



SÁRVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

9600 Sárvár, Várkerület u. 2. Pf. 78. Telefon: 95/523-100 Fax: 95/320-230

MEGHÍVÓ

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete **2023. augusztus 11-én (pénteken) 8.15 órai kezdettel** a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal nagytermében (Sárvár, Várkerület u. 3. II. em.) rendkívüli ülést tart, amelyre meghívom.

N A P I R E N D:

Nyilvános ülésen kerül tárgyalásra:

1. Sárvár város településrendezési eszközeinek 25. módosítása – eljárást lezáró döntés meghozatala *(később kerül fel a honlapra)*
Előadó: Kondora István polgármester
2. Sárvár város településképeinek védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 6. módosítása kapcsán az eljárást lezáró döntések meghozatala
Előadó: Kondora István polgármester
3. Önkormányzati rendeletalkotás az elővásárlási joggal terhelt és az elővásárlási joggal nem terhelt önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló önkormányzati helyiségek elidegenítéséről
Előadó: Kondora István polgármester
4. Önkormányzati rendeletalkotás az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról.
Előadó: Kondora István polgármester
5. Önkormányzati rendeletalkotás Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról
Előadó: Dr. Szijártó Valéria címzetes főjegyző

Sárvár, 2023. augusztus 9.

Kondora István
polgármester



ELŐTERJESZTÉS

Sárvár város településképinek védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 6. módosítása kapcsán az eljárást lezáró döntések meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztés mellékletét képező 72/2023. (IV.27.) számú képviselő-testületi határozatával és a 73/2023. (IV. 27.) számú képviselő-testületi határozatával kezdeményezte a 228/2017. (IX.28.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv (a továbbiakban: TAK) és Sárvár város településképinek védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) módosítását.

A TAK és a TKR módosítás célja és indoka a Gyöngyös műcsatornától délre eső építési telkek esetében előírt 40-45 fok közötti tetőhajlásszögű magastetőre vonatkozó szabályok felülvizsgálata abból a szempontból, hogy azok fenntartása indokolt-e.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 44. A kézikönyv és a településképi rendelet egyeztetésének speciális szabályai alcíme, illetve 70.§-a értelmében:

„A kézikönyv és a településképi rendelet készítése és módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszára a következő szabályok irányadóak:

- a) a kézikönyv és a településképi rendelet vonatkozásában a 11. melléklet szerint véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül ad véleményt, és
- b) véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést.

Az R. 39. A településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet egyeztetési eljárásainak általános szabályai alcíme, illetve 62.§-a értelmében:

„ (1) A településtervet, a kézikönyvet, a településképi rendeletet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti

- a) a 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és
- b) a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).

Az R. 75.§-a értelmében „(1) A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása akkor kötelező, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést a településtervek, a kézikönyv vagy a településképi rendelet készítése, módosítása tekintetében előírja.

A TAK és a TKR módosítása tervezeteinek egyeztetésre a következők szerint került sor:

1. Helyi partnerségi egyeztetés

- a) az **Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján hirdetmény kifüggesztése** (a kifüggesztés 2023. május 16. napján megtörtént), és
- b) a **közterületeken elhelyezett önkormányzati hirdetőfelületeken hirdetmény kifüggesztése** a kifüggesztés 2023. május 16. napján megtörtént), és
- c) **Sárvári Hírlapban hirdetmény megjelentetése** (a hirdetmény a Sárvári Hírlap 2023. év május 26-án megjelent számában közzétételre került), és
- d) az **Önkormányzat hivatalos honlapján (www.sarvarvaros.hu) tájékoztató anyag megjelentetése** (a hirdetmény és a partnerségi egyeztetés teljes dokumentációja a www.sarvarvaros.hu honlapon 2023. május 16. napján közzétételre került),
- e) a **Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban személyes ügyfélfogadás keretében tájékoztató anyag rendelkezésre bocsátása** (személyes érdeklődés nem volt, de amennyiben személyes ügyfélfogadás keretében szükséges lett volna, a tájékoztató anyag rendelkezésre bocsátható lett volna), és
- f) az **előzetes tájékoztatási, vagy a munkaközi tájékoztatási anyag elkészültét követő 15 napon belül a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban tartandó lakossági fórum** (a lakossági fórum 2023. május 31. napján 8.30. órai kezdettel került összehívásra, megtartásra, de érdeklődő nem jelent meg)”.

