

# **Algyő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (I. 31.) önkormányzati rendelete**

## **az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről**

Algyő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2), 36. § (2), 54. § (1) és (3) bekezdésében, valamint 62. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### *I. Fejezet* *Általános rendelkezések*

#### **1. A rendelet hatálya**

##### **1. §**

A rendelet hatálya kiterjed az Algyő Nagyközség Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség).

#### **2. Értelmező rendelkezések**

##### **2. §**

A rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a mindenkor hatályos polgári törvénykönyvben (a továbbiakban: Ptk.) és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakástörvény) foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadók.

### *II. Fejezet* *A helyiségek bérbeadása*

#### **3. A helyiségek bérbeadásával kapcsolatos feladatok és hatáskörök ellátása**

##### **3. §**

(1) Algyő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületétől (a továbbiakban: Képviselő-testület) átruházott hatáskörben – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – a polgármester gyakorolja a helyiségekre vonatkozó bérbeadási jogokat és kötelezettségeket, amelynek keretében dönt különösen:

- a) a bérleti szerződés megkötéséről,
- b) a bérleti szerződés felmondásáról,
- c) a bérbeadási hozzájárulás megadásáról vagy megtagadásáról a helyiségbe történő befogadás esetén,
- d) a bérleti jogviszonyról történő lemondás elfogadásáról,
- e) a részletfizetés és halasztás engedélyezéséről a bérleti díjfizetés tekintetében,

- f)* a bérbeadói hozzájárulás megadásáról vagy megtagadásáról átalakítás, korszerűsítés elvégzése esetén,
- g)* a helyiség rendeltetésszerű használatának tulajdonosi ellenőrzéséről, a bérleti szerződés felülvizsgálatáról,
- h)* a bérbeadói hozzájárulás megadásáról vagy megtagadásáról a helyiség bérleti jogának a bérlő által másra történő átruházása, elcserélése, valamint albérletbe adása esetén,
- i)* a tulajdonosi hozzájárulás megadásáról a bérlemény székhelyként történő cégbírósági bejegyzése esetén.

(2) A Képviselő-testület a helyiségekkel kapcsolatban dönt a bérbeadás lehetőségéről.

(3) Ahol a rendelet a felek megállapodására utal, a megállapodás rendeletben nem szabályozott tartalmi elemeit a polgármester állapítja meg.

(4) A polgármester a helyiségek bérletével kapcsolatban hozott döntéseiről a Képviselő-testületet a soron következő ülésen köteles tájékoztatni.

(5) A polgármesteri döntések előkészítése és végrehajtása a helyiség bérletével kapcsolatos egyedi ügyekben – beleértve a szerződésekkel kapcsolatos feladatokat is – az Algyői Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) feladata.

#### **4. A helyiségbérleti jogviszony létrejötte**

##### **4. §**

(1) A helyiségbérleti jogviszonyt az Önkormányzat és a bérlő írásbeli bérleti szerződése hozza létre határozatlan vagy határozott időtartamra.

(2) Helyiség – a 8. §-ban foglaltak kivételével – kizárólag pályázat útján adható bérbe.

##### **5. §**

(1) A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló megüresedett, bérbe adható helyiség bérbeadása érdekében – amennyiben annak műszaki állapota megfelelő – haladéktalanul intézkedik a pályázat kiírása iránt.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a)* a helyiség adatait (címe, rendeltetése, alapterülete, felszereltsége, műszaki állapota),
- b)* a bérleti jogviszony időtartamát,
- c)* az induló, piaci viszonyoknak megfelelően megállapított bérleti díj legkisebb összegét,
- d)* a helyiség és az ingatlan profilkötöttségére vonatkozó feltétel meghatározását,
- e)* a helyiség megtekinthetőségének időpontját azzal, hogy a pályázónak a megadott időpontban való megjelenése, a helyiség megtekintése, illetve a helyszínen felvett jelenléti ív pályázó általi aláírása a pályázati ajánlat érvényességének feltétele,
- f)* a helyiségre vonatkozó egyéb feltételeket,
- g)* a pályázat követelményeit, benyújtási határidejét, helyét és módját,
- h)* a pályázat elbírálásának idejét, az eredményközlés módját.

