

Zalaszentgyörgy Községi Önkormányzat Képviselőtestületének
13/2003.(XII.01.) rendelete
**az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló
helyiségek bérletéről és elidegenítésének szabályairól**

Zalaszentgyörgy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV törvény 16. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes jogszabályokról szóló módosított- 1993. évi LXXVIII. Törvény (Ltv.) 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján –az önkormányzati tulajdonban álló lakás bérletére, a lakásbérleti szerződés tartalmára, megszűnésére a következő rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1. RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Zalaszentgyörgy község önkormányzatának tulajdonában álló
 - a) Lakásokra és területekre
 - b) a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre

- (2) A lakások és helyiségek tekintetében az önkormányzatot, mint tulajdonost megillető bérbeadói feladatokat – e rendeletben szabályozott módon – az alábbi szervek és személyek látják el
 - a) bérlőkijelölés :Képviselőtestület
 - b) bérleti szerződés megkötése, valamint ezt követően a bérbeadó jogok és kötelezettségek gyakorlása vonatkozásában a polgármester
 - c) a bérlőkijelölés előkészítése, a bérlőkijelöléstől a bérleti szerződés megkötéséig felmerülő adminisztratív tevékenység ellátása vonatkozásában a Körjegyzőség

2. §

- (1) Az önkormányzat bérlakásokkal kapcsolatos házkezelői feladatokat a Körjegyzőség végzi. /Továbbiakban. Házkezelő./

- (2) A házkezelő e feladatkörében:
 - a) nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokról, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről
 - b) megkötöti a bérleti szerződést a polgármester értesítése alapján,
 - c) beszedi az önkormányzati bérlakások után járó lakbéreket és a külön szolgáltatások díjait, továbbá ellátja mindazokat a házkezelési jellegű feladatokat, amelyeket a

törvény vagy az önkormányzati rendelet a bérbeadó jogosultságaként, vagy kötelezettségeként ír elő.

- (3) A (2) bekezdés a.) pontja szerinti nyilvántartás adatainak kezelésére és védelmére a személyes adatok védelméről és közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvény rendelkezései az irányadók.
- (4) A nyilvántartásból a személyes azonosító adatok nélkül csak statisztikai célra szolgáltatott adatok.

3. §

A rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben (Ptk.) és az Ltv.-ben foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadók.

2. RÉSZ

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

4. §

A lakásbérbeadás jogcímei

Az önkormányzati bérlakást az alábbi jogcímen lehet bérbe adni:

- a) egyes munkakörökhöz, tevékenységekhez kapcsolódó lakásként,
- b) a képviselőtestület egyedi döntése alapján,
- c) bérlő-kiválasztási joggal,

Egyes munkakörökhöz vagy tevékenységekhez kapcsolódó lakás bérbeadása

5. §

- (1) Egyes munkakörökhöz vagy tevékenységekhez kapcsolódó bérlakásnak minősül a Zalaszentgyörgy, Kossuth u. 37. és Zalaszentgyörgy, Kossuth u. 53. szám alatti lakás.
- (2) Az egyes munkakörökhöz vagy tevékenységekhez kapcsolódó lakás bérlőjének – az alábbiakban felsorolt feltételek fennállásáig – csak az a személy jelölhető, aki munkaköre vagy feladatellátása révén az önkormányzat kötelező feladati ellátásához kapcsolódó munkakörben tevékenykedik.
- (3) Az egyes munkakörökhöz vagy tevékenységekhez kötődő lakások esetében a bérleti szerződés legfeljebb 5 évre köthető, de a (2) bekezdésben meghatározott tevékenységek fennállásáig a bérleti szerződéskötés ismétlődhet.

A képviselőtestület egyedi elbírálása alapján történő lakásbérbeadás

6. §

A képviselőtestület egyedi döntés alapján – pályáztatás nélkül – soron kívül bérlőnek kijelölheti azt a személyt, aki önkormányzati feladatot lát el, vagy az önkormányzat által támogatott tevékenységet végez.

