illetve a lakás kiürítésekor a bérlő a lakást és a leltárban feltüntetett berendezéseket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.

(4) A lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakásberendezések állapotát. Az elektromos és gázüzemű berendezések, illetve fűtőberendezések közül a kazánok és cserépkályhák üzemképességét szakértő által kiállított bizonylattal kell igazolni. Az esetleges hibákat, hiányosságokat jegyzőkönyvbe kell foglalni.

(5) A bérlő a megállapított hiányosságokért és az őt terhelő kötelezettségek elmulasztása miatt keletkezett károkért felel.

(6) A bérlőnek nyilatkozni kell az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetve az ellenérték megtérítésének módjáról és idejéről.

(7) Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetése, vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozott, illetve a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadja el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének megállapítását.

(8) Ha a lakás burkolatai, vagy a lakás berendezése a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt elhasználódott és azok cseréjét a bérlő nem vállalja, az elhasználódás arányának megfelelő költségterítést kell a bérbeadó részére megfizetni.

(9) A lakás tiszta, ha falai, burkolatai, nyílászárói, és berendezései szennyeződésmentesek, a felületek kezelése hiánymentes. A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas, ha a komfortfokozatának megfelelő, illetve a leltárban szereplő lakásberendezések, és az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei üzemképes állapotban vannak.

## 15. §

(1) A bérlő a vele együtt lakó személyek, a lakást a lakásberendezéseket, a közös használatra szolgáló helyiségeket továbbá az épület központi berendezéseit rendeltetésszerűen, gondosan, az együttélés követelményeinek megfelelően – a többi bérlő jogainak és jogos érdekeinek sérelme nélkül – jogosult használni.

(2) A bérbeadó nevében a körjegyzőség jogosult és köteles a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmának zavarása nélkül munkanapokon 8-20 óra között – legalább 3 évenként - ellenőrizni. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles.

## 16. §

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni a lakástörvényben meghatározott kötelezettségeken felül a lakás homlokzati nyílászáróinak cseréjéről és a külső felületek mázolásáról.

(2) A bérlő köteles gondoskodni:

a) a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, a lakás burkolatának felújításáról, pótlásáról és cseréjéről, kivéve ha arra a falban vagy a födémekben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor, illetve az (1) bekezdésben meghatározott esetben.

b) A lakás tisztántartásáról, a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről, az elektromos vezetékhalózat kapcsolóinak és csatlakozó aljzatainak javításáról, cseréjéről.

c) Az épületben az épület központi berendezéseiben a közös használatra szóló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a saját vagy vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról illetve a kár megtérítéséről.

5

d) A közös használatra szolgáló helyiségek és területek takarításáról.

e) A bérbeadóval kötött megállapodás alapján nyújtott külön szolgáltatás díjának

megfizetéséről.

f) Az épület előtti járda hiányában az útszakasz hó és síkosság mentesítéséről.

## 17. §

(1) A bérlő és bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást a megállapodásban előírt módon és határidőig átalakíthatja, korszerűsítheti. A munkák elvégzéséhez a megállapodáson túl a bérlőnek előzetesen bérbeadó hozzájárulást kell kérni. A bérbeadó hozzájárulás nem pótolja a külön jogszabályban előírt hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettségét. Az engedély beszerzése és az ezekkel kapcsolatos költségek viselése a bérlő feladata.

(2) Ha a bérlő a bérbeadótól a lakás tervezett átalakításához, korszerűsítéséhez hozzájárulást kér, ismertetni kell az általa elvégeztetni kívánt munkát, annak várható költségét, - költségvetés becsatolásával – és a bérbeadó kívánságára a munka jellegétől függően mellékelni kell a műszaki leírást és a tervet.

(3) Ha a bérbeadó a hozzá benyújtott iratok alapján korszerűsítési munka esetében 30 napon, egyéb munka – átalakítás, felújítás stb. – esetében 60 napon belül nem nyilatkozik a bérbeadó részére a munka elvégzéséhez szükséges hozzájárulást megoldottnak kell tekinteni.

(4) A költségek viseléséről és azoknak a bérlő részére történő megtérítéséről megállapodásban kell rendelkezni.

(5) A megállapodásnak tartalmazni kell:

- elvégzendő munka konkrét megjelölését,

- befejezésének határidejét

- költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját, valamint azt, hogy a szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(6) Amennyiben a bérlő az átalakítási, korszerűsítési munkák költségeit vállalja, úgy a bérlő a bérbeadóval kötött megállapodás szerint – a bérlő szociális jövedelmi és vagyoni helyzete alapján megállapított – havi bérleti díj 100 %-a erejéig érvényesítheti a számlával igazolt ellenértéket és köteles a magasabb komfortfokozatú lakás bérleti díját megfizetni.