Az Ör. 3.§ (3) bekezdése alapján a **partnerek, lakosság részéről érkező „... javaslatokat, véleményeket a hirdetményben megjelölt címre a ...tájékoztatás napját követő naptól** (vagyis 2023. május 17-től) **számított 15 napon belül** (vagyis **2023. május 31. napján éjfélig**) **lehetett megadni.**”

Fentiek alapján a helyi partnerségi egyeztetés 2023. május 16. napjától május 31. napjáig tartott, amely idő alatt a partnerektől vélemény, észrevétel sem a lakossági fórum keretében, sem egyéb módon (pl. levélben vagy személyes megkereséssel) nem érkezett.

2. Az E-TÉR felületen történt partnerségi egyeztetés

Az E-TÉR felületen a partnerségi egyeztetés a TAK és a TKR vonatkozásában is 2023. június 2-án indult, június 18-án zárult le.

A partnerségi egyeztetés a TAK és a TKR vonatkozásában is lezárásra került a Képviselő-testület 144/2023. (VII. 11.) számú határozatával módosított 133/2023. (VI. 29.) számú határozatával.

3. E-TÉR felületen történt, R. 11. melléklete szerinti szervek bevonásával történt véleményezési eljárás

Az E-TÉR felületen történő egyeztetés a TAK vonatkozásában 2023. június 2-án indult, június 18-án zárult le. Az egyeztetési szakasz lezárultát követően a Képviselő-testület 134/2023. (VI. 30.) számú normatív határozatával elfogadta a TAK módosítását.

A TKR 6. módosításának tervezete az E-TÉR felületen történő, 2023. június 2-án indult egyeztetés és véleményezési eljárás során technikai okok miatt sajnálatos módon a R. a

11. melléklet szerinti érintett államigazgatási szervek közül a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodája (a továbbiakban: főépítész) részére nem került megküldésre, így a dokumentáció – a R. 78/D.§-ban biztosított lehetőség alapján immár Hivatali Kapus ügyintézővel – 2023. július 12-én került a főépítész részére megküldésre. Az Állami Főépítész VA/ÁFI/565-4/2023. számú támogató tartalmú véleményét 2023. július 20. napján bocsátotta ki, ezzel a TKR 6. számú módosítása vonatkozásában is lezárult az egyeztetés és lehetőség nyílt a TKR 6. módosításának elfogadására.

A TKR módosítással kapcsolatos beérkezett véleményeket a határozati javaslat melléklete tartalmazza.

Javaslom a tisztelt Képviselő-testületnek az előterjesztéshez csatolt kettő döntés (a véleményezést lezáró döntés a TKR vonatkozásában, továbbá a TKR módosításáról szóló önkormányzati rendelet) elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 73/2023. (IV. 27.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett Sárvár város településképeinek védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete 6. módosítása (a továbbiakban: TKR 6. módosítása) során az egyeztetési (véleményezési) szakasz 2023. június 2. és 2023. július 20. között lezajlott.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az egyes véleményező szervektől a határozat melléklete szerinti vélemények érkeztek, melyeket a Képviselő-testület tudomásul vesz. A Képviselő-testület megállapítja továbbá, hogy a TKR 6. módosítását kifogásoló, azokkal egyet nem értő vélemény nem érkezett, ezért a TKR 6. módosításáról szóló önkormányzati rendelet elfogadható.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2023. augusztus 8.

