

Álmosd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 12.) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról, béreinek megállapításáról és a lakhatással kapcsolatos feladatokról szóló 7/2023. (V.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Álmosd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérlete, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (6) bekezdés, 54. § (1) bekezdés a) pontja, 36. § (2) bekezdés, 42. §, 58. § (2)-(3) bekezdés, valamint 2. számú melléklet a) - s) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjaiban, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, és a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés n) és o) pontjaiban meghatározott feladatkörében eljárva, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozóan a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról, béreinek megállapításáról és a lakhatással kapcsolatos feladatokról szóló 7/2023. (V. 26.) önkormányzati rendelet 8. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Amennyiben a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó, a fizetendő havi lakbér összegét a költségelví lakbértérteknek megfelelően módosíthatja”

2. §

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról, béreinek megállapításáról és a lakhatással kapcsolatos feladatokról szóló 7/2023. (V. 26.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A szolgáltatási díj havi összege: A víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőre való áthárításáról szóló 18/1990. (I. 31.) MT rendelet (a továbbiakban: MT. rendelet) 2. § (2) bekezdés b) pontja szerinti esetekben, a bérlő által fizetendő víz- és csatornadíj alapjául szolgáló norma a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet 8. melléklete alapján a jelen rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott összege.”

3. §

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról, béreinek megállapításáról és a lakhatással kapcsolatos feladatokról szóló 7/2023. (V. 26.) önkormányzati rendelet 13. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A bérbeadó megtagadhatja a hozzájárulást, ha)

- „b) a bérelő és a vele együtt lakó személyek egy főre eső havi jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap 450 %-át.”

4. §

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról, béreinek megállapításáról és a lakhatással kapcsolatos feladatokról szóló 7/2023. (V. 26.) önkormányzati rendelet a következő 21/A–21/D. §-sal egészül ki:

„21/A. §

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az Lt. második részében foglalt eltérésekkel, valamint a jelen rendelet 21/A és 21/B §-ában meghatározott eltérésekkel megfelelően kell alkalmazni.
- (2) Az önkormányzati helyiség bérét vagy bérleti díjának mértékét a bérbeadó nem rendeleti tárgyként, határozatával szabályozza.
- (3) Helyiség bérleti jogának cseréjéhez a bérelő kérelmére a bérbeadó hozzájárulása szükséges.
- (4) Önkormányzati tulajdonú helyiség esetén a hozzájárulás feltétele, hogy a tulajdonos a csere folytán anyagi hátrányt ne szenvedjen.
- (5) A bérbeadó, illetve tulajdonos jogosult a tevékenységi kör meghatározására.
- (6) A bérleti jogviszonyt az elhunyt bérelő házastársa és egyenes ági leszármazottja jogosult folytatni, amennyiben a helyiségben vállalkozási tevékenységet kívánnak folytatni.

21/B. §

- (1) A bérelő a helyiséget a bérbeadó előzetes hozzájárulásával az alábbi okok miatt és időtartamra adhatja albérletbe:
 - a) határozott idejű gyógykezelés időtartamára
 - b) szülési szabadság, gyed, gyes időtartamára.
- (2) A bérelő a helyiség legfeljebb 50 %-át adhatja albérletbe, amennyiben:
 - a) a bérelőnek a szerződése alatti időszakban a megváltozott körülményei miatt így biztosítható a helyiség gazdaságos kihasználtsága,
 - b) a bérelő és az albérelő tevékenysége együttesen is folytatható.
- (3) A megállapodás kizárólag akkor érvényes, amennyiben ahhoz a bérbeadó írásban hozzájárult.
- (4) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, ha az albérelő az általa folytatni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik, tevékenysége külön jogszabályba ütközik, vagy zavarja a környék nyugalját.

21/C. §

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére a 18–19. § rendelkezéseit az e Fejezetben foglalt eltérésekkel kell megfelelően alkalmazni.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő, elővásárlási joggal érintett helyiségek a következő feltételekkel értékesíthetők:

- a) a vételár mértékét a tulajdonos határozza meg ingatlanforgalmi értékbecslő bevonásával,
 - b) a tulajdonos részletfizetési kedvezményt biztosíthat, amennyiben a vevő havi jövedelme nem éri el a szociális vetítési alap 300%-át,
 - c) részletfizetési kedvezmény esetén legalább 50% előtörlesztés szükséges,
 - d) a vételár hátralékot a mindenkorin jegybanki alapkamattal együtt kell megfizetni az eladó részére,
 - e) a vételár nem lehet alacsonyabb az ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott helyi forgalmi értéknél.
- (3) A vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba csak a teljes vételár megfizetése esetén jegyeztethető be.

21/D. §

(1) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség értékesítése esetén a vételárat az eladó a mindenkorin piaci forgalmi értéknek megfelelően, ingatlanforgalmi értékbecslő bevonásával alakítja ki.

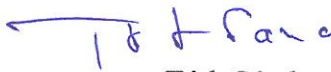
(2) Vevő a vételárat egy összegben tartozik megfizetni. (3) A vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a vételár megfizetése után jegyeztethető be.”

5. §

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról, béreinek megállapításáról és a lakhatással kapcsolatos feladatokról szóló 7/2023. (V. 26.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 1. melléklettel egészül ki.

6. §

Ez a rendelet 2024. február 13-án lép hatályba, és 2024. február 14-én hatályát veszti.


Tóth Sándor
polgármester




dr. Medve Erzsébet
jegyző

Kihirdetési rendelkezés:
A rendeletet kihirdettem:
Álmósd, 2024. 02. 12.


dr. Medve Erzsébet
jegyző



„1. melléklet a 7/2023. (V. 26.) önkormányzati rendelethez

Díjtételek

1. szükséglakás, komfort nélküli lakások esetén: $(80 \text{ l/fő/nap} \cdot 365 \text{ nap} / 1000 = 29,20 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 2,43 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$ 2,4 m³/fő/hó.
2. félkomfortos lakások esetén: $(95 \text{ l/fő/nap} \cdot 365 \text{ nap} / 1000 = 34,675 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 2,889 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$ 2,8 m³/fő/hó.
3. komfortos, és összkomfortos nem távfűtéses melegvíz ellátással rendelkező lakások esetén: $(150 \text{ l/fő/nap} \cdot 365 \text{ nap} / 1000 = 54,75 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 4,5625 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$ 4,5 m³/fő/hó.
4. összkomfortos távfűtéses melegvíz ellátással rendelkező lakások esetén: $(180 \text{ l/fő/nap} \cdot 365 \text{ nap} / 1000 = 65,70 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 5,4750 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$ 5,4 m³/fő/hó. A díjmegtérítés havi összege azokban a bérleményekben, amelyekben a vízfogyasztás nem mérhető: az önkormányzat tulajdonában álló lakás esetében az önkormányzat rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák, valamint a településen érvényes víz- és csatornadíj szorzatának egytízenkettő része, minden más bérlemény esetén a felek megállapodásának megfelelő összeg, ennek hiányában az önkormányzat rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó norma figyelembevételével megállapított összeg.

Végző előterjesztői indokolás

A magasabb jogszabályának való megfelelés