(3) A pályázati kiírás teljes szövegét ki kell függeszteni a Hivatal hirdetőtábláján, valamint az Önkormányzat honlapján és a helyi újságban közzé kell tenni.

##### **6. §**

(1) A helyiségre a pályázó a pályázati kiíráshoz mellékelt pályázati adatlap kitöltésével vagy amennyiben az Önkormányzat pályázati adatlapot nem mellékelt, kizárólag írásbeli pályázat benyújtásával pályázhat A pályázatot a Hivatalhoz kell benyújtani.

(2) Amennyiben a pályázati kiírás a pályázat benyújtását óvadék befizetéséhez köti, a helyiségre az nyújthat be pályázatot, aki a pályázatban megjelölt helyiségre vonatkozó óvadék befizetését vállalja.

## 7. §

(1) A polgármester a beérkezett pályázatokat minősíti, rangsorolja, majd dönt a bérlő személyéről.

(2) A minősítés és az elbírálás során előnyt élveznek az alábbi pályázók:

- a) aki az induló bérleti díj összegére a legmagasabb ajánlatot tette,
- b) akinek a tevékenysége a helyiség, illetve az ingatlan profilkötöttségének megfelel.

(3) A pályázat nyertese az lesz, aki összességében (bérleti díj és folytatni kívánt tevékenység) a legkedvezőbb ajánlatot teszi.

(4) Amennyiben egy helyiségre a meghirdetett határidőn belül több, a pályázati feltételeknek megfelelő, a bérleti díj összegére azonos ajánlatot tartalmazó pályázat érkezik, a polgármester a jegyző és az azonos ajánlatot tevő pályázók jelenlétében nyilvános licitálással-, ha az sem vezet eredményre, sorsolással dönt a bérlő személyéről.

(5) A (3) bekezdésben meghatározott eljárás lebonyolítása a jegyző feladata. Az eljárást a pályázat benyújtási határidejének lejártától számított 7 napon belül kell megtartani, annak időpontjáról a pályázókat előzetesen a Hivatal értesíti. Amennyiben a pályázó nem jelenik meg és távolmaradását előzetesen nem menti ki, úgy kell tekinteni, hogy pályázatát visszavonta. A döntési eljárásról minden esetben jegyzőkönyvet kell készíteni.

(6) A pályázati eljárás eredménytelensége esetén, vagy ha a nyertes bérlő úgy nyilatkozik, hogy a helyiséget nem fogadja el, a polgármester – a pályázók számától függően – gondoskodik a helyiségre vonatkozó új pályázat kihirdetéséről, vagy a jegyző által a (4) bekezdésben foglaltak szerint lefolytatott ismételt sorsolás útján dönt a bérlő személyéről.

(7) A pályázat eredményéről, valamint a helyiségbérleti szerződés megkötéséről a polgármester a jegyző által készített előterjesztés útján a soron következő képviselő-testületi ülésen tájékoztatja a Képviselő-testületet.

## 8. §

(1) A Képviselő-testület önkormányzati feladatellátáshoz vagy az önkormányzat által támogatott tevékenységhez szükséges helyiség bérbe adása érdekében élhet a bérlőkijelölési jogával és a pályázat kiírását mellőzheti.

(2) A bérbeadó a bérlőkijelöléssel érintett helyiség bérlőjével kizárólag határozott időtartamú, vagy feltételhez kötött bérleti jogviszonyt hozhat létre.

## 5. A helyiségbérleti szerződés és a helyiség átadása

## 9. §

(1) A helyiségbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő közötti írásbeli, helyiségbérleti szerződés hozza létre.

(2) A helyiség átadás-átvétele a helyiségbérleti szerződés aláírását követően történhet meg.

(3) A bérbeadó a helyiséget a bérlő részére rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni. A helyiség átadásakor észlelt, a rendeltetésszerű használatot akadályozó 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.

(4) A helyiség átadásakor minden esetben jegyzőkönyvet kell felvenni. A bérlő a helyiség átvételét a jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(5) Az átadás-átvételi jegyzőkönyv legalább a következőket tartalmazza:

- a) a bérlő adatai,
- b) a helyiség megjelölése,
- c) a helyiség tartozékairól szóló leltár (bútorok, egyéb berendezés),
- d) a helyiség műszaki állapotának jellemzése,
- e) a helyiséghez kapcsolódó közművek mérőóraállása, mérőórák gyári száma,
- f) a bérlő esetleges észrevételei.