Kondora István
polgármester

Melléklet a/2023.(.....) képviselő-testületi határozathoz

1. Összefoglaló a beérkezett véleményekről

Sárvár TKR tervezési folyamathoz az E-TÉR rendszer egyeztető felületén és Hivatali Kapus ügyintézővel bevont szervezetek

Szakterület	Szervezet	vélemény határidőben érkezett-e	Vélemény lényege
honvédelemért felelős miniszter	Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály	igen	A módosítás a szakterületet nem érinti, a módosítással kapcsolatosan a szervezet észrevételt nem tett, kifogást nem emelt
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésselügyeleti Főosztály	nem	Vélemény a véleményezési határidő lejártát követően sem érkezett, vagyis a szervezet a módosítással kapcsolatosan észrevételt nem tett, kifogást nem emelt
Magyar Építész Kamara	Magyar Építész Kamara	nem	Vélemény a véleményezési határidő lejártát követően sem érkezett, vagyis a szervezet a módosítással kapcsolatosan észrevételt nem tett, kifogást nem emelt
nemzeti park igazgatóság	Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság	igen	A módosítással kapcsolatosan a szervezet észrevételt nem tett, kifogást nem emelt
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésselügyeleti-főosztály Soproni Hatósági Iroda	igen	A módosítás a szakterületet nem érinti, a módosítással kapcsolatosan a szervezet észrevételt nem tett, kifogást nem emelt
örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	Vas Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	igen	A településképi rendeletben meghatározottak örökségvédelmi értéket nem sértenek, a megvalósítást támogatjuk.
állami főépítész	Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája	igen	A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelek.

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓIV

Aláírta: Bucsánszky Zoltán László
Időpont: 2023.06.05 16:17:57 CEST



ÓRSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

9941 Óriszentpéter, Városszer 57
Telefon: (94) 548-036
E-mail: onpi@onpi.hu

Tárgy: Sárvár TKR
Ügy száma: 25-2089-2/2023
Hivatkozási szám: SRV 4099-11/2023 (Dr. Kovács
Attila)
Ügyintéző: Menezdorf János

Kondora István
Polgármester
Sárvár Város Önkormányzata
9600 Sárvár
Fő utca 3.


Tisztelt Polgármester Úr!

Az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság Sárvár város Településképi Rendeletének módosításával kapcsolatban érkezett megkeresésére az alábbi szakmai véleményt adja.

Igazgatóságunk a Településképi Rendelet módosításával kapcsolatban javaslatot nem kíván tenni, az abban foglaltakat elfogadja.

Óriszentpéter, 2023. június 8.

Üdvözlettel:


Dr. Markovics Tibor
igazgató





Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Soproni Hatósági Iroda

Iktatószám: CS/14502-2/2023.

Tárgy: Véleményezés

Ügyintéző: Varga Tamás

E-mail cím: varga.tamas@nmhh.hu

Telefon: (99) 518-535

Hivatkozási szám: SRV/4099-11/2023.

Készült: 2023.06.14.

Sárvár Város Önkormányzata

Kondora István polgármester

Sárvár

Várkerület 2.

9800

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Sárvár Város Önkormányzata képviselő-testületének a településkép védelméről szóló rendeletének tervezett módosítását (a továbbiakban: **rendelettervezet**) módosítását megvizsgálta.

A Hatóság megállapította, hogy a rendelettervezet hírközlési érdeket nem érint, a Hatóság kifogást nem emel.

