

**Kunszentmiklós Város Képviselő-testületének
14/2001. (06. 22.) Önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások
lakbéréről, valamint a lakások és helyiségek elidegenítéséről.**

Módosítva: 32/2003. (XII. 12.)

10/2004. (III. 25.)
21/2004. (VII.01.)
44/2004. (XII.15.)
23/2005. (IX. 28.)
36/2005. (XI.30.)
26/2006. (VIII.30.)
34/2006. (XII.21.)
32/2007. (XII.12.)
25/2008. (XI. 28.)
10/2009. (II.19.)
34/2009. (XI. 26.)
19/2010. (XI. 18.)
31/2011. (XI. 24.)
28/2013.(XI.20.)
34/2014.(XI.18.)
34/2015.(XI.20.)
20/2016. (VI.23.)
29/2016. (XI.18.)
32/2016. (XII.08.)
33/2017. (XI.23.)
21/2018. (XI.16.)
21/2019. (XI.28.)
18/2020. (XI.25.)
21/2020. (XII.22.)
23/2022. (X.19.)
25/2023. (XI.21.)

Hatályba léptetve: 2003. december 12.

2004. április 01.
2004. július 01.
2004. december 15.
2005. szeptember 28.
2005. november 30.
2006. augusztus 30.
2007. január 1.
2008. január 1.
2009. január 1.
2009. február 19.
2010. január 1.
2011. január 1.
2012. január 1.
2014. január 1.
2015. január 1.
2016. január 1.
2016. június 23.
2017. január 1.
2016. december 9.
2018. január 1.
2019. január 1.
2020. január 1.
2021. január 1.
2021. január 1.
2023. január 1.
2023. november 21.

**Kunszentmiklós Város képviselőtestületének
14/2001.(06. 22.) Önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások
lakbéréről, valamint a lakások és helyiségek elidegenítéséről.**

Kunszentmiklós Város Önkormányzata a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi CXIII. tv. és az 1994. évi XVII. Törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. tv. 54. §. és 58. §.-ban kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

1. §

A rendelet hatálya

(1)

A rendelet hatálya kiterjed Kunszentmiklós Város Közigazgatási területén az Önkormányzat tulajdonában lévő minden lakásra és helyiségre.

(2)

Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (PTK) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. Tv. (L. tv.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

1/A. §²⁰

Fogalom meghatározások

E rendelet alkalmazásában:

- a) Központi fekvésű ingatlan: A helyi építési szabályokról szóló 2/2019. (II.21.) önkormányzati rendelet 21. § szerinti Vt-1 és Vt-2 építési övezet.
- b) Nem központi fekvésű ingatlan: A központi fekvésű ingatlan fogalom alá nem tartozó ingatlan.
- c) Összkomfortos: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. § 2. pontja alapján.
- d) Komfortos: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. § 3. pontja alapján.

Szükséglakás: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. § 6. pontja alapján.

I. RÉSZ

2. §

(1)

A lakásbérleti jogviszony fennállása esetén az önkormányzati lakás használatáért a bérlő lakbért köteles fizetni.

(2)¹A lakások havi lakbérének mértékét a lakás alapterülete alapján az 1. melléklet figyelembevételével kell megállapítani.

(3)²

¹ Módosítva: 28/2013. (XI. 20.) Ör 1. §-a alapján. Hatályos: 2014. január 1.

² A 2. (3) bekezdésében „a költségvetési koncepció benyújtásával egyidejűleg” szövegrész hatályát veszítette 34/2014. (XI. 17.) 2. § (2) bekezdésével. Hatályos: 2015. január 01.

A képviselő-testület a lakások bérleti és használati díját évente felülvizsgálja.

(4)³

A módosított bérleti és használati díjat a Polgármesteri Hivatal december 15-ig köteles a bérelővel közölni.

(5)⁴

²¹A közüzemi szolgáltatásokért fizetendő díjak – kivéve, amelyet a bérbeadó biztosít – a bérlőt terhelik.

A bérelő szerződéskötés, illetve szerződés hosszabbítás előtt minden évben köteles hitelt érdemlően igazolni a bérbeadónak a közüzemi szolgáltatóval szembeni tartozásmentességét. Az önkormányzat a tartozás teljes összegét továbbszámolja a volt bérelő részére és a visszakapcsolás teljes költségét a tartozást felhalmozó bérelőre hárítja.