Bérlőkijelölési jog alapján történő lakásbérbeadás

7. §

- (1) Önkormányzati bérlakásra bérlőkijelölési jog a képviselőtestület döntése alapján biztosítható, amelyet megállapodásban kell rögzíteni. A megállapodást a polgármester köti meg.
- (2) A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlőkijelölési jog határozott vagy határozatlan időre, illetőleg milyen feltétel(ek) bekövetkezéséig szól.
- (3) A bérlőkijelölési jogért ellenértéket lehet kikötni.

3. rész

A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

A lakás átadása

8. §

- (1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. Ha a bérbeadó e kötelezettségét a bérlő írásbeli felszólítása ellenére 30 napon belül nem teljesíti, a bérlő a szükséges munkákat a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti.
- (2) A lakás átadásakor leltárt és jegyzőkönyvet kell felvenni, abban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg a lakásberendezések tényleges állapotát, valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő a lakás átvételét a leltár és a jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.
- (3) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor is alkalmas, ha az egyes lakásberendezéseket
 - (a) a bérlővel kötött külön megállapodás alapján a közműszolgáltató biztosítja,
 - (b) a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a bérbeadó költségére a bérlő szerzi be.

Karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettség

9. §

- (1) A bérbeadó köteles gondoskodni:
- (a) az épület karbantartásáról,
 - (b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
 - (c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.
- (2) A bérlő köteles gondoskodni
- (a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról,
 - (b) a lakás burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, kivéve, ha arra a falban vagy földében lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor,
 - (c) az elektromos vezetéknek és az érintésvédelmi rendszerének a lakásban levő fogyasztásmérőtől, illetőleg a biztosító táblától kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, kapcsolók és a csatlakozó aljak cseréjéről,
 - (d) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezésében, továbbá a lakásban a saját vagy a vele együtt lakó illetőleg a bérlő beleegyezésével ott tartózkodó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről, valamint
 - (e) a lakás, illetőleg a lakáshoz tartozó helyiségek (tárolók), tisztántartásáról és szükség szerinti megvilágításáról,
 - (f) a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről.

A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése

10. §

A bérbeadó és esetenként – a tulajdonos képviselőjében – a körjegyzőség a lakás rendeltetésszerű használatát, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmának zavarása nélkül, munkanapokon, 8-20 óra közötti időben szükség szerint ellenőrizheti. A bérlő az ellenőrzést köteles tűrni.

A lakás átalakítása, korszerűsítése

11. §

- (1) A bérbeadó hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a lakást átalakítsa, korszerűsítse, ha a bérlő a munkák elvégzésének költségeit vállalja. A bérlő ezen számlákkal igazolt költségeinek bérbé számítását akkor kérheti, ha az átalakítással a lakás komfortfokozata, vagy az alapterülete, vagy a szobák száma növekedett. A bérbeadó írásbeli hozzájárulása esetén a bérlő köteles a munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezni, és ő felel a hatósági engedélyekben meghatározottak szabályszerű végrehajtásáért.

(2) A lakás átalakítása, korszerűsítése előtt meg kell állapotodni a költségek viselésében.

A lakás visszaadása

12. §

- (1) A lakásbérlet megszűnésekor a bérlőnek a lakást beköltözhető állapotban, továbbá berendezéseit tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell visszaadnia.
- (2) A beköltözhető állapot legalább a falak fehérre meszelt, festett, a nyílászárók folyamatosan mázolt, a padozat tiszta, a berendezések üzemképes állapotát jelenti. A gázkészülékek üzemképes állapotát a szakszerviz által kiállított, az üzemképességet igazoló jegyzőkönyv tanúsítja.
- (3) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a bérlőt terhelő helyreállítási munkákat a bérlő költségére a bérbeadó végzi el.

A befogadás szabályai

13. §

- (1) A bérlő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja élettársát és testvérét, ha Magyarországon beköltözhető lakással nem rendelkeznek.
- (2) A hozzájárulás azzal a feltétellel adható, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a befogadott személy sem a bérleti jogviszony folytatására, sem elhelyezésre nem tarthat igényt.

A LAKÁSBÉRLET MEGSZŪNÉSE

Lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése

14. §

A bérbeadó és a bérlő az önkormányzati lakásra kötött bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetheti azzal a feltétellel, hogy

- (a) a bérlő az eredeti lakását tiszta, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsátja a bérbeadó rendelkezésére,
- (b) a bérlőnek az eredeti lakására lakbér- és/vagy közüzemi díjtartozása nincs.
- (c) A bérlő munkaköre vagy tevékenysége megszűnt, melyhez a bérleti jog kapcsolódott.