Fenti véleményt a *településtervek tartalmáról, elkészítőjének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 70. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: **Sléber Tibor** hatósági irodavezető-helyettes Sopronban, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

Elektronikusan aláírta:
Szendrői Gábor
Főosztályvezető
Vas Vármegyei Kormányhivatal
Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály
(2023.06.14. 16:02:56)



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VA/EOF/00080-3/2023
Ügyintéző: Tar Györgyné/Pusztai Katalin
Telefon: (94) 795 811

Tárgy: Sárvár város településképi
rendelet módosítása, partneri egyeztetés
Hív. szám: SRV/4099-11/2023
örökségvédelmi vélemény

Sárvár Város Önkormányzata
Kondora István polgármester úr részére

9600 Sárvár, Várkerület 2.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településképi rendelet módosítása tárgyú levelére a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településtervek sajátos jogintézményekről* szóló 419/2011. (VII.15.) Korm. rendelet 66. § szerint az alábbi véleményt adom:

- **A településképi rendeletben meghatározottak örökségvédelmi érdekeket nem sértenek, a megvalósítást támogatjuk.**

Tájékoztatom, hogy az egyeztetési eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni.

Hatásköröm a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontján; illetékeségem a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 568/2022 (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1)-(2) bekezdésein alapul.

A kiadmányozás joga a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról* szóló 15/2022. (XII. 21.) MvM utasításon, valamint a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispánnak a *Kiadmányozás rendjéről* szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításával kiadott *Kiadmányozási Szabályzat* III. fejezet 9. pontján alapul.

Szombathely, 2023. június 14.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főosztályvezető és megbízásából



Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály
9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 31-33
Telefon: +36 94 795 811 | E-mail: epitesugy@vas.gov.hu



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VA/ÁFI/565-4/2023.
Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta
Telefon: 06-30/488-80-79

Tárgy: Sárvár város
Településképi rendelet módosítása
Állami főépítész vélemény

Kondora István polgármester részére
Sárvár Város Önkormányzata

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sárvár Város településképi védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) számú önkormányzati rendeletének (továbbiakban: TKR.) módosításával (továbbiakban: Tervezet) kapcsolatos 2023. július 13-án hivatali kapun megküldött SRV/4099-20/2023. számú megkeresésére a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. (továbbiakban: Tvtv.) 5. § (2) bekezdése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kom. rendelet (a továbbiakban: újR.) 62. § (1) bekezdés a) pontja, 70. § a) pontja és 11. mellékletének 3/D. pontja alapján – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet rendelkezéseinek figyelembevételével – az alábbi állami főépítész véleményét adom:

Az előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy a módosítási szándékról Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 72/2023. (IV.27.) számú határozatával döntést hozott, Czigány István, Sárvár város önkormányzati főépítésze Főépítészeti szakmai véleményében a Tizenháromváros városrész Gyöngyös műcsatornától délre eső területének helyi védett településszerkezeti védelmének megszüntetését támogatta.

A rendelet-tervezet a jogalkotási, jogszabály-szerkesztési előírásoknak megfelel.

A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelek.

Tájékoztatom, hogy állami főépítész véleményemet az újR. 66. § (7) bekezdése szerint a képviselő-testülettel ismertetni kell.

Tájékoztatom, hogy az újR. 70. § b) pontja értelmében véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést.

A településképi rendelet elfogadásának és nyilvánosságának szabályaival kapcsolatban az újR. 72. § (1) úgy rendelkezik, hogy a polgármester

- a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és
- b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja állapítja meg.

A kiadmányozás jogát a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán a kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023.(II.3.) számú utasítás III/4. pontjában és *Az egyes belső szervezeti egységek feladatkörébe tartozó különös (szakmai) hatáskörök gyakorlása során a kiadmányozási jog gyakorlása* alcím 2. pontjában foglaltak szerint ruházta át.

Szombathely, elektronikus időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Elektronikusan kiadmányozta:

Vámos Zoltán főispán
nevében és megbízásából

Csermelyi Andrea
állami főépítész

Általános indokolás

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete kezdeményezte Sárvár város településképekének védelméről szóló 34/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Ör.) módosítását.

Részletes indokolás

Az 1. § az Ör. 1. mellékletének újraszabályozással történő módosításáról rendelkezik.