(6)⁵

²²A Képviselő-testület a felhalmozódott lakbértartozás estén legfeljebb 6 havi kamatmentes részletfizetést engedélyezhet.

3. §⁶ Lakbértámogatás

(1)⁷

A képviselő-testület Pénzügyi Bizottsága, kérelmére lakbértámogatásban részesítheti a bérlőt a szociális körülményei miatt, jövedelmi és egyéb megélhetést veszélyeztető okok (jelentős jövedelem kiesés, vagy többletkiadás, rendkívüli élethelyzet előállása) címén a lakbér 10 %-a mértékéig.

(2)⁸

A lakbértámogatás iránti kérelmet a Pénzügyi Bizottsághoz kell benyújtani, melyhez csatolni kell a kérelem megalapozottságát bizonyító dokumentumokat.

4. §⁹

II. RÉSZ Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése

5. § Lakások elidegenítése

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat a bérelő kérelmére, illetve a vagyonkezelő kezdeményezésére, a képviselő-testület elidegenítésre kijelölheti.

6. §

(1)

²⁰ Kiegészítve: 23/2022. (X.19.) Ör. 1.§-a alapján. Hatályos: 2023. január 1.

³ 10/2004. (III.25.) ö. r. 1. §-a szerint módosítva

⁴ Módosítva: 32/2016. (XII. 08.) Ör 1. §-a alapján. Hatályos: 2016. december 9.

⁵ 23/2005. (IX.28.) ö. r. 1. §-a szerint módosítva

⁶ Módosítva: 26/2006. (VIII.30.) ör. 1. §-a alapján

⁷ Módosítva a 20/2016. (VI.23.) Ör. 3. § (1) bekezdése alapján. Hatályos: 2016. 06. 23. 15.00 óra

⁸ Módosítva a 20/2016. (VI.23.) Ör. 3. § (2) bekezdése alapján. Hatályos: 2016. 06. 23. 15.00 óra

⁹ 10/2004. (III.25.) ö. r. 1. §-a szerint módosítva

²¹ Módosítva: 23/2022. (X.19.) Ör. 2.§-a alapján. Hatályos: 2023. január 1.

²² Módosítva: 23/2022. (X.19.) Ör. 2.§-a alapján. Hatályos: 2023. január 1.

Az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakások elidegenítése esetén a tv. 49. §. (1) bekezdése a) – d) pontjaiban felsorolt személyeket, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg.

(2)

Elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladó ajánlati kötöttségének ideje, az ajánlatnak a jogosult általi kézhezvételtől számított 180 nap.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a lakás ingatlan-nyilvántartási adatit,
- a lakás műszaki állapotára vonatkozó lényeges adatokat, tájékoztatást,
- a vételár összegét és megfizetésének feltételeit.

7. §¹⁰

8.§

A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények

(1)¹¹ Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, részére – kérelmére – 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni.”

(2)¹²

(3)¹³ Ha az elővásárlási jog jogosultja a vételárat részletfizetéssel kívánja megfizetni, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20%-át egy összegben kell kifizetni.

(4)¹⁴ Ha az elővásárlási jog jogosultja a megállapított vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben fizeti meg, illetve az (1) bekezdésben meghatározott határidőnél rövidebb fizetési időt vállal, az alábbi engedményt kell adni:

- egy összegű fizetés esetén 5%,
- 0-5 év időtartam alatti részletfizetés esetén 4%,
- 6-10 év időtartam alatti részletfizetés esetén 3 %,
- 11-15 év időtartam alatti részletfizetés esetén 2%.

(5) Részletfizetés esetén kamatot kell fizetni, melynek mértéke évi 10%.

(6)¹⁵

(7)¹⁶

¹⁰ Hatályát veszítette: 23/2005. (IX.28.) Ör 2. §-a alapján.

¹¹ Módosítva: 10/2009. (II. 19.) Ör 1. § (1) bek. alapján, Hatályos 2009. 02.19.

¹² Hatályát veszítette: 23/2005. (IX.28.) Ör 2. §-a alapján.