(6) Az átadás-átvételi jegyzőkönyv a helyiségbérleti szerződés mellékletét képezi.

## **6. A helyiségbérlet megszűnése**

### **10. §**

(1) A helyiségbérleti szerződés megszűnik, ha:

- a) a felek a helyiségbérleti jogviszonyt közös megegyezéssel megszüntetik,
- b) az arra jogosult felmondja,
- c) a helyiség megsemmisül,
- d) a bérlő a helyiséget elcseréli,
- e) a bérlő helyiségbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- f) a bérlő helyiségbérleti jogviszonya hatósági határozat, vagy bírói ítélet alapján megszűnik,
- g) a bérlőt Magyarország területéről kiutasították,
- h) a Lakástörvényben meghatározott egyéb esetekben.

(2) A határozott időre szóló helyiségbérleti jog a helyiségbérleti szerződésben meghatározott idő elteltével megszűnik.

### **11. §**

(1) Közös megegyezéssel a helyiségbérleti szerződést a felek írásban bármikor megszüntethetik.

(2) A közös megegyezéssel történő megszüntetés feltétele, hogy a bérlőnek a helyiségbérletből következően semmiféle köz- és egyéb tartozása a bérbeadó és más közüzemi szolgáltató felé nem áll fenn. A bérlő köteles a közműszolgáltatóval szembeni tartozásmentességét igazolni és az igazolást a bérbeadó képviselőjének bemutatni.

### **12. §**

- (1) A bérbeadó a helyiségbérleti szerződést írásban felmondhatja, ha
- a) a bérlő a bérleti díjat a fizetésre megállapított időpontig – felszólítás ellenére – nem fizeti meg,
  - b) a bérlő a helyiségbérleti szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét – felszólítás ellenére – nem teljesíti,
  - c) a bérlő a helyiséget, a hozzá tartozó területet rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használja.

(2) Ha a bérlő a díjfizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre történő figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

(3) Ha a bérlő a helyiségbérleti szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre történő figyelmeztetéssel – a teljesítésre határidő tűzésével írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak határidőn belül nem tesz eleget, a bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.

(4) Ha a bérlő magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre történő figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(5) A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a helyiségbérleti szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

### 13. §

(1) A helyiségbérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg a bérlő köteles a helyiséget a helyiségbérleti szerződésben vállalt, de legalább az átadás-átvételi jegyzőkönyvnek megfelelően helyreállított állapotban visszaadni a bérbeadó részére.

(2) A helyiségbérleti jogviszony épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bontása miatti megszűnésekor a bérlő a helyiséget helyreállíthatatlanul, de az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített leltárnak megfelelő tartozékokkal, berendezésekkel adja vissza bérbeadónak.

## 7. A felek jogai és kötelezettségei

### 14. §

(1) A helyiségbérleti szerződés alapján a bérlő köteles a helyiség és az ahhoz tartozó helyiségek használatáért bérleti díjat fizetni a bérbeadó részére.

(2) A bérlő a helyiségbérleti szerződésben meghatározott módon köteles a bérleti díjat a bérbeadó részére megfizetni.

### 15. §

(1) A helyiség bérlő részére történő átadásakor a bérbeadó és a bérlő közösen leolvassa a közüzemi mérőórákat, melyek alapján a bérlő 8 napon belül köteles az érintett közszolgáltatókkal szerződést

kötni. A bérbeadó a közszolgáltatási díjak megfizetésének igazolása érdekében a közüzemi számlák, valamint a befizetések igazoló bizonylatok bemutatását kérheti a bérlőtől, aki eseti kérésre köteles azokat a bérbeadó részére bemutatni.

(2) A bérbeadó szükség szerint, de legalább évente ellenőrzi a helyiség rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzést a bérlő túrni köteles. Az ellenőrzés munkanapokon 8-17 óra között végezhető.

## 16. §

(1) A bérlő köteles a helyiséget a helyiségbérelti szerződésben meghatározott rendeltetésnek megfelelően használni. Köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni, amennyiben ezen kötelezettségnek 2 hónapot meghaladóan nem tesz eleget.

