

**Nagykátai Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
18/2006. (IX.21.) rendelete  
a 20/2007. (XII.12.), a 26/2008. (XII.17.), a 16/2009. (XII.18.) , az 1/2011. (I.26.) és a  
16/2012. (XI.5.) rendeletekkel módosítva  
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére  
vonatkozó szabályokról egységes szerkezetbe foglalva**

Nagykátai Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló – többször módosított – 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás(továbbiakban: Ltv.), valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére az alábbi rendeletet alkotja:

**A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya Nagykatái Város Önkormányzata tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre terjed ki.
- (2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv és az Ltv. rendelkezései az irányadók.

**A lakásbérlet szabályai  
Általános rendelkezések**

**2. §**

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra vonatkozó tulajdonosi-bérbeadói jogokat – a (2) bek.-ben foglaltak kivételével – a képviselő-testület gyakorolja.
- (2) <sup>2</sup> A képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló lakások, közérdekből történő bérbeadói jogának gyakorlását a polgármesterre ruházza át.  
A polgármester kivételes, méltánylást érdemlő élethelyzetbe került személyek részére jogosult azonnali hatállyal max. 1 évig terjedő határozott időre önkormányzati lakást biztosítani. A bérleti szerződés szükség szerint meghosszabbítható a megkötésre okot adó körülmény fennállásáig.
- (3) Az önkormányzati lakások nyilvántartását, kezelését, a bérleti szerződés megkötését, a bérleti szerződésből következő bérbeadói jogok, kötelezettségek gyakorlását, teljesítését, az ellenőrzések megtartását az önkormányzat városgazdálkodási szervezete látja el.
- (4) A bérbeadás iránti kérelmek nyilvántartását, a bérbeadással kapcsolatos döntés előkészítését a polgármesteri hivatal látja el

<sup>2</sup>mód: 26/2008. (XII.17.) r., Hatálybalépés: 2009. január 1.

### **3. §**

- (1) A képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat megüresedés esetén bérbeadja. A bérbeadás csak lakás céljára történhet.
- (2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások hasznosítási jellege:
  - közérdekből történő bérbeadás,
  - szociális jelleggel történő bérbeadás,
  - költségalapon meghatározott lakbérű lakások bérbeadása.
- (3) A lakások jegyzékét e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

### **Közérdekből történő bérbeadás**

### **4. §**

- (1) Az önkormányzati lakás közérdekből határozott időre, maximum a szolgálati jogviszony fennállásának időtartamára adható.
- (2) Közérdekből történő bérbeadásnak minősül az önkormányzat közigazgatási területén dolgozó
  - a) polgármester, alpolgármester
  - b) önkormányzati képviselő
  - c) köztisztviselő
  - d) közalkalmazott
  - e) a település közéletében jelentős szerepet betöltő személy, akit a képviselő-testület egyedi határozatával annak minősít részére lakás juttatása.
- (3) A közérdekből bérbe adott lakás bérleti joga másik lakás bérleti jogára nem cserélhető.

### **Szociális jelleggel történő bérbeadás**

### **5. §**

- (1) Szociális rászorultság alapján önkormányzati lakás határozott időre - a (2) bek-ben foglalt feltételek együttes fennállásáig – legfeljebb 3 évre adható a szociális bizottság előzetes véleményének kikérésével.
- (2) Szociálisan rászorult az a nagykorú kérelmező, aki esetében az alábbi feltételek együttesen fennállnak:
  - a) akinek Nagykátán legalább 6 hónapja bejelentett lakása van és életvitelszerűen itt tartózkodik,
  - b) akinek és vele együttlakó hozzátartozóinak nincs ingatlantulajdona (tulajdonrésze), haszonélvezeti joggal nem rendelkezik,
  - c) <sup>2</sup> akinek és vele együttlakó személy(ek)nek 3 havi nettó jövedelme alapján számított egy főre jutó havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét nem haladja meg,
  - d) vállalja a bérleti szerződésből adódó kötelezettségek teljesítését.