(7) A bérbeadó csak I. osztályú minőségi munkát és anyagköltséggént csak a szokványos anyagminőséget köteles átvenni. Luxusigények megtérítését a bérlő nem követelheti.

(8) A költségek megtérítését a bérlő a munka befejezésétől – jogszabályban rögzített esetben a használatbavételi engedély megadásától – számított egy éven belül kérheti a bérbeadótól.

(9) A bérlő saját költségén – bérbeszámítási igény nélkül létesített – a bérlő karbantartási körbe nem tartozó és a leltárban nem szereplő lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor a lakás állagának sérelme nélkül köteles elbontani és elszállítani, valamint az eredeti állapotot visszaállítani vagy annak költségét is megtéríteni.

## Bérlő halálát követően az örökös jogai és kötelezettségei

## 18. §

(1) A lakásbérleti jogviszony bérlő halála miatt történő megszűnés esetén – amennyiben az örökös a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult – az örökös

a) köteles a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 90 napon belül elszállítani. Amennyiben az örökös a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat nem szállítja el, a bérbeadó az örökös költségére és veszélyére azokat raktárban, vagy más alkalmas helyiségben helyezheti el. Ennek során a hagyatéki tárgyról leltárt kell felvenni és azokat gondosan kell kezelni.

b) Amíg a hagyatéki tárgyakat nem szállítják el a lakásból, lakáshasználati díjat köteles fizetni, továbbá az üresen tartott lakással kapcsolatos üzemeltetési és fenntartási költségeket, amelyek a bérlőt terhelnék, az örökös terhelik.

(2) Több örökös esetén az (1) bekezdésben foglaltak az örökösöket egyetemlegesen terhelik, illetve illetik meg.

## **Helyiségek bérlete**

### **a bérbeadás általános feltételei**

#### **19. §**

(1) A helyiségek bérletére az itt szabályozott eltérésekkel a lakásbérlet szabályait kell alkalmazni.

(2) A bérbeadó az üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget pályázat útján, vagy pályázati eljárás nélkül a képviselőtestület egyedi határozata, vagy a 23. § (5) bekezdésében foglaltak esetében adhatja bérbe.

(3) A helyiség bérbeadás útján nem hasznosítható, ha az önkormányzat hivatala intézményei elhelyezéséhez szükséges.

(4) Pályázati hirdetménynek tartalmazni kell:

- a bérbeadásra meghirdetett helyiség címét, alapterületét, rendeltetését, felszereltségi állapotát.
- Helyiség felhasználásának célját (üzlet, műhely stb.) és az abban folytatott tevékenység megjelölését.
- A bérleti szerződés – határozatlan, határozott vagy feltétele bekövetkezéséig tartó – időtartamát.
- Fizetendő bér mértékét, pénzbeli térítés összegét.
- Pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét.
- Tárgyalás helyét és idejét.

#### **20. §**

(1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, amelynek tartalmazni kell:

- a pályázó nevét és címét, a tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát,
- nyilatkozatot, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

(2) A pályázat érvénytelen, ha az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek nem felel meg.

#### **21. §**

(1) A pályázatot az a pályázó nyeri meg, aki a versenytárgyalás során a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot és kötelezettséget vállal a bérleti díj évenkénti infláció mértékével növelt összegű megfizetésére, továbbá vállalja, hogy a megállapított pénzbeli térítés összegét 3 napon belül megfizeti.

(2) A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni.

(3) Eredménytelen a pályázat ha,

a) az ajánlattevők egyike sem tett eleget a 20. § (1) bekezdésben foglalt előírásoknak.

b) a pályázatot nyert személy kötelezettség-vállalását a közzététel lejártát követő három nap alatt nem teljesítette, vagy

c) a helyiségbérleti szerződést a közzététel lejártát követő 8 nap alatt nem köti meg.

(4) Ha a pályázat eredménytelen, akkor a helyiséget pályázati eljárás nélkül kell bérbe adni.

(5) Pályázati eljáráson kívül bérbe adott helyiség esetében annak adható bérbe a helyiség, aki az eredménytelen pályázati eljárás keretében a legmagasabb összegű bérleti díjra tett ajánlatot.

## **22. §**

Önkormányzati helyiség albérletbe adásához, átruházásához, cseréjéhez hozzájárulás nem adható.

## **23. §**

(1) Ha jogszabály, vagy képviselő-testület másként nem rendelkezik, a hatályba lépése után helyiséget határozott időre lehet bérbe adni. A határozott időre szóló bérlet időtartama maximum 5 év.