(2) A bérlő a helyiségbérelti jogviszony fennállása alatt – kivéve a profilkötöttséggel bérbe adott helyiségeket – jogosult a bérbeadó hozzájárulásával a helyiséget az eredeti rendeltetésétől eltérő célra használni.

## 17. §

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről, a helyiségben lévő elektromos vezetéknek, érintésvédelmi rendszernek, fűtőberendezéseknek a felújításáról vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.

(2) A bérlő a helyiségbérelti jogviszony ideje alatt köteles gondoskodni a helyiség belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról. Amennyiben a nyílászárók a bérlőnek nem felróható okból cserére szorulnak, a bérbeadó köteles gondoskodni azok pótlásáról és cseréjéről.

(3) A bérlő a (2) bekezdésben felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a helyiség, illetve a hozzá tartozó berendezések állapota szükségessé teszi.

(4) Nem köteles a bérlő az egyébként őt terhelő munkák elvégzéséről gondoskodni, ha bérbeadói mulasztás történt, illetve, ha az épület, vagy a vezetékhálózat meghibásodása miatt vált szükségessé a munkálatok elvégzése.

(5) Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben, továbbá a helyiségben a bérlő magatartása folytán kár keletkezik, a hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról és a kár megtérítéséről – függetlenül a helyiségbérelt időtartamától – a bérlő köteles gondoskodni.

(6) A bérlő jogosult a szükséges hatósági engedélyek birtokában és a bérbeadó hozzájárulásával a helyiséget saját költségén beszámítási, megtérítési igény nélkül átalakítani.

## 18. §

(1) A bérbeadó a helyiség albéreltbe adásához vagy más módon történő használatba adásához, illetve a helyiség harmadik személy székhelyeként, telephelyeként vagy fióktelepeként történő bejegyzéséhez (a továbbiakban: albérelt) legfeljebb öt éves időtartamra hozzájárulhat.

(2) A polgármesterhez benyújtandó albéreltbe adás iránti kérelemhez csatolni kell:

- a) a bérlő és az albérlő között létrejött – 30 napnál nem régebbi – albérlési szerződést,
- b) az albérlő tevékenysége végzésére jogosító okirat másolatát vagy ennek beszerzésére vonatkozó nyilatkozatot.

(3) A bérbeadó az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén járulhat hozzá az albérlésbe adáshoz:

- a) az albérlési szerződés időtartama az öt évet, illetve – amennyiben a helyiségbérlési jogviszony ennél rövidebb – a határozott idejű jogviszonyból még hátralévő időtartamot nem haladhatja meg;
- b) a bérlőnek az albérlésbe adni kívánt helyiség vonatkozásában a bérbeadó felé sem a helyiségbérlési jogviszonnyal kapcsolatban, sem más jogcímen tartozása nem áll fenn;
- c) a bérlő helyiségbérlési jogviszonya nem áll felmondás alatt,
- d) a bérlő kötelezettséget vállal az albérlésbe adott terület, illetve annak üzemeltetéséhez szükséges szociális és egyéb helyiségek alapterülete után 30%-kal emelt bérleti díj fizetésére az albérlésbe adás időtartama alatt;
- e) a bérbeadó és a bérlő között a kérelem benyújtásakor a helyiség bérleti díjában nincs jogvita;

(4) A bérbeadó hozzájárulása hatályát veszti, ha az albérlő a helyiséget rendeltetésellenesen használja.

(5) Amennyiben az albérlésbe adott helyiség albérlőjének személye megváltozik az albérlésbe adás időtartamának lejártá előtt, úgy a bérlőnek a (2) bekezdés alapján új kérelmet kell benyújtania a bérbeadóhoz, amellyel egyidejűleg igazolnia kell a (3) bekezdés bekezdésben foglalt feltételek fennállását.

(6) Az albérlési jogviszony a határozott időtartam elteltével megszűnik. Amennyiben a bérlő és az albérlő fenn kívánja tartani az albérlési jogviszonyt, úgy a bérlőnek a (2) bekezdés alapján új kérelmet kell benyújtania a bérbeadóhoz, amellyel egyidejűleg igazolnia kell a (3) bekezdés bekezdésben foglalt feltételek fennállását.