<sup>2</sup>mód: 26/2008. (XII.17.) r., Hatálybalépés: 2009. január 1.

- (3) A (2) bek.-ben foglaltakat tanúsítani, igazolni kell. Az igazolások nem lehetnek egy hónapnál régebbiek.
- (4) Aki valótlan adatokat közöl, vagy valós adatokat elhallgat, vagy más módon a kérelem elbírálóját megtéveszti, vagy tévedésben tartja annak bérleti jogviszonya megszűnik és 5 évig önkormányzati lakás bérletére igényjogosultak közül magát kizárja.
- (5) A rendelet alkalmazása során közeli hozzátartozó a Ptk. 685. § b) pontjában felsorolt személyek.
- (6) Ha a bérleti szerződés lejártának időpontjában a bérlő továbbra is megfelel a (2) bek.-ben foglalt feltételeknek, akkor kérelmére vele legfeljebb három évre újabb bérleti szerződést kell kötni.
- (7) Nem hosszabbítható meg a bérleti jogviszonya, ha a bérlő a bérleti jogviszony időpontjáig a jogosultság alapjául szolgáló igazolásokat nem csatolja be.

### **Költségápolon meghatározott lakbérű lakások bérbeadása**

#### **6. §**

- (1) A költségápolon meghatározott lakbérű önkormányzati lakások bérbeadása határozott vagy határozatlan időre adható.
- (2) Költségápolon meghatározott lakbérű lakások bérlője az a nagykorú személy lehet, aki nem jogosult szociális rászorultság alapján bérlakásra, továbbá
  - a) ha a 5. § (2) bek. a) és b) pontja szerinti kizáró ok vele szemben sem áll fenn,
  - b) vállalja legalább 3 havi bérleti díj összegének megfelelő óvadék megfizetését,
  - c) vállalja a bérleti szerződésből adódó kötelezettségek teljesítését.
- (3) A költségápolon történő bérbeadás csak pályázat útján lehet. A pályázatot a képviselő-testület írja ki úgy, hogy a lakás beköltözhetővé válását megelőzően a pályázatok benyújtására legalább 30 nap álljon rendelkezésre. A pályázatot a helyben szokásos módon meg kell hirdetni.
- (4) A pályázatnak tartalmazni kell:
  - a) a lakás pontos címét, műszaki jellemzőit,
  - b) a hasznosítás jellegét,
  - c) a lakás lakbérének összegét
  - d) a lakás megtekinthetőségének időpontját
  - e) a pályázat benyújtásának módját, az elbírálás időpontját
  - f) a bérleti jogviszony időtartamát.
- (5) A pályázatokat a képviselő-testület bírálja el. A zárt borítékban bizalmasan kezelt pályázatokat a tárgyalás megkezdésekor az összes jelenlévő előtt lehet felbontani és ismertetni.
- (6) Az elbírálás során azt kell a pályázat nyertesének nyilvánítani, aki:
  - a) az óvadék összegének a (2) bek. b) pontjában meghatározott további legmagasabb összegű óvadék megfizetését vállalja,
  - b) egyéb kötelezettséget is vállal (pl. felújítás, karbantartás, stb.)
- (7) Azonos feltételeket vállaló pályázók közül előnyben kell részesíteni a 16 éven aluli gyermek/eit egyedül nevelő szülőt.

- (8) A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni, mely tartalmazza a pályázók adatait, a pályázati eljárás eredményét.  
A pályázatok eredményéről valamennyi pályázót értesíteni kell és a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

## **Lakásbérleti szerződés**

### **7. §**

- (1) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:
- a) a lakásbérleti jogviszony időtartamát
  - b) a lakás helyiségeit és azok alapterületét
  - c) a lakás komfortfokozatát
  - d) a lakáshoz tartozó helyiségeket
  - e) a lakás bérleti díját, annak fizetési módját és határidejét
  - f) a külön szolgáltatások körét és díját
  - g) a lakás birtokbaadásának napját
  - h) a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit
  - i) a bérlő és a szerződés alapján vele a lakásba együtt költözők nevét és személyi adatait a szerződés megszűnése után a bérlő tarthat-e igényt cserelakásra, ill. azt a kötelezettséget, hogy a határozott idő (szolgálati jogviszony) megszűnése után a lakást a bérlő köteles elhagyni
  - j) esetleges bérlőtárs feltüntetését.
- (2) A bérleti szerződéshez mellékelni kell a bérbeadáskor felvett jegyzőkönyvet.