¹³ Módosítva: 10/2009. (II. 19.) Ör 1. § (2) bek. alapján, Hatályos 2009. 02.19.

¹⁴ Módosítva: 10/2009. (II. 19.) Ör 1. § (3) bek. alapján, Hatályos 2009. 02.19.

¹⁵ Hatályát veszítette: 23/2005. (IX.28.) Ör 2. §-a alapján.

¹⁶ Hatályát veszítette: 23/2005. (IX.28.) Ör 2. §-a alapján.

9. §

- (1) Ha az elidegenítésre kijelölt lakás beköltözhető, nyilvános pályázaton kell értékesíteni, teljes forgalmi értékén.
- (2)¹⁷

10. §¹⁸**11. §****A helyiségek elidegenítése**

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában levő nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a bérelő kérelmére, illetve a vagyonkezelő kezdeményezésére a képviselő-testület elidegenítésre kijelölheti.
- (2) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségekre a bérlet elővásárlási jog illeti meg.
- (3) Ha a jogosult elővásárlási jogával él, a vételár a helyiség forgalmi értéke.
- (4) Elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladó ajánlati kötöttségének ideje, az ajánlatnak a jogosult általi kézhezvételétől számított 90 nap.
Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
- a helyiség ingatlan-nyilvántartási adatait,
 - a helyiség műszaki állapotára vonatkozó adatokat, tájékoztatást,
 - a vételár összegét, és megfizetésének feltételeit.

12. §

- (1) Az elidegenítésre kijelölt, elővásárlási joggal nem érintett helyiségeket nyilvános pályázat (árverés) útján kell értékesíteni.
- (2) A helyiség induló (kikiáltási) ára a forgalmi érték.

13. §

Ha a helyiséget az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egyösszegben kell megfizetni.

14. §

Ha az önkormányzati lakás vevője részletfizetési kedvezményben részesült, a vételárhátralék és annak járulékaik erejéig jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell a hátralék fennállásáig terjedő időre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

15. §**Az értékesítés előkészítése, eljárási szabályok, szerződéskötés**

- (1)

¹⁷ Hatályát veszttette: 23/2005. (IX.28.) Ör 2. §-a alapján.

¹⁸ Hatályát veszttette: 23/2005. (IX.28.) Ör 2. §-a alapján.

A képviselő-testület tájékoztatása és határozata alapján az abban foglalt ingatlanokat a kezeléssel megbízott készíti elő értékesítésre és köti meg az adás-vételi szerződést az önkormányzat megbízásából.

(2)

Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot az elővásárlási jog jogosultja a jegyzőhöz köteles bejelenteni írásban.

(3)

A jegyző megvizsgálja az elővásárlási jog fennállását és a felülvizsgálat eredményének megfelelően döntésre előterjeszteni a képviselő-testület elé, az ingatlanok kezelőjével együttműködve.

(4)

Ha a jegyző azt állapítja meg, hogy a bejelentőnek nincs elővásárlási joga, erről az ügyfelet 30 napon belül értesíti.

(5)

Az értékesítés bonyolításával megbízott kezelő feladata:

- az ingatlan értékesítésére alkalmas állapotba való előkészítése /egyeztetés a jegyzővel lakásgazdálkodási és városgazdálkodási, építésügyi hatósági szempontból, társasházba nyilvántartás értékbecslés/
- tájékoztatja a jogosultat a vételárról és a fizetési feltételekről a vételi szándék bejelentésétől számított 1 éven belül,
- szerződéskötés, a vételár átvétele, a részletfizetés előírása, nyilvántartása és folyamatos vezetése,
- ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog változás és elidegenítési és terhelési tilalom bejegyeztetése.

16. §

(1)

Az önkormányzati lakások bérletével és elidegenítésével kapcsolatban az érintett állampolgárok az alábbi személyes adatok közlésére kötelezhetők:

- a) név, születési hely, születési idő, anyja neve, családi állapota, munkahelye, vele együtt lakó gyermekek, egyéb eltartottak száma,
- b) lakcíme, tartózkodási helye,
- c) jövedelmi, vagyoni viszonyokra vonatkozó adat, igazolás, nyilatkozat.