A 2. § a rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

Várható hatások

1. Társadalmi hatások

A módosítás elfogadásával pontosításra kerül a településképek változását, módosulását vagy éppen megőrzését szolgáló helyi szabályrendszer, mely megfelelő jogi környezetet biztosít a Tizenháromváros városrész területén a természetes és a jogi személyek, tervezők, jogalkalmazók számára.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet módosítása hozzájárulhat az épített környezet minőségi alakításához.

3. Környezeti és egészségügyi hatások

A rendelet elfogadásának nincs egészségkárosító hatása. Az épített környezet védelme pedig mind az egyéni, mind a közösségi érdekeket szolgálja.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet a településképi eljárásokkal kapcsolatosan adminisztratív könnyebbséget a jelent Tizenháromváros városrész Gyöngyös műcsatornától délre eső településrésze területén mind a tervezők, építetők, mind az önkormányzat részére.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Sárvár, 2023. július 26.

Kondora István
polgármester

TERVEZET

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete Sárvár város településképeinek védelméről szóló 34/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról

Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva - a jogszabályban meghatározott véleményezési eljárás lefolytatását követően - a következőket rendeli el:

1.§

A Sárvár Város településképeinek védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Sárvár, 2023. hó nap

/:Kondora István/
polgármester

/:Dr. Szijártó Valéria/
címzetes főjegyző

Kihirdetve: Sárvár, 2023.....

/: Dr. Szijártó Valéria :/
címzetes főjegyző

Melléklet az előterjesztéshez:

Eljárást indító döntések:

SÁRVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
CÍMZETES FŐJEGYZŐJE
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

K I V O N A T

a képviselő-testület 2023. április 27-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

72/2023. (IV. 27.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 228/2017.(IX.28.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv (továbbiakban: TAK) módosítására vonatkozó eljárást indít.

A módosítás célja és hatása: a Tizenháromváros védett területének a történelmileg kialakult, így ténylegesen, indokoltan védendő Gyöngyös műcsatornától északra eső területre történő korlátozása, ezáltal a jelenleg még védelem alatt álló, Gyöngyös műcsatornától délre fekvő területen modernebb építmények is elhelyezhetők lesznek.

2. TAK-ot érintő módosítási javaslat:

A TAK 5. pont Ajánlások – Tizenháromváros – Településszerkezet cím

„Az egykor önálló falu eredeti beépítési karaktere eltűnőben van, azonban utca és telekszerkezete továbbra is megőrzendő, tehát védendő értéket jelent: a telkek utcai homlokvonala (szabályozási vonal) nem változtatható meg, az utcák nem szélesíthetők. A telkek utcai szélessége csak indokolt esetben, a Gyöngyös műcsatornától északra eső területen a Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság hozzájárulásával, a műcsatornától délre eső területen pedig a legkisebb telekszélesség figyelembevételével változtatható meg. Telekrendezés (megosztás, összevonás) esetén a telkek oldalsó határait is – lehetőség szerint – meg kell tartani. Ennek megváltoztatása csak kivételesen, és indokolt esetben lehetséges, ha és amennyiben a kialakult állapot nem teszi lehetővé, vagy súlyosan korlátozza az érintett ingatlan beépíthetőségét.”

szövegrész és a kapcsolódó, szövegrészt követő térképi ábrázolás helyébe az alábbi szöveg és térképi ábrázolás lép:

„Az egykor önálló falu eredeti beépítési karaktere eltűnőben van, azonban utca Gyöngyös műcsatornától északra eső része és annak telekszerkezete továbbra is megőrzendő, tehát védendő értéket jelent: a telkek utcai homlokvonala (szabályozási vonal) nem változtatható meg, az utcák nem szélesíthetők. A telkek utcai szélessége csak indokolt esetben, a Gyöngyös műcsatornától északra eső területen a Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság hozzájárulásával változtatható meg. Telekrendezés (megosztás, összevonás) esetén a telkek oldalsó határait is – lehetőség szerint – meg kell tartani. Ennek megváltoztatása csak kivételesen, és indokolt esetben lehetséges, ha és amennyiben a kialakult állapot nem teszi lehetővé, vagy súlyosan korlátozza az érintett ingatlan beépíthetőségét.”