## **A felek jogai és kötelezettségei**

### **8. §**

- (1) A bérleti szerződés aláírását követően 3 munkanapon belül a lakást a bérlő részére birtokba kell adni, a birtokbaadásról jegyzőkönyvet kell készíteni.
- (2) Közös udvar, kert használata esetén a birtokbaadáshoz a többi bérlőt is meg kell hívni.
- (3) A lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt üresen, tisztán, rendeltetés-szerű használatra alkalmas állapotban kell a bérlő részére átadni.

### **9. §**

- (1) Bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást felújítja, korszerűsíti. A megállapodásra a Ltv-ben foglaltak az irányadók.
- (2) A munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyeket a bérlő köteles megkérni.
- (3) A lakás felújításához, korszerűsítéséhez a bérbeadó csak azzal a feltétellel járul hozzá, ha ezáltal a lakás rendeltetés-szerű használatra kedvezőbbé válik, fenntartása jelentős mértékben nem lesz költségesebb.

## **10. §**

- (1) A bérelő és a vele együttlakók a bérlet ideje alatt kötelesek gondoskodni a lakás tisztántartásáról, illetve olyan magatartást tanúsítani, hogy az épületben, valamint annak berendezéseiben kár ne keletkezzen.
- (2) Az önkormányzat városgazdálkodási szervezete évente egyszer köteles ellenőrizni a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérelőt terhelő kötelezettségek teljesítését. A bérelő a lakásba történő bejutást és az ellenőrzést tűrni köteles. Az ellenőrzésről jegyzőkönyvet kell készíteni.
- (3) A bérelő – a lakásbérleti szerződés fennállása alatt – köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, illetve 2 hónapot meghaladó távollétét, annak okát és időtartamát a bérbeadónak bejelenteni.

### **Jogcím nélküli lakáshasználó**

## **11. §**

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakás jogcím nélküli használója a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjon felül emelt összegű használati díjat köteles fizetni.
- (2) Az emelt összegű használati díj mértéke a lakásra megállapított lakbér
  - a) 200 %-a 3. hónaptól a 6. hónapig
  - b) 300 %-a a 6. hónap eltelte után
- (3)<sup>4</sup> A bérbeadó a jogcím nélküli használat tudomására jutásakor a jogcím nélküli használót köteles felhívni a lakás 30 napon belüli kiürítésére és elhagyására. A jogcím nélküli használó a felhívás kézhezvételét követő naptól számított 30 napon belül köteles a felhívásban foglaltak teljesítésére.

### **Befogadás a lakásba**

## **12. §**

A befogadásra a Ltv. 21. §-ában foglalt szabályok az irányadók.

### **Lakásbérleti jog folytatása**

## **13. §**

- (1) A bérelő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására jogosulttal a 7. §. (1) bek-ben meghatározott tartalommal bérleti szerződést kell kötni.
- (2) A lakásban a bérelő halála után visszamaradt olyan személy, aki a Ltv-ben és e rendeletben foglaltak értelmében a lakásbérleti szerződés folytatására nem jogosult, az elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.
- (3) <sup>4</sup> hatályon kívül helyezve

<sup>4</sup> mód.: 1/2011. (I.26.) r., Hatálybalépés: 2011. január 27.

## **Albérlet**

### **14. §<sup>4</sup> hatályon kívül helyezve**

## **Lakáscsere**

### **15. §**

- (1) A bérbeadó a lakáscsere szerződéshez kizárólag akkor adhatja a hozzájárulását - 4. §. (3) -, ha az önkormányzati lakás bérelője a lakást másik lakás bérleti jogára cseréli.
- (2) A bérbeadó csak úgy járulhat hozzá a lakáscseréhez, ha a cserében érintett önkormányzati lakás bérelőjének nem áll fenn a bérbeadóval szemben a lakásbérleti jogviszonnyal kapcsolatban keletkezett pénzügyi tartozása, illetve ha ennek kiegyenlítését a cserében érintett fél hitelt érdemlően igazolja.
- (3) A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha
  - a) az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése meghatározott időre szól és az új bérelő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,
  - b) a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul.