(2)

Az (1) bekezdés szerinti adatszolgáltatás az érintett állampolgárral közös háztartásba élő valamennyi személyre vonatkozik.

IV. RÉSZ

17. §

Az elidegenítésből származó bevételek elszámolása és felhasználása

(1)

Az elidegenítést lebonyolító kezelő az értékesítésből befolyó vételárat elkülönített számlán köteles kezelni és negyedévente köteles elszámolni. Az átutalt összeget a Polgármesteri Hivatal elkülönítetten köteles kezelni a kamatokkal együtt.

(2)

A vételárként átvett kárpótlási jegyekkel az értékesítést bonyolító ugyancsak negyedévente köteles elszámolni az alábbi kimutatás szerint:

1. A kárpótlási jeggyel fizető vevő adatai
2. A kárpótlási határozat száma, kelte és kiállítója,
3. A kárpótlási jegyek sorszáma és címe,

4. Adás-vételi szerződés.

(3)

A befolyt vételárral és kamatokkal szemben az alábbi költségek számolhatók el:

- a) az épület elidegenítésére való előkészítésével:
- b) a földrészlet megosztásával:
- c) a társasházzá való átalakítással:
- d) a forgalmi érték megállapításával:
- e) az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket.

(4)

A befolyt vételár és kamatok felhasználása

- szociális célra használt lakás vásárlásra
- külön jogszabályban meghatározott lakáscélú lakossági lakáskezelésre
- településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére
- építési telkek kialakítására
- lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására
- emberi lakhatás céljára nem alkalmas telepek felszámolására
- csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettség teljesítésére

18. §**Átmeneti rendelkezések**

(1)

A határozott időre bérbe adott lakások bérlői közül nem élhetnek elővásárlási jogukkal azok a bérlők, akik pénzbeni térítés ellenében mondtak le bérleti jogviszonyukról és ezt követően kapták meg határozott időtartamra a lakást.

(2)

A lakást és a hozzátartozó épületrészt terhelő köztartozások és a fenntartással kapcsolatos költségek fedezetéről, valamint kiegyenlítéséről az adás-vételi szerződés megkötéséig az elővásárlásra jogosult köteles gondoskodni.

(3)

Az elővásárlási jog alapján csak akkor köthető meg az adás-vételi szerződés, ha a tárgybani lakásra, helyiségre semminemű köztartozás, üzemeltetési költséghátralék nem áll fenn. Helyiség esetében be kell kérni a Társadalombiztosítási Igazgatóság és az adóhatóságok /helyi, APEH/ igazolását is.

19. §**Záró rendelkezések**

(1)

Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

(2)

A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

A rendelet kihirdetésével egyidőben hatályát veszti a 9/1994. (V.26.) önkormányzati rendelet valamint az azt módosító 15/1994. (X.20.), a 19/1996. (XII. 2.), a 21/1997. (XI.27.) önkormányzati rendeletek.

Mózes Ernő s. k.
polgármester

dr. Gergely Sándor s. k.
jegyző

1. melléklet¹⁹ a 14/2001. (VI.22.) önkormányzati rendelethez^{23,24}

Lakás besorolás/bér leti díj Ft/m ² /hó	Komfortfokozat	Fekvése	I.
Költségelvű alapon	Összkomfortos	Központi	1 140 Ft
		Nem központi	965 Ft
	Komfortos	Központi	930 Ft
		Nem központi	850 Ft

Lakás besorolás/bér leti díj Ft/m ² /hó	Komfortfokozat	Fekvése	I.
Nem költségelvű alapon (Szociális lakás)	Összkomfortos	Központi	1 035 Ft
		Nem központi	880 Ft
	Komfortos	Központi	845 Ft
		Nem központi	540 Ft
Szükséglakás	-		100 Ft

¹⁹ Módosítva: 21/2019. (XI.28.) Ör. 1. § -a alapján. Hatályos: 2020. január 1.

²³ Módosítva: 23/2022. (X.19.) Ör. 2.§-a alapján. Hatályos: 2023. január 1.

²⁴ Módosítva: 25/2023. (XI.21.) Ör. 1.§-a alapján. Hatályos: 2024. január 1.