3. A település önkormányzati főépítész megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a képviselő-testületi határozat mellékletét képező feljegyzését elfogadja.

4. A módosítás elkészítésére, egyeztetésére és elfogadására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet VII–IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

5. A módosítás során a partnerségi egyeztetésre, a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban: partnerek) történő véleményeztetésre a 22/2017.(IX.14.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott - Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete előírásainak megfelelően helyben, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bck. b) pontja alapján az E-TÉR felületén kerül sor.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2023. április 28.

Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Főépítési feljegyzés

Készült az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdése, a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 5.§ (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése értelmében a Településképi Arculati Kézikönyv (továbbiakban: TAK) és Sárvár város településképi védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: TKR) 6. módosításához.

Az elmúlt időszakban merült fel igény arra vonatkozóan, hogy egy Gyöngyös műcsatornától délre eső építési telket érintően az előírt 40-45 fok közötti tetőhajlásszögű magastető helyett 20-25 fok közötti tetőhajlásszögű magastető kialakítását szeretnék, cserépfedés helyett lemezfedést alkalmaznának.

A TAK 5. (ajánlások) Tizenháromváros városrész kapcsán a tető kialakítására vonatkozó rendelkezései, továbbá a TKR 21.§ (2) bekezdésében foglalt a Tizenháromváros védett területén is alkalmazandó, 40-45 fok közötti tetőhajlásszögű magastető alkalmazását előíró szabály, valamint a TKR 21.§ (5) bekezdésében foglalt szabály mely szerint „A *tetőfedés anyaga kizárólag cserép lehet, fémtető, tegola nem alkalmazható*” nem teszi lehetővé más, akár modernebb formavilágot, stílust képviselő építészeti megoldások alkalmazását (pl. kisebb hajlásszögű félnyeregű, környezetbe illeszkedő lemezfedéssel).

A Tizenháromváros városrészeire vonatkozó szabályozások nemcsak a Tizenháromváros Gyöngyös műcsatornától északra eső településrészeire terjednek ki, hanem a Gyöngyös műcsatornától délre eső településrészeire is, mely területen fekvő hozzávetőlegesen 45 telekből csak mintegy 10 beépített, a ritkán beépített, a Gyöngyös műcsatornával a Tizenháromváros történelmi városrészétől fizikailag – így településszerkezeti és településképi szempontból is - elválasztott településrész nem hordoz olyan védendő településképi értéket, amely a Tizenháromvárosi temető és faállománya védelmén túl akár egyedi, akár területi védelmet indokolna.

Az említett terület esetében nem indokolt fenntartani a TAK-ban és TKR-ben jelenleg még a „Tizenháromváros-ként” jelölt településrész egészére hatályos településképi előírásokat, követelményeket, nemcsak azért, mert közvetlenül, szervesen nem tagolódik a „történetileg kialakult és védendő Tizenháromváros” területébe, hanem azért sem, mert a turisztikai övezethez illeszkedése, turisztikai funkciója (jelen kérelemmel érintett terület a Téglagyári-tó partján fekszik, a horgászturizmust is szolgáló fejlesztésre is alkalmas) miatt más, eltérő, akár modernebb építészeti kialakítású épületek is megengedhetők a területen.