(7) Amennyiben a helyiség címe harmadik személy székhelyeként, telephelyeként vagy fióktelepeként bérbeadói hozzájárulás nélkül kerül bejegyzésre, az utólagos bérbeadói hozzájárulás feltétele, hogy a bérlő – a (3) bekezdésben foglalt feltételek együttes teljesülése mellett – vállalja a cégbírósi bejegyzés napjáig visszamenőleg az albérlésbe adott terület és annak üzemeltetéséhez szükséges szociális és egyéb helyiség alapterülete után 50%-kal emelt bérleti díj megfizetését.

(8) Amennyiben a helyiség bérbeadói hozzájárulás nélkül, vagy azt meghaladó mértékben került albérlésbe adásra, az utólagos bérbeadói hozzájárulás feltétele, hogy a bérlő – a (3) bekezdésben foglalt feltételek együttes teljesülése mellett – vállalja visszamenőleg a hozzájárulás nélkül, illetve azt meghaladó mértékben albérlésbe adott terület és annak üzemeltetéséhez szükséges szociális és egyéb helyiség alapterülete után 50%-kal emelt bérleti díj megfizetését.

## 19. §

(1) A helyiség bérleti jogának átruházásához, vagy cseréjéhez akkor lehet hozzájárulni, ha:

- a) a jelenlegi vagy az új bérlő vállalja, hogy a hozzájárulás megadása esetén térítésként a helyiség - az átruházással érintett helyiségrész - után a jelenlegi bérlő által fizetendő havi bérleti díj tizenkétszeres összegét az Önkormányzat javára megfizeti,
- b) az új bérlő vállalja a teljes bérleti díj megfizetését,
- c) az új bérlő vállalja, hogy a helyiségben a hozzájárulás megadása esetén a bérbeadó által meghatározott tevékenységet folytatja,
- d) nem áll fenn a hozzájárulás megadását kizáró feltétel.

(2) Ha a helyiségben az átadó bérlő által folytatott tevékenységtől, a bérbeadó által meghatározott, eltérő tevékenység folytatható, akkor a bérbeadói hozzájárulással egy időben a profilmódosításra vonatkozó engedélyt is meg kell adni. Abban az esetben, ha az átvevő kíván a helyiségben a korábbiól eltérő tevékenységet folytatni, a bérbeadói hozzájárulás feltétele, hogy a tevékenység megváltoztatása előzetesen engedélyezésre kerüljön. A bérbeadó által kiadott engedély nem mentesíti a bérlőt a szükséges hatósági engedélyek beszerzése tekintetében.

(3) Csereszerződés alapján ugyanolyan időtartamú szerződés köthető, mint amilyen az Önkormányzat tulajdonában lévő helyiségre a korábbi bérlővel fennállt.

(4) A bérleti jog átruházásához és a helyiség cseréjéhez a felmondási idő alatt nem lehet hozzájárulni.

(5) Ha a tevékenység megváltoztatására a bérbeadó döntése alapján kerül sor, az (1) bekezdés a) pontja szerinti pénzbeli térítést nem kell megfizetni, ha az átvevő vállalja, hogy a bérbeadó által meghatározott tevékenységet a helyiségben legalább 5 évig folytatja.

(6) A bérbeadói hozzájárulás kiadásának - az (1) bekezdésben meghatározottakon túlmenően - további feltétele, hogy az átvevő a helyiségben folytatható tevékenység végzésére jogosultsággal rendelkezzen.

(7) A bérbeadói hozzájárulás kiadását meg kell tagadni, ha a helyiség átvételét megelőző 24 hónapon belül az átvevővel szemben a tevékenysége végzésével kapcsolatban, vele szemben elmarasztaló jogerős és végrehajtható hatósági határozatot hoztak.

(8) A (6)–(7) bekezdésben foglaltakról az átvevőnek a bérbeadói hozzájárulás iránti kérelemben vagy a bérbeadó felhívására írásban nyilatkozni kell.