Lakásbérlet felmondással történő megszüntetése

15. §

A bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt felmondhatja, ha:

- (a) A bérlő a lakbért, illetve az egyéb szolgáltatások díját a fizetésre meghatározott időpontig nem fizette meg,
- (b) A bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségének nem tesz eleget,
- (c) A bérlő vagy a vele együtt lakó személy a lakást, illetőleg a területet rongálják, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használják, botrányos, túrheterlen magatartást tanúsítanak,

A lakásbérlet megszűnése a bérlő halálával

16. §

- (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg és nincs a lakásbérlet folytatására jogosult személy, az örökös köteles
 - (a) a lakást 30 napon belül kiüríteni,
 - (b) a lakás leadásáig a bérleti díjjal azonos lakáshasználati díjat megfizetni.
- (2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó az örökös költségére és veszélyére raktárban helyezi el és gondoskodik annak őrzéséről, legfeljebb 1 évig.
- (3) Ha az elhalt bérlőnek lakbér tartozása van, a bérbeadó igényét hagyatéki teherként köteles bejelenteni.

A lakásbérlet megszűnésének közös szabályai

17. §

- (1) Bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő a lakást 30 napon belül kiürítve, beköltözhető állapotban köteles a bérbeadónak átadni. A lakás leadásakor leltárt kell felvenni, melyben rögzíteni kell a lakás műszaki állapotát, esetleges hiányokat, azok pótlási határidejét.
- (2) Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, illetve az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozik, vagy a bérbeadó azt nem fogadja el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül bíróságtól kérheti a bérlő kötelezettségének megállapítását.
- (3) A volt bérlő mindaddig, amíg a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban át nem adja a bérbeadónak, köteles a lakásra megállapított lakbér másfélszeresének megfelelő összegű lakáshasználati díjat, valamint a lakással kapcsolatos költségeket megfizetni.

A befogadás szabályai

18. §

- (1) A bérlő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja élettársát és testvérét, ha Magyarországon beköltözhető lakással nem rendelkeznek.
- (2) A hozzájárulás azzal a feltétellel adható, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a befogadott személy sem a bérleti jogviszony folytatására, sem elhelyezésre nem tarthat igényt.

A LAKBÉR ÉS A KÜLÖN SZOLGÁLTATÁSOK DÍJA

A lakbér mértéke

19. §

A lakbér mértékét a lakás alapterülete figyelembevételével kell meghatározni az 1. sz. mellékletben foglaltak szerint.

Külön szolgáltatások díja

20. §

1. A lakbéren felül fizetendő, a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások az alábbiak
 1. kéményseprési díj:
 1. víz- és csatornadíj, illetve az ezzel összefüggésben felmerülő költségek
 2. gázdíj
 3. áramdíj
1. A fogyasztások díját a szolgáltató közüzemi cégek, illetve vállalkozók mindenkoros tarifája szerint a körjegyzőség tovább számlázza a bérlőknek.

3. RÉSZ

A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

21. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség – Zalaszentgyörgy, Béke u. 1. – bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

22. §

- (1) A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe.
- (2) Kivételesen indokolt esetben, ha a helyiség jellege, rendeltetése vagy közérdek más indokol, pályáztatás nélkül is bérbe adható a nem lakás céljára szolgáló helyiség. A bérlő kijelöléséről a képviselőtestület dönt.
- (3) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
 - (a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyét (település, utca, házszám), alapterületét, rendeltetését, felszereltségét és műszaki állapotát,
 - (b) a helyiség felhasználásának célját (üzlet, műhely, gépkocsi tároló, raktár, stb.)
 - (c) a bérleti szerződés - határozatlan, határozott vagy feltétel bekövetkezéséig tartó - időtartamát,
 - (d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges – a leendő bérlő által saját költségén elvégzendő – építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget,
 - (e) a pályázni jogosultak körét (egyéni vállalkozó, gazdasági társaságot, stb.),
 - (f) a fizetendő bérleti díj alsó határát,
 - (g) egyéb pályázati feltételeket (pályázati díj),
 - (h) a pályázati ajánlat benyújtásának módját és határidejét,
 - (i) a pályázati tárgyalás helyét és időpontját,
 - (j) a pályázati eredmény kihirdetésének módját.
- (4) A bérbeadó a pályázat útján történő bérbeadás esetén meghatározhatja a helyiség hasznosításának konkrét célját, amennyiben az épület jellege vagy a lakosság ellátása ezt indokolja. Ez esetben a hasznosítás a bérleti jogviszony fennállása alatt egyoldalúan nem változtatható meg.
- (5) A pályázati hirdetményt legalább 15 napig kifüggesztve, közszemlére kell tenni és a helyi sajtóban is meg kell jelentetni.