## **Lakásbérlet megszűnése**

### **17. §**

- (1) Határozatlan időre kötött lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel megszüntethető
  - a) másik lakás bérbeadásával, ha a bérelő
    - az új lakásra vonatkozó feltételeket vállalja,
    - korábbi bérleti jogviszonyból adódó mindennemű anyagi követeléséről lemond,
    - korábbi lakásbérletből következően köz- és egyéb tartozását befizeti,
    - a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak üresen átadja,
  - b) pénzbeli térítéssel, ha
    - a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadja,
    - a lakásbérletből következően semmiféle köz- és egyéb tartozása a bérbeadó és más szolgáltató ellátó szervezetek felé nincs.
- (2) A pénzbeli térítés összege megállapodás tárgyát képezi.
- (3) A közös megegyezést írásbeli megállapodásba kell foglalni.
- (4) A megállapodás tartalmazza:
  - a) a felek megnevezését, megállapodásbeli minőségét
  - b) a megállapodás pontos tartalmát, a felek feltételeit és nyilatkozatait,
  - c) a megállapodásban foglaltak végrehajtásának határidejét,
  - d) a lakás átadásának idejét.

<sup>4</sup> mód.: 1/2011. (I.26.) r., Hatálybalépés: 2011. január 27.

- (5) A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő részére egyidejűleg cserelakást ajánl fel bérleti jogviszony létesítésére.
- (6) A bérbeadó az (5) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére megállapodás szerinti pénzbeli térítést fizet.

### **A lakbér mértéke**

#### **18. §**

A lakbér megállapítására vonatkozó rendelkezéseket a rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

### **Lakbértámogatás**

#### **19. §**

A lakbértámogatásra a hatályos szociális rendelet szabályait kell alkalmazni.

### **A helyiségbérlet szabályai**

#### **20. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek jegyzékét a 3 számú melléklet tartalmazza.

#### **21. §**

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségekre vonatkozó bérbeadói jogokat és kötelességeket a képviselő-testület gyakorolja.
- (2) A nyilvántartást, döntés előkészítést és a helyiségbérletre vonatkozó egyéb feladatok előkészítését, végrehajtását a polgármesteri hivatal látja el.

#### **22. §**

- (1) A megüresedett vagy újonnan létesült helyiségek bérleti jogát a képviselő-testület által meghirdetett pályázat útján lehet megszerezni.
- (2) A pályázati hirdetményt a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján 15 napra kell kifüggeszteni, illetve a helyben szokásos módon közszemlére tenni.
- (3) A pályázati hirdetmény tartalmazza
- a) a hasznosításra meghirdetett helyiség fekvési helye, adatai, felszereltsége, állapota,
  - b) a helyiség felhasználásának célja, a folytatható tevékenység megjelölése, a bérlet és egyéb feltételei,
  - c) a bérleti jogviszony időtartama,
  - d) havi bérleti díja,
  - e) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez esetleg szükséges, a bérlő saját költségén elvégezhető építési munkákat (felújítás, helyreállítás, átalakítás, stb.), és azok elvégzésének határideje,

- f) pályázati ajánlat benyújtásának módja, helye, határideje,
- g) a pályázati tárgyalás megtartásának helye, időpontja

- (4) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, s annak tartalmaznia kell:
  - a) a pályázó nevét, címét, tevékenységének megnevezését,
  - b) a helyiség általa tervezett felhasználási célját,
  - c) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.
- (5) Ha az előírt határidőben csak egy pályázatot nyújtanak be, a képviselő-testület a bérbeadás felől a pályázati eljárás tovább folytatása nélkül dönthet, egyébként pályázati tárgyalást tart.