(2) Bérbeadó a bérleti szerződést másik helyiség biztosítása és kártalanítása nélkül felmondhatja, ha azt a felek a szerződésben kikötötték.

### **Helyiség rendeltetészerű használata**

## **24. §**

(1) A helyiséget a bérlő az engedélyezett illetve a korábbi jogszabályok alapján kiutalás szerinti célra használhatja.

(2) Amennyiben a bérlő a helyiséget nem a rendeltetésének megfelelően vagy az engedélyezett célra kívánja használni, úgy ehhez a bérbeadó engedélyét meg kell kérni.

A bérbeadó az engedély megadását megtagadhatja, ha:

- a rendezési tervvel ellentétes
- a bérlő nem alapellátási hiányt elégít ki
- a bérlőnek bérleti díj hátraléka van.

(3) Az új cél szerinti a használatnak megfelelően a bérleti szerződést módosítani kell és az új bérleti díjban is meg kell állapodni.

## **25. §**

A rendelet hatálybalépését követően kezdődő bérleti jogviszony esetén a bérleti díj az előző évben megállapított havi bérleti díjhoz képest a KSH által megállapított infláció mértékével növekszik.

## **26. §**

(1) A bérlő a bérleti szerződés megkötése előtt a helyiség bérleti jogának megszerzéséért pénzbeli térítést köteles fizetni a bérbeadó részére.

(2) A fizetendő pénzbeli térítés mértéke a bérlemény beköltözhető forgalmi értékének 10 %-a.

(3) Közérdekű feladat megoldása érdekében köztisztviselő és közalkalmazottak részére biztosított lakáshoz tartozó, a gépkocsi tárolás céljára szolgáló helyiségek mentesek a pénzbeli kötelezettségtől.

(4) A képviselő-testület egyedi határozatával a pénzbeli térítés mértékétől eltérhet.

### **A felek jogai és kötelezettségei**

## **27. §**

A helyiségbérletre a rendelet lakásbérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel

a) a bérbeadó a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt állapotban felszereltséggel és időpontban leltár szerint jegyzőkönyvileg kell átadni.

b) a bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje illetve berendezze.

c) a bérbeadó a bérleti jogviszony tartalma alatt azért szavatol, hogy a helyiség megfelel a bérleti szerződés előírásainak.

d) a bérlő köteles gondoskodni:

- a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről

- a biztonsági szerkezet karbantartásáról, illetve tevékenysége érdekében szükséges felújításokról, pótlásáról illetve cseréjéről

- azon központi berendezések karbantartásáról, amelyeket használ illetve üzemben tart - az épület és a hozzá tartozó területek tisztántartásáról, megvilágításáról.

- tevékenységével kapcsolatosan keletkezett háztartási és nem háztartási szemét elszállításáról.

e) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő a bérleményt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban leltár szerint jegyzőkönyvileg köteles visszaadni.

## **Lakások és helyiségek elidegenítése**

### **Az elidegenítés általános feltételei**

#### **28. §**

(1) Elidegeníthető minden olyan önkormányzati tulajdonú házingatlan, amelyet a képviselőtestület értékesítésre kijelöl.

(2) A lakás vagy helyiség vételárának megfizetéséhez helyi önkormányzati támogatás nem vehető igénybe.

(3) a vételár hátralék erejéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogot a vételár hátralék fennállásának idejére elidegenítési és terhelési tilalmat az önkormányzat javára bejegyezni.

(4) Amennyiben az elővásárlási joggal terhelt a vásárlástól számított 5 éven belül el kívánja idegeníteni az ingatlant, az önkormányzat visszavásárlási jogával élhet.

### **Lakások elidegenítése**

#### **29. §**

(1) A lakás vételára, amennyiben a bentlakó jogosult vagy egyenes-ágbeli rokona vásárolja meg a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi érték.

(2) Üresen álló lakás esetén a beköltözhető forgalmi érték.

(3) A lakás vételára amennyiben kívülálló természetes személy vásárolja meg, a bérleti joggal terhelt megállapított forgalmi érték.

(4) Ha a lakást kívülálló vásárolja meg beköltözhető állapotban, az ingatlan eladását a helyben szokásos módon meg kell hirdetni és versenytárgyalást kell kitűzni. A versenytárgyaláson a legmagasabb összegű ajánlattevő jogosult a lakás megvásárlására.

#### **30. §**



(1) Az elidegenítésre kijelölt lakás a bentlakó vagy egyenes ágbeli rokona részére a vételár egy összegben vagy részletfizetés ellenében történő megfizetéssel elidegeníthető. A 29. § (2-3) bekezdésében meghatározott vevő esetében – vagy csak különös méltánylást érdemlő esetben a képviselő-testület egyéni elbírálás alapján a (2) bekezdésben meghatározott kamattal részletfizetést engedélyezhet.