23. §

- (1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell
 - (a) a pályázó nevét és címét, a tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát,
 - (b) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.
- (2) Ha az előírt időben csak egy pályázati ajánlat érkezik, a pályázati kiírás megismételhető.
- (3) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta és a pályázati díj megfizetését igazolta.
- (4) A versenyeztetés tárgya a helyiség bérleti díj havi összege. Az ajánlatot a bérleti díj 5 %-ának megfelelő összeggel, de legalább 1.000,- Ft-tal, azaz egyezer forinttal lehet emelni.
- (5) A pályázat nyertese, vagyis a helyiség bérlője az a személy, aki a legmagasabb összegű bér megfizetését vállalja.
- (6) A pályázatokat a Képviselőtestület és a körjegyző bírálja el.

24. §

- (1) A bérleti díjat a bérbeadó és a bérlő szabadon állapítja meg.
- (2) A bérleti díj érvényes mértékét a képviselőtestület évente határozatban állapítja meg.
- (3) A bérleti díj megállapításánál figyelembe kell venni
 - (a) a bérleményben folytatott tevékenység jellegét,
 - (b) a bérleményt magába foglaló épület műszaki állapotát.
- (4) Az üres vagy megüresedő helyiségek esetében a bérbeadás a helyiség nyilvános pályáztatása útján, a bérleti díj versenyeztetésével történik.

25. §

Nem lakás céljára szolgáló helyiség – mind újonnan létrejövő, mind meghosszabbításra kerülő szerződés esetében – kizárólag határozott időre, maximum 5 évre adható bérbe. A képviselőtestület különösen indokolt esetekben – egyedi döntéssel – 5 évnél hosszabb időtartamú szerződés megkötését is engedélyezheti.

26. §

- (1) A bérlő köteles gondoskodni:
 - (a) a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
 - (b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásairól,
 - (c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
 - (d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
 - (e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek tisztításáról, illetve tisztántartásáról és megvilágításáról
 - (f) a vízfogyasztás külön mérésének biztosításáról (almérők beszereléséről), illetve a VÍZMŰ-vel történő szolgáltatási szerződés megkötéséről,
 - (g) a nem háztartási szemét elszállításáról, tárolóedény biztosításáról, illetve a szállítási szerződés megkötéséről,
 - (h) a közüzemi díjak megfizetéséről.
- (2) A bérbeadó az (1) bekezdés a) és d) pontjaiban meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a munkák értékével emelt bér megfizetését vállalja.
- (3) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási állapotban és felszereltséggel köteles a bérbeadónak átadni.
- (4) A felek megállapodhatnak abban, hogy a helyiség helyreállítását a bérbeadó végzi el a bérlő helyett, pénzbeni megtérítés ellenében.

27. §

Amennyiben a bérlő a bérelt helyiségben a tevékenységet megváltoztatja, a bérbeadó a bérleti szerződést csere helyiség és pénzbeli kártalanítás nélkül felmondhatja.