(9) Nem adható bérbeadói hozzájárulás az átruházáshoz (cseréhez) bármelyik következő kizáró feltétel megszűnésének hitelt érdemlő igazolásáig:

- a) a helyiséggel kapcsolatban peres eljárás van folyamatban,
- b) az Önkormányzat nevében eljáró bérbeadó a helyiséggel vagy a helyiségben végzett tevékenységgel kapcsolatban a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének teljesítésére felszólította, amíg ennek a bérlő nem tesz eleget,
- c) kiadott jogerős építésügyi hatósági határozat értelmében a helyiség (a helyiséget érintő épületrész) átalakítására, lebontására vagy rendeltetésének megváltoztatására kerül sor.

## **8. Személyes adatok kezelésére vonatkozó rendelkezések**

### **20. §**

(1) A bérbeadó, a Képviselő-testület, valamint a Hivatal (a továbbiakban: közös adatkezelők) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 rendelet, az információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, a Lakástörvény és e rendelet keretei között, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott feladatok teljesítése céljából jogosultak kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek a bérbeadás feltételeinek megállapítása, a kérelem megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról szóló döntés meghozatala érdekében szükségesek, illetve a tudomásukra jutottak.

(2) A közös adatkezelők adattovábbítást csak jogszabályi kötelezettség alapján, valamint a kérelmező kifejezett írásbeli hozzájárulása alapján végeznek.



*III. Fejezet*  
*A helyiségek elidegenítése*

**9. A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek eladása**

**21. §**

(1) A Lakástörvény, illetve a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti elővásárlási jog jogosultja akkor gyakorolhatja elővásárlási jogát, ha a Képviselő-testület a helyiséget elidegenítésre kijelölte.

(2) A helyiség értékesítésének szándékáról a kijelölést követő 15 napon belül az Önkormányzat írásban értesíti a helyiség bérlőjét.

(3) Az értesítésnek tartalmaznia kell az ajánlati kötöttség időtartamát, a vételár mértékét, a szerződés megkötésekor fizetendő vételár részlet mértékét, a részletfizetés időtartamát, a szerződéses kamat mértékét, a vételárendedmény feltételeit.

(4) A bérlőnek 15 napon belül nyilatkoznia kell arról, hogy élni kíván-e elővásárlási jogával.

(5) Ha az elidegenítésre kijelölt helyiség bérlője él az elővásárlási jogával, a Képviselő-testület a helyiség értékesítésre történő kijelöléstől számított 180 napon belül eladási ajánlatot tesz. Az ajánlati kötöttség időtartama 90 nap.

(6) Az eladási ajánlatnak legalább a következőket tartalmaznia kell:

- a)* az elővásárlási joggal rendelkező bérlő adatait,
- b)* a helyiség legfontosabb adatait (alapterület, hozzá tartozó egyéb helyiségek adatai, komfortfokozat),
- c)* a helyiség vételárát és a vételár kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
- d)* a fizetési feltételeket.

(7) Ha az elidegenítésre kijelölt helyiség bérlője nem nyilatkozik vagy elővásárlási jogával nem él, a Lakástörvényben meghatározott kivétellel a helyiség harmadik személy részére a 25–26. §-ban foglaltak szerint értékesíthető.

**22. §**

(1) Az elővásárlási joggal érintett helyiség vételárának megállapításához értékbecslést kell készíteni, amely 180 napig érvényes. A helyiség vételárát a független szakértő által elkészített értékbecslésben megállapított összegben kell megállapítani.

(2) A helyiség – a Lakástörvénynek megfelelően megállapított – vételárából le kell vonni a bérlőnek a helyiségre fordított és az Önkormányzat által meg nem térített, az Önkormányzat előzetes hozzájárulásával elvégzett és számlákkal igazolt értéknövelő beruházásainak értékét.

(3) A helyiség vételára a helyiségbérleti jogviszony létesítésekor az Önkormányzatnak befizetett óvadék összegével nem csökkenthető.

(4) A helyiséggel kapcsolatban a bérlőt terhelő karbantartási, felújítási, pótlási kötelezettség elmulasztását a forgalmi érték megállapításánál értékcsökkentő tényezőként nem lehet figyelembe venni.

### 23. §

(1) Ha az elidegenítésre kijelölt helyiség bérlője él az elővásárlási jogával, a legalacsonyabb összegű ellenérték azonos a helyiség forgalmi értékével. Amennyiben a bérlő a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben megfizeti, úgy 5% vételárengedmény illeti meg.