## 23. §

- (1) A zárt borítékban, bizalmasan kezelt pályázatokat csak a tárgyalás megkezdésekor, az összes jelenlévő előtt lehet felbontani és ismertetni.
- (2) A tárgyalásra meg kell hívni a pályázókat, távolmaradásuk azonban a tárgyalás megtartását és a döntés meghozatalát nem akadályozhatja meg.
- (3) A bérbeadási jogokat gyakorló a pályázaton résztvevők közül azt hirdeti ki a pályázat nyertesének, aki
  - a) a pályázati feltételeknek megfelelt, és
  - b) egyéb feltételek közül is a legkedvezőbb ajánlatot teszi.
- (4) Amennyiben a pályázat nyertese még a szerződés megkötése előtt, de még a tárgyalás napján bejelenti, hogy a helyiséget nem kívánja bérbe venni, a bérbeadási jogok gyakorlója a pályázaton részt vett és másodikként rangsorolt pályázót nyilvánítja a pályázat nyertesének.
- (5) Ha a pályázat nyertese még a szerződés megkötése előtt – de a tárgyalást követően – visszalép, a (4) bek.-ben foglaltakat kell alkalmazni, de új tárgyalást tartani nem szükséges.
- (6) A pályázatok elbírálásáról jegyzőkönyvet kell felvenni.
- (7) A pályázatok elbírálásának eredményét 15 nappal a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján közszemlére kell tenni a nyertes pályázó megnevezésének és a tervezett felhasználás céljának megjelölésével.

## 24. §

- (1) A bérleti szerződés csak határozott időre köthető.
- (2) A bérleti szerződés kérelemre meghosszabbítható – kivéve ha a képviselő-testület önkormányzati feladat vagy közérdekű cél ellátásához igénybe kívánja venni a helyiséget – amennyiben a helyiség jelenlegi bérlőjének bérleti díj hátraléka, köztartozása nincs.
- (3) A bérleti jogviszony lejártá előtt 30 nappal a bérlőt nyilatkoztatni kell, hogy kéri-e a bérleti jogviszonyának meghosszabbítását, valamint megvizsgálja, hogy a bérlő a (2) bekezdésben foglaltaknak megfelel-e.

## **25. §**

(1) A helyiség bérlő részére történő átadásáról, és a szerződés megszűnésekor a bérbeadónak történő visszaadásáról jegyzőkönyvet kell készíteni.

## **26. §**

(1) A helyiségek bérletére vonatkozó jogviszonyban a felek jogaira és kötelezettségeire a Lt. II. fejezetében foglalt rendelkezéseket kell értelemszerűen alkalmazni.

(2) Az (1) bekezdésben megjelölt jogszabályi rendelkezések azonban csak akkor alkalmazhatók, ha a felek más tartalmú megállapodást nem kötöttek.

## **27. §**

A helyiségbér mértékében történő megállapodás során a tulajdonosi- bérbeadói jogokat gyakorló szabadon tehet ajánlatot és állapodhat meg a bérlővel.

## **28. §**

(1) A bérlőnek, ha a helyiség bérleti jogát másra akarja átruházni, vagy a helyiséget el akarja cserélni előzetesen be kell szereznie a bérbeadó hozzájárulását.

(2) A hozzájárulást igénylő beadványában meg kell indokolja az átruházás vagy csere konkrét okait.

(3) Az eljárás során

- a) régi bérlő helyébe lépnek előzetesen nyilatkoznia kell, hogy az e rendeletben meghatározott feltételeket vállalja,
- b) az új bérlővel új bérleti szerződést kell kötni.

(4) A helyiség bérleti joga csak másik helyiség vagy lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.

(5) A helyiségbérlet átruházása, illetve cseréje csak a bérbeadó engedélye és az új bérleti szerződés megkötése után hajtható végre.

## **29. §**

A helyiségbérleti jog közös megegyezéssel és felmondással történő megszűnésére a rendelet 17. §-ában foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni.

## **Lakások értékesítése**

## **30. §**

(1) A Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakás vételára a helyi forgalmi érték 100 %-a.