(2) Részletfizetési kedvezmény esetén a bentlakó jogosultnak, egyenes ágbeli rokonának a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 10 %-át egy összegben kell megfizetnie, a fennmaradó vételár hátralékot 25 év törlesztési idő alatt a Ptk. szerint a pénztartozás esetén megállapított kamattal kell megfizetni.

(3) Ha a 29. § (1) bekezdésében meghatározott vevő a szerződés megkötésekor, vagy utána bármikor a vételárat illetőleg a vételár hátralékot egy összegben megfizeti, a többletfizetés után 10 % engedmény illeti meg.

### **Helyiségek elidegenítése**

#### **31. §**

(1) A helyiség vételára az elővásárlási joggal terhelt helyiség esetében a bérlő által a helyiségre fordított és a bérbeadó által elismert és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték 90 %-a.

(2) Az elővásárlási joggal nem terhelt helyiség esetében a helyiség beköltözhető forgalmi értéke a vételár. Ez esetben a helyiséget csak nyilvános pályázat útján versenytárgyalás alapján lehet elidegeníteni.

#### **32. §**

(1) Az elővásárlási joggal terhelt helyiség esetében a vevőnek a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 50 %-át egy összegben kell megfizetni. A fennmaradó vételár hátralékot az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzés után (vagy egy éven belül) kell megfizetni.

(2) Az elővásárlási joggal nem terhelt helyiség kívülálló vevő esetén a vételárra részletfizetési kedvezmény nem adható.

### **Hatálybalépés**

#### **33. §**

(1) A rendelet 1994. július 01-én lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 4/1991. (VI. 20.) sz. rendelettel módosított, az önkormányzati tulajdonban álló házingatlanok elidegenítéséről szóló 3/1991. (V. 23.) sz. rendelet hatályát veszti.

Sármellék, 1994. június 21.

Szabó Vendel  
polgármester

Györey László  
körjegyző

Kihirdetve:

Sármellék, 1994. június 28.

## 1. sz. melléklet

### Bérbeadó jogok és kötelezettségek hatásköri megoszlása

#### 1. Képviselőtestület hatásköre:

- vétel
- eladás
- megterhelés
- szolgalmi jog létesítése, illetve törlése
- visszavásárlási jog gyakorlása
- társasház megszüntetéséhez hozzájárulás
- kizárólagos tulajdonlás esetén felújítás engedélyezése
- hitelfelvétel a fenntartáshoz
- bérloői kezdeményezésre irányuló lakáseladás engedélyezése
- ideiglenes területbérlet engedélyezése
- jelzálogjog és elidegenítési tilalom közlése
- társasház alapítása
- társasház alapító okirat módosítása
- tartási szerződés jóváhagyása, ha a lakásbérleti jog folytatására irányul
- pénzübeni térítés megállapítása, részletfizetés engedélyezése
- bérleti jogviszony folytatásának engedélyezése kérelemre, ha a bérbeadói hozzájárulás nem kell a befogadáshoz
- bérleti díjak megállapítása
- közüzemi díjak megállapítása
- központi fűtés biztosítása
- szemétszállítás biztosítása
- bérbeadót terhelő köztisztasági feladatok ellátása
- átalakítás, korszerűsítés engedélyezése
- albérletbe adás engedélyezése és ellenőrzése
- befogadás engedélyezése, bérleti jogviszony folytatásának vállalása nélkül
- lakásbérleti díjból szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján adható engedmény megállapítása
- önkényes beköltözés ellen birtokvédelmi eljárás megindítása
- bérleti és haszonbérleti szerződések megkötése és felmondása
- bérloői kezdeményezésre induló komfortfokozat emelést célzó munka engedélyezése

#### 2. Polgármester hatásköre:

- haszonbérlet engedélyezése /határozott idejű/
- bérloők részére bérlemény átadás-átvétele
- bérloők szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítésének ellenőrzése
- lakcímbejelentő lap aláírása, új bérleti jogviszony létesítése esetén

#### 3. Körjegyzőség hatásköre:

- épület és építmény nyilvántartási feladatok
- bérleti díjak nyilvántartása, beszedése
- pénzübeni térítés beszedése, kifizetése, elszámolása és nyilvántartása
- közüzemi díjak nyilvántartása, beszedése
- üzemeltetés, karbantartás bonyolítása
- házingatlanok központi berendezéseinek karbantartása
- lakónévsor vezetése