4. RÉSZ

AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK ÉS NEM LAKÁS CÉLÚ HELYSÉGEK ELIDEGENÍTÉSE

Lakások eladása

28. §

- (1) A forgalmi érték kialakításánál figyelembe kell venni az
 - (a) épület településen belüli fekvését
 - (b) az épület felszereltségét, műszaki állapotát, építése és felújítása óta eltelt időt,
 - (c) az ingatlan közművesítettségét, egyéb ellátottságot (pl. szolgáltatások, intézmények közelsége),
 - (d) a lakás alapterületét, komfortfokozatát,
 - (e) a lakhatási feltételeket befolyásoló környezeti hatásokat,
- (2) Ha a lakás beköltözhető, az csak nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján értékesíthető. Az induló ár a lakás forgalmi értékének 100 %-a.
- (3) Ha a lakás lakottan kerül értékesítésre, az csak nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján történhet. Az induló ár a lakás beköltözhető forgalmi értékének 70 %-a.
- (4) Amennyiben a bérlőt elővásárlási jog illeti meg, számára a lakás vételára a forgalmi érték.
- (5) A bérlő elővásárlási jogával az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 60 napon belül élhet.

A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények

29. §

- (1) Ha a lakást a vételi jog, illetve az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, részére - kérelmére - 5 évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ez esetben a vételár 50 %-át egy összegben a szerződés megkötésekor kell megfizetni.
- (2) Részletfizetés esetén a mindenkorai vételár hátralékra kamatot kell fizetni, melynek mértéke a mindenkorai infláció mértékével megegyező.
- (3) A kamatokkal növelt vételár hátralékot havi egyenlő részletekben kell törleszteni.

30. §

- (1) A vételár egyösszegű kifizetése esetén a vevőt 10 %-os árengedmény illeti meg.
- (2) Ha a vevő 5 évnél rövidebb idejű részletfizetést vállal, a vételárat évi 2 %-kal kell csökkenteni.
- (3) Ha a vevő 5 évi vagy ennél rövidebb időtartamú törlesztésre kötött szerződést, de a vételár hátralékát a szerződés lejáratá előtt egyösszegben befizeti, a vételár hátralékot évi 2 %-kal csökkenteni kell.

31. §

Amennyiben a lakást nem az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egyösszegben kell megfizetni.

Nem lakás céljára szolgáló helyiség eladása**32. §**

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára - ha azt az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg - azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével. Nem lehet elidegeníteni a nem lakás céljára szolgáló helyiséget, ha a forgalmi érték nem éri el a helyiség bérleti díjának 10 évi mértékét. Ennél alacsonyabb, de legalább a forgalmi értéket elérő áron az ingatlan akkor idegeníthető el, ha a képviselőtestület különösen méltányolandó érdekből ahhoz egyedi döntésével hozzájárul.
- (2) Az (1) bekezdés második fordulatában biztosított vételár kedvezményt a vevő köteles az önkormányzatnak megfizetni, ha a kedvezménnyel vásárolt ingatlant 5 éven belül elidegeníti, vagy a kedvezmény alapjául szolgáló szerepköre 5 éven belül megszűnik. Az így megtérítendő kedvezmény az eladáskor érvényben lévő bérleti díj 10 éves mértéke és a vételár közti különbözet 20 % kamattal, melyet az esedékességtől számított 30 napon belül egy összegben kell megfizetni.
- (3) A helyiség forgalmi értéke kialakításánál figyelembe kell venni
 - (a) az épület településen belüli fekvését,
 - (b) az épület műszaki állapotát, felszereltségét, valamint közművesítettségét.A helyiség eladási árát - amennyiben erről a bérlő és a bérbeadó a felújítás megkezdése előtt írásban megállapodik - csökkenteni kell a bérlő által saját költségén elvégzett és számlával igazolt felújítások és átalakítások összegével.
- (4) Az üresen álló nem lakás céljára szolgáló helyiséget versenytárgyalás útján kell értékesíteni. Az induló ár a helyiség beköltözhető forgalmi értéke.
- (5) Ha a helyiség üresen vagy bérlő által használtan kerül értékesítésre - a bérlő részére történő elidegenítés kivételével -, az csak nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján történhet. A pályázatát alól felmentést csak a képviselőtestület adhat. A versenytárgyaláson a helyiség induló ára a helyiség beköltözhető forgalmi értéke, de legalább a helyiség 20 éves bérleti díjának megfelelő összeg.

- (6) A nem lakás céljára szolgáló helyiséget a bérlőnek csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő a helyiség képviselőtestület által megállapított érvényes bérleti díjat elfogadta és abból hátraléka nincs.