A HELYI VÉDETT TELEPÜLÉSSZERKEZET (HT1) Tizenháromváros városrész vonatkozásában történő előírása kapcsán az eredeti jogalkotói szándék a Sárvárral 1902-ben egyesített, a Nádasdyak 1534-1671 között tartó másfél évszázados birtoklása során kialakult Tizenháromváros település építészeti karakterisztikájának megőrzése, mely városrész azonban a XIX. századi kataszterterkép tanúsága szerint is egészen a közelmúltig csak a Gyöngyös műcsatornáig volt beépített, és ezáltal csak ezen a területen rendelkezik ténylegesen - a Tizenháromvárosi temető Gyöngyös műcsatornától délre eső védett területét nem számítva - védendő építészeti értékkel:

Sárvár és környéke a XIX. században (Kataszteri térképek – mapire.eu):



Sárvár hatályos településrendezési eszközei is megerősítik a Tizenháromváros Gyöngyös mocsatornától északra és délre eső eltérő településképi adottságait és funkcióját:

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének Sárvár Város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) mellékeltét képező szabályozási terv értelmében a Tizenháromváros városrész

- Gyöngyös mocsatornától északra fekvő területe kizárólag Lke 04A32 kódszámú, azaz olyan kertvárosias lakóövezet, ahol a beépítési mód – a kialakult, védendő településszerkezet továbbélésének biztosítása céljából - adottságtól függő, korlátozott számú (telkenként legfeljebb 2) üdülőház, magánszálláshely és az egyéb szálláshely céljára szolgáló épület kialakításának a lehetőségével (HÉSZ 27.§ (3) bekezdés da) pont),
- Gyöngyös mocsatornától délre fekvő területe részben Lke-24A32 kódszámú, azaz olyan kertvárosias lakóövezet, ahol a beépítési mód már szabályozott (oldalhatáron álló), részben Lke3-25A22 kódszámú, azaz olyan kertvárosias lakóövezet, ahol a HÉSZ 27.§ (3) bekezdés db) pontja alapján a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló Korm. rendeletben meghatározottak közül üdülőház, magánszálláshely és az egyéb szálláshely céljára szolgáló akár 5 épület is elhelyezhető.

Fentiek figyelembevételével TAK és TKR hatályos szabályozásának előírásait megvizsgáltam és a Képviselő-testület felé javaslatot teszek a Tizenháromváros városrész HELYI VÉDETT TELEPÜLÉSSZERKEZET (HT1-4) szerinti védelmének a Gyöngyös mocsatornától délre fekvő területre történő megszüntetésére.

Ennek alapján a TAK 5. pont Ajánlások – Tizenháromváros – Településszerkezet cím és kapcsolódó, szövegrészt követő térképi ábrázolás, továbbá a TKR A TKR javasolt módosítása: A TKR L. számú mellékletének (Védett építészeti és természeti értékek, településképi szempontból meghatározó területek²⁴ tervlap) újr szabályozással történő módosítását indokoltnak tartom és támogatom.

Sárvár, 2023. április 20.

.....
Czigány István
városi főépítész

SÁRVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
CÍMZETES FŐJEGYZŐJE
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

K I V O N A T

a képviselő-testület 2023. április 27-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

73/2023. (IV. 27.) számú képviselő-testületi határozat

1. Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testülete a Sárvár város településképek védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR.) módosításra vonatkozó eljárást indít.
2. TKR-t érintő módosítási javaslat: A TKR 1. számú mellékletét képező „Védett építészeti és természeti értékek, településképi szempontból meghatározó területek” tervlap módosul a határozat mellékletét képező önkormányzati rendeletervezetnek megfelelően.
3. A település önkormányzati főépítész megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a képviselő-testületi határozat mellékletét képező feljegyzését elfogadja.
4. A módosítás elkészítésére, egyeztetésére és elfogadására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet VII–IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.
5. A módosítás során a partnerségi egyeztetésre, a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban: partnerek) történő véleményeztetésre a 22/2017.(IX.14.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott - Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete előírásainak megfelelően helyben, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bek. b) pontja alapján az E-TÉR felületén kerül sor.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2023. április 28.



Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Főépítési feljegyzés

Készült az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdése, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 5.§ (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése értelmében a Településképi Arculati Kézikönyv (továbbiakban: TAK) és Sárovar város településképének védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: TKR) 6. módosításához.