- (2) Az ingatlanok helyi forgalmi értékét ingatlan forgalmi szakértő érték megállapítása alapozza meg
- (3) A törvény alapján elővásárlásra jogosultat megillető részletfizetési feltételek:
- a) kérelmére – legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni,
  - b) kérelmére a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 20 %-nak egy összegben való megfizetése köthető ki,
  - c) az első vételár részlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.
- (4) Az elővásárlásra jogosult számára amennyiben a részletfizetési kedvezményt igénybe veszi, az adás-vételi szerződésben elő kell írni a Ptk. szerinti szerződéses kamatot, továbbá tájékoztatni kell arról, hogy amennyiben a vételár hátralék megfizetésével késedelembe esik, úgy késedelmi kamat fizetésére is kötelezetté válik.
- (5) A részletfizetési kedvezménnyel értékesített lakásokra a vételár hátralék és járulécai befizetésének biztosítására jelzálogjogot kell alapítani az eladó javára, melynek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell előírni.
- (6) A részletfizetési kedvezménnyel értékesített lakásokra az adásvételi szerződés megkötésének feltétele az eladó részére, hogy a vevő a lakásra vagyonszámvetési szerződést kössön, melynek kedvezményezettje az önkormányzat.
- (7) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg és a szerződés megkötésekor egy összegben megfizeti a vételárat, a vevőt a vételár összegének 10 % - 40 % megfelelő összegű vételár engedmény illet meg a lakás műszaki állapotának figyelembe vételével.
- (8) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg és a szerződéskötéstől számított két éven túl, de tíz évet meg nem haladó törlesztési időt vállal a vételár hátralék megfizetésére, vagy részletfizetési kedvezménnyel kötött adásvételi szerződés időtartama alatt egy összegben befizetni a vételár hátralékot, úgy a vételár hátralék 5 %-nak megfelelő engedményt kell számára adni.

### 31. §

- (1) Az önkormányzat értékesítési szándékát a jegyző közli az elővásárlásra jogosulttal, e nyilatkozatban tájékoztatja a jogosultat a lakás vételáráról, kedvezményekről, a kézhezvételtől számított 30 nap jogvesztő határidő biztosításával, felhívja a jogosultat az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat megtételére. A jogosultat figyelmeztetni kell a nyilatkozat tételének, illetve hallgatásának következményeire.
- (2) Az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a jogosultat nyilatkoztatni kell a kedvezmények, illetve engedmények igénybevételéről

### 32. §

- (1) A nem elővásárlási jogosult által lakott, illetve az üresen álló lakás vételára a forgalmi érték 100 %-nak megfelelő összeg.
- (2) Az ingatlanok helyi forgalmi értékét ingatlan forgalmi szakértő érték megállapítása alapozza meg
- (3) Ha a lakást nem az elővásárlásra jogosult vevő vásárolja meg, a lakás vételárát egy összegben az

adás-vételi szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetnie, az elővásárlásra nem jogosult vevő nem vehet igénybe az elővásárlásra jogosultat megillető kedvezményt, illetve engedményt.

(4) Az üres lakás értékesítését meg kell hirdetni.

### **Helyiségek értékesítése**

#### **33. §**

- (1) A helyiség vételára elővásárlási jog esetén a forgalmi érték 100 %-a, melynek 50 %-át vevő szerződés megkötésekor köteles megfizetni. A fennmaradó összegre a vevőt 2 évre részletfizetés illeti meg, melyet havi egyenlő részletekben, a mindenkori évi Ptk. szerinti kamattal együtt kell megfizetni.
- (2) Az elővásárlási joggal nem rendelkező vevő esetében a vételár a legkedvezőbb vételi ajánlat, melyet a szerződés aláírásakor egy összegben kell megfizetni.

#### **34. §**

A lakások és helyiségek bérbeadásával, elidegenítésével kapcsolatos önkormányzati bevétel csak az önkormányzat tulajdonában álló lakások felújítására, karbantartására, lakásvásárlásra, illetve új lakások építésére használható fel.