(2) Ha a bérlő nem él elővásárlási jogával és az általa bérelt helyiség harmadik személy részére kerül eladásra, a legalacsonyabb összegű ellenérték azonos a helyiség forgalmi értékével. A vételárra ebben az esetben részletfizetés és vételárengedmény nem adható.

### 24. §

(1) Az elővásárlási jog jogosultja kérelmére az adásvételi szerződés megkötésekor a megállapított vételár részletekben történő megfizetése köthető ki.

(2) A vételár részletekben történő megfizetése esetén a havonta fizetendő részletet úgy kell megállapítani, hogy legfeljebb 15 év alatt a teljes vételár megfizetésre kerüljön.

(3) Részletfizetés esetén az első vételárrészlet összege a vételár legfeljebb 20%-a.

(4) Részletfizetéssel történő vétel esetén az adásvételi szerződésben a hátralék mértékéig jelzálogjogot, a tartozás kiegyenlítéséig elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni az Önkormányzat javára, amelynek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről gondoskodni kell.

(5) A vételár teljes kiegyenlítéséig az elidegenítéshez csak akkor adhat a Képviselő-testület hozzájárulást, ha a helyiség elidegenítésének a célja másik – legalább azonos forgalmi értékű – helyiség megszerzése, és a hozzájárulást kérő vállalja, hogy a vételárhátralék kiegyenlítéséig a másik ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom, a vételárhátralék és járulékai erejéig jelzálogjog kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára.

(6) Részletfizetés esetén az első részlet megfizetését követően fennmaradó vételár hányadra a Ptk. szerint megállapított pénztartozás utáni kamatot kell fizetnie az elővásárlásra jogosultnak.

(7) Ha az elővásárlásra jogosult a havonta esedékes részletfizetéssel késedelembe esik, vagy az adásvételi szerződésben vállalt határidőben a teljes vételárat nem fizeti meg, a késedelmes teljesítés után a Ptk. szerinti késedelmi kamatot kell felszámítani.

(8) Az Önkormányzat a részletfizetési kedvezményt megvonja és a hátralékos vételár, illetve annak kamata egy összegben esedékessé válik, ha az elővásárlásra jogosult egy naptári éven belül összesen négyhavi törlesztőrészlet tartozást halmozott fel.

### 25. §

(1) Amennyiben az elővásárlásra jogosult a kedvezménytel vásárolt helyiséget az adásvételt követő 5 éven belül elidegeníti, az Önkormányzat jogosult azt egyoldalú nyilatkozattal a visszavásárlási jog gyakorlásakor képviselt forgalmi értékével azonos vételáron visszavásárolni.

(2) A visszavásárlási jogot az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

## 10. A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladása

### 26. §

(1) A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiség akkor értékesíthető, ha a Képviselő-testület a helyiséget elidegenítésre kijelölte.

(2) Az elővásárlással nem érintett helyiség vételárát a 21. §-ban foglaltak szerint kell megállapítani.

(3) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség eladásakor a legalacsonyabb összegű ellenérték azonos a lakás forgalmi értékével azzal, hogy a vételárra részletfizetés és vételárengedmény nem adható.

## 27. §

(1) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség kizárólag pályázat vagy árverés útján idegeníthető el.

(2) A pályázat vagy árverés alól 25 millió Ft alatti forgalmi értékű önkormányzati lakás esetében a képviselő-testület egyedi döntése alapján mentesítést adhat:

- a) amennyiben a Képviselő-testület önkormányzati tulajdonú ingatlant cserébe ad építési és telekalakítási tilalom alatt álló, vagy az önkormányzat javára településrendezési cél megvalósításához kikötött elővásárlási joggal terhelt, illetve az önkormányzat üzleti érdekei szempontjából előnyös tulajdonságokkal rendelkező ingatlan tulajdonjogának megszerzéséért,
- b) ha az önkormányzat részére előnyt (munkahelyek létesítése, kereskedelmi-, szolgáltatási ellátás bővítése, közösségi cél megvalósítása, Ipari Park betelepítése) jelent.

(3) A polgármester az elővásárlási joggal nem érintett, a Képviselő-testület által elidegenítésre kijelölt helyiség eladása érdekében haladéktalanul intézkedik a pályázat kiírása iránt.