Vételár megfizetése, kedvezmények

33. §

- (1) Ha a helyiséget az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat három részletben is fizetheti. Az első részlet, a vételár 50 %-a, ami a szerződés megkötésekor egy összegben esedékes. A fennmaradó vételárat két egyenlő részletben, évi 20 %-os kamattal a szerződés megkötését követő egy, illetve két éven belül kell megfizetni.
- (2) Ha a helyiséget nem az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár egy összegben, a szerződés megkötésekor fizetendő.

A vételár megfizetésének közös szabályai

34. §

A vételár hátralék megfizetése alól felmentés nem adható.

35. §

Részletre történő vétel esetén a szerződésben elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni az önkormányzat javára, amely a részletfizetés időtartamára szól.

36. §

- (1) A vételár hátralék erejéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot kell bejegyezni.
- (2) Ha a vevőnek a megvásárolt lakásingatlanon lakóház javítási munkát kell végezni és erre a célra kölcsönt vesz igénybe, akkor az eladó a forgalmi érték 50 %-áig hozzájárulhat az újabb jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

37. §

- (1) Elővásárlási jogával a jogosult akkor élhet, ha a bérbeadóval szemben lakbér, közüzemi díj, bérleti díj tartozása nincs.
- (2) Az előző bekezdés szerinti kizáró ok nem áll fenn, ha a közüzemi díj tartozása az általányszámla és az esetlegesen téves tételes elszámolás közti vitából ered.

A lakás és nem lakás célú helyiségek elidegenítésének közös szabályai

38. §

- (1) Az értékesítés előkészítésére és lebonyolítására a képviselőtestület ad megbízást a körjegyzőségnek.
- (2) Az eladási ár és a fizetési feltételek közlésétől számított 60 napon belül az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozni kell az ajánlatról.
- (3) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja a vételár alapjául szolgáló értébecslést nem fogadja el, 15 napon belül jeleznie kell az értékesítéssel megbízottnak és 30 napon belül egyeztetést kell lefolytatni.

39. §

A körjegyzőség feladata az értékesítés előkészítése, az eladási ajánlat megtétele, az adásvételi szerződés elkészítése valamint az eladó jogainak érvényesítése.

40. §

- (1) A képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert az adás-vételi szerződés aláírására.
- (2) Az elővásárlási jog jogosultjának az eladási ajánlatra tett írásbeli nyilatkozatától számított 30 napon belül az adás-vételi szerződést meg kell kötni.

41. §

- (1) Minden olyan esetben a képviselőtestület dönt a lakások eladhatóságáról, amikor a törvény alapján nem áll fenn vételi jog.
- (2) Ha az értékesítés során a körjegyzőség nem a lakástörvényben és e rendeletben foglalt feltételekkel értékesít, vagy a kedvezményeket nem a rendelkezések szerint számolja el és ezzel az önkormányzatnak kárt okoz, vétkességre tekintet nélkül köteles azt az önkormányzatnak megtéríteni.

5. RÉSZ

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

42. §

Ha a törvény a bérbeadó döntését írja elő és erről a rendelet külön nem rendelkezik, a bérbeadó nevében a polgármester jár el.

43. §

A bérleti szerződés megkötéséhez az érintett állampolgárok kötelesek személyes adataikat /név, születési idő, anyja neve, lakóhelye / a körjegyzőség rendelkezésére bocsátani. Ha az állampolgár a személyes adatait nem bocsátja rendelkezésre a bérleti szerződés nem köthető meg.

Hatálybalépés**44. §**

E rendelet 2004. január 1-én lép hatályba azzal, hogy a lakáscélú ingatlan bérleti díjára vonatkozó rendelkezéseket 2004. április 1-től kell alkalmazni.

Zalaszentgyörgy, 2003. november 28.

Császár László
Polgármester

Takács Árpádné
Körjegyző

Záradék:

A rendelet a község hirdetőtábláján 2003. december 1-én kihirdetve.

Zalaszentgyörgy, 2003. december 1.

Takács Árpádné
Körjegyző

Zalaszentgyörgy Községi Önkormányzat Képviselőtestületének
az önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérletéről szóló
13/2003.(XII.01.) rendeletének
1. számú melléklete

Az önkormányzati lakás bérleti díja: **120,- Ft/ m²/hó**