### **Vegyes és záró rendelkezések**

#### **35. §**

- (1) A bérbeadó – a jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében tudomására jutottak.
- (2) A rendelet hatályba lépését követő 90 napon belül a szerződéseket – e rendelet és a Ltv-ben foglaltak figyelembe vételével – felül kell vizsgálni.
- (3)<sup>4</sup>E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a már folyamatban lévő ügyekre is megfelelően alkalmazni kell, feltéve, hogy azok az ügyfélre nézve kedvezőbb rendelkezést tartalmaznak.
- (4) A rendelet hatályba lépését megelőzően kötött határozatlan idejű szerződések esetében a szerződés felülvizsgálata után annak eredményeként kell a 2. számú melléklet 2.) pontja szerinti kategóriának megfelelően a bérleti díjakat megállapítani 2007. január 1-jei hatállyal. A bérlő kérelmére – figyelemmel az 5. § (2) bekezdésére – az általa bérelt lakás átminősíthető.
- (5) A rendelet hatálybalépését követően kötött szerződések esetén a bérlő köteles az általa bérelt ingatlanra alapbiztosítást kötni.

<sup>4</sup> mód.: 1/2011. (I.26.) r., Hatálybalépés: 2011. január. 27.

(6) Egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 5/1994. (V.28.), valamint az ezt módosító 15/1995. (X.24.) 6/1996. (II.27.), 11/1998. (IX.29.) 12/2000. (V.30.) és a lakások és helyiségek bérletéről szóló 3/1994. (III.29.) és az ezt módosító 13/2005. (IX.28.) rendelet.

**N a g y k á t a, 2006. szeptember 21.**

**Tarnavölgyiné dr. Tényi Ágnes sk.**  
**jegyző**

**Bodrogi Györgyné sk.**  
**polgármester**

A rendelet egységes szerkezetbe foglalva 2012. december 28

**N a g y k á t a, 2012. december 28.**

**Tarnavölgyiné dr. Tényi Ágnes**  
**jegyző**

<sup>1</sup>**1. számú melléklet** az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 18/2006. (IX.21.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások jegyzéke:

**1. Szociális helyzet alapján bérbe adott lakások:**

Lovas u. 13.  
Erzsébet u. 24.  
Ősz u. 21.  
Temető u. 2/A fsz.2.  
Temető u. 2/C fsz. 1  
Temető u. 2/C II. 8.  
Tavaszi u. 21  
Kéményseprő u. 5. II. em. 6.  
Kéményseprő u. 5. III. em. 10.  
Kéményseprő u. 5. IV. em. 11.  
Kéményseprő u. 5. IV. em. 12.  
Kéményseprő u. 7. I. em. 4.  
Kéményseprő u. 7. II. em. 8.  
Vágóhid u. 12.  
Vörösmarty u. 58.  
Kiss E. u. 25.  
Kiss E. u. 30.  
Szilva u. 15.  
Hosszútó u. 5.  
Alsóegreskáta

**2. Költségelven bérbe adott lakások:**

Temető u. 2/B I.em.3.  
Temető u. 2/B II.em.7.  
Temető u.2/C IV.em. 15.  
Somogyi B. u. 6. fsz. 1.  
Somogyi B. u. 6. fsz. 2.  
Somogyi B. u. 6. fsz. 3  
Somogyi B. u. 6. I. em. 4.  
Somogyi B. u. 6. I. em. 5.  
Somogyi B. u. 6. I. em. 6.  
Vásártér u. 5.

**3. Piaci elven bérbe adott lakások:**

-----

<sup>1</sup>Mód.: 20/2007. (XII.12.) r., Hatálybalépés: 2008. január 1.

<sup>3</sup>Mód.: 16/2009. (XII.18.) r., Hatálybalépés: 2010. január 1.

<sup>4</sup>Mód.: 1/2011. (I.26.) r., Hatálybalépés: 2011. március 1.