(4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség pontos címét, alapterületét, hozzá tartozó egyéb helyiségek adatai, komfortfokozatát,
- b) a helyiség értékbecslés alapján megállapított forgalmi értékét és a vételárát,
- c) a pályázat követelményeit, benyújtási határidejét, helyét és módját,
- d) a pályázat elbírálásának idejét, az eredményközlés módját.

(5) A pályázati kiírás teljes szövegét ki kell függeszteni a Hivatal hirdetőtábláján, valamint az Önkormányzat honlapján és a helyi újságban közzé kell tenni.

(6) Amennyiben egy helyiségre a meghirdetett határidőn belül több, a pályázati feltételeknek megfelelő, a vételár összegére azonos ajánlatot tartalmazó pályázat érkezik, a polgármester a jegyző az azonos ajánlatot tevő pályázók jelenlétében nyilvános licitálással, ha az sem vezet eredményre, sorsolással dönt a bérlő személyéről.

(7) Licitációs eljárás során több azonos vételi ajánlat esetén a (6) bekezdésben foglaltak szerint kell eljárni.

(8) A sorsolási eljárás lebonyolítása a jegyző feladata. A sorsolást a pályázat benyújtási határidejének lejártától számított 7 napon belül kell megtartani. A sorsolás időpontjáról a pályázókat előzetesen a Hivatal értesíti. Amennyiben a pályázó a sorsoláson nem jelenik meg és távolmaradását előzetesen nem menti ki, úgy kell tekinteni, hogy pályázatát visszavonta. A sorsolási eljárásról minden esetben jegyzőkönyvet kell készíteni.

(9) A pályázati eljárás eredménytelensége esetén, vagy amennyiben a nyertes pályázó úgy nyilatkozik, hogy a helyiség megvételére vonatkozó szándékát nem tartja fenn, a polgármester – a pályázók számától függően – gondoskodik a helyiségre vonatkozó új pályázat kihirdetéséről, vagy a

jegyző által a (4) bekezdésben foglaltak szerint lefolytatott ismételt sorsolás útján dönt a bérlő személyéről.

(10) Az Önkormányzat az elővásárlási joggal nem érintett helyiségre vonatkozó adásvételi szerződést a nyertes pályázóval köti meg.

(11) A pályázat eredményéről, valamint az adásvételi szerződés megkötéséről a polgármester a jegyző által készített előterjesztés útján a soron következő képviselő-testületi ülésen tájékoztatja a Képviselő-testületet.

## 11. Nem elidegeníthető helyiségek

### 28. §

Nem idegeníthetők el az alábbi ingatlanokban lévő helyiségek:

- a) támogatási szerződés alapján vásárolt, illetve létesített ingatlanokban lévő, továbbá egyéb támogatási szerződés fedezetéül szolgáló, valamint pályázati támogatásból megvalósuló beruházással érintett ingatlanokban lévő helyiségek;
- b) hitelszerződés fedezetéül szolgáló, jelzáloggal terhelt ingatlanokban lévő helyiségek;
- c) a bérlőkijelölési joggal érintett helyiségek.

## 12. Hatályba léptető és módosító rendelkezések

### 29. §

Ez a rendelet 2024. február 1-jén lép hatályba.

  
Molnár Áron  
polgármester



  
dr. Varga Akos  
jegyző



Megalkotta: Algyő Nagyközség Képviselő-testülete 2024. január 25-i ülésén.

Kihirdetve: Algyő Nagyközség hirdetőtábláján 2024. január 31. napján.

### Végső előterjesztői indokolás

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztálya CS/B01/04314-2/2023. számon törvényességi felhívással élt Algyő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete lakhatási tárgyú rendeleteivel kapcsolatban.

A törvényességi felhívással érintett rendeletek:

1. az Algyő Község Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről szóló 15/2001. (VIII.4.) önkormányzati rendelet;
2. az „Esély otthon az algyői fiataloknak” lakhatási támogatásáról 12/2019. (IV.29.) önkormányzati rendelet;
3. Algyő Nagyközség Önkormányzata vagyona feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 11/2013. (VII.08.) önkormányzati rendelet.

A törvényességi felhívásnak megfelelően elkészült az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló rendelet.