<sup>4</sup>**2. számú melléklet** az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 18/2006. (IX.21.) önkormányzati rendelethez

- 1.) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérét a városon belüli fekvése alapján kell megállapítani a különböző kategóriák figyelembe vételével.  
Ennek megfelelően a lakbér-megállapítás szempontjából
  - I. kategóriába tartoznak azon lakások, ahol villany, vezetékes ivóvíz, csatorna, szilárd burkolatú út van,
  - II. kategóriába tartoznak azon lakások, ahol villany, vezetékes ivóvíz, szilárd burkolatú út van,
  - III. kategóriába tartoznak azon lakások, amelyek az I. és II. kategóriába nem sorolhatók be.

1

2

<sup>3</sup>2./ Az 1. pontban meghatározott I. kategóriába sorolható lakások havi bére:

|                         | <b>Szociális alapon bérbe adott lakások esetében:</b> | <b>Költségelven bérbe adott lakások esetében:</b> | <b>Piaci elven bérbe adott lakások esetében:</b> |
|-------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| a) összkomfortos lakás  | 320 Ft/m <sup>2</sup>                                 | 600 Ft/m <sup>2</sup>                             | 1000 Ft/m                                        |
| b) komfortos lakás      | 300 Ft/m <sup>2</sup>                                 | 400 Ft/m <sup>2</sup>                             | 680 Ft/m                                         |
| c) félkomfortos lakás   | 200 Ft/m <sup>2</sup>                                 | 300Ft/m <sup>2</sup>                              | 320 Ft/m                                         |
| d) komfortnélküli lakás | 120 Ft/m <sup>2</sup>                                 | 200Ft/m <sup>2</sup>                              | 140 Ft/m                                         |
| e) szükségslakás        | 40 Ft/m <sup>2</sup>                                  |                                                   |                                                  |

- 3.) Az 1. pontban meghatározott II. kategóriába sorolható lakások havi bére a 2.pontban meghatározott lakbér 10 %-kal csökkentett összege.
- 4.) Az 1. pontban meghatározott III. kategóriába sorolható lakások havi bére a 2. pontban meghatározott lakbér 20 %-kal csökkentett összege.
- 5.) A lakbér mértéke csökkenthető
  - ha a lakás meghatározott részei, vagy helyiségei, vagy berendezései a rendeltetésüknek megfelelő célra nem, vagy csak korlátozott mértékben alkalmasak, max 50 %-kal,
  - a lakás műszaki állapota miatt maximum 50 %-kal.
- 6.) A lakbér növelésének, illetve csökkentésének jogcímét és összegét a bérleti szerződésben pontosan meg kell jelölni. Tartalmazza a szerződés annak tudomásulvételét, hogy megszűnik a megszorítás és az engedmény, ha a körülmények megváltoznak. Erre nézve a feleket kölcsönös tájékoztatási, bejelentési kötelezettség terheli.
- 7.) A lakbért havonta minden hónap 15. napjáig egy összegben és előre kell megfizetni a bérleti szerződésben megjelölt módon és feltételek mellett.
- 8.) Bármilyen jogcímen történő bérbeszámítás összege csak a havi lakbér összegének 70 %-áig terjedhet.
- 9.) A lakbér megállapításánál a lakás teljes alapterületét kell figyelembe venni.
- 10.) Félszoba esetén a 9. pontban megállapított felső határokat félszobánként a felsőhatárok közötti különbséget felével kell növelni.

<sup>1</sup>Mód.: 20/2007. (XII.12.) r., Hatálybalépés: 2008. január 1.

<sup>2</sup>Mód.: 26/2008. (XII.17.) r., Hatálybalépés: 2009. január 1.

<sup>3</sup>Mód.: 16/2009. (XII.18.) r., Hatályba lépés: 2010. január 1.

<sup>4</sup>Mód.: 1/2011.(I.26.) r., Hatálybalépés:2011. március 1.

<sup>5</sup>Mód.: 16/2012. (XI.5.)) r., Hatálybalépés: 2013. január 1.

**3. számú melléklet** az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 18/2006. (IX.21.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek jegyzéke:

Dózsa Gy. út 2.

Szabadság tér 16.

Városi Piac

Strandfürdő vendéglátó helyiségei