Az elmúlt időszakban merült fel igény arra vonatkozóan, hogy egy Gyöngyös műcsatornától délre eső építési telket érintően az előírt 40-45 fok közötti tetőhajlásszögű magastető helyett 20-25 fok közötti tetőhajlásszögű magastető kialakítását szeretnék, cserépfedés helyett lemezfedést alkalmaznának.

A TAK 5. (ajánlások) Tizenháromváros városrész kapcsán a tető kialakítására vonatkozó rendelkezései, továbbá a TKR 21.§ (2) bekezdésében foglalt a Tizenháromváros védett területén is alkalmazandó, 40-45 fok közötti tetőhajlásszögű magastető alkalmazását előíró szabály, valamint a TKR 21.§ (5) bekezdésében foglalt szabály mely szerint „A tetőfedés anyaga kizárólag cserép lehet, fémtető, tegola nem alkalmazható” nem teszi lehetővé más, akár modernebb formavilágot, stílust képviselő építészeti megoldások alkalmazását (pl. kiscsb hajlásszögű félnyeregű, környezetbe illeszkedő lemezfedéssel).

A Tizenháromváros városrészre vonatkozó szabályozások nemcsak a Tizenháromváros Gyöngyös műcsatornától északra eső településrészére terjednek ki, hanem a Gyöngyös műcsatornától délre eső településrészre is, mely területen fekvő hozzávetőlegesen 45 telekhől csak mintegy 10 beépített, a ritkán beépített, a Gyöngyös műcsatornával a Tizenháromváros történelmi városrészétől fizikailag – (gy településszerkezeti és településképi szempontból is - elválasztott településrész nem hordoz olyan védendő településképi értéket, amely a Tizenháromvárosi temető és faállománya védelméen túl akár egyedi, akár területi védelmet indokolna.

Az említett terület esetében nem indokolt fenntartani a TAK-ban és TKR-ben jelenleg még a „Tizenháromváros-ként” jelölt településrész egészére hatályos településképi előírásokat, követelményeket, nemcsak azért, mert közvetlenül, szervesen nem tagolódik a „történetileg kialakult és védendő Tizenháromváros” területébe, hanem azért sem, mert a turisztikai (vezethet illeszkedése, turisztikai funkciója (jelen kérelemmel érintett terület a Téglagyári-tó partján fekszik, a horgászturizmusi és szolgáltató fejlesztésre is alkalmas) miatt más, eltérő, akár modernbb építészeti kialakítású épületek is megengedhetők a területen.

A HELYI VÉDETT TELEPÜLÉSSZERKEZET (HT1) Tizenháromváros városrész vonatkozásában történő előírása kapcsán az eredeti jogalkotói szándék a Sárovarral 1902-ben egyesített, a Nádasdyak 1534-1671 között tartó másfél évszázados birtoklása során kialakult Tizenháromváros település építészeti karakterisztikájának megőrzése, mely városrész azonban a XIX. századi kataszterterkép tanúsága szerint is egészen a közelmúltig csak a Gyöngyös műcsatornájáig volt beépített, és ezáltal csak ezen a területen rendelkezik ténylegesen – a Tizenháromvárosi temető Gyöngyös műcsatornától délre eső védett területét nem számítva - védendő építészeti értékkel:

Sárvár és környéke a XIX. században (Kataszteri térképek – mapire.eu):



Sárvár hatályos településrendezési eszközei is megerősítik a Tizenháromváros Gyöngyös műcsatornától északra és délre eső eltérő településképi adottságait és funkcióját:

Sárvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének Sárvár Város építési szabályzatáról szóló 37/2016. (XI. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező szabályozási terv értelmében a Tizenháromváros városrész

- Gyöngyös műcsatornától északra fekvő területe kizárólag Lke 04A32 kódszámú, azaz olyan kertvárosias lakóövezet, ahol a beépítési mód – a kialakult, védendő településszerkezet továbbélésének biztosítása céljából – adottságtól függő, korlátozott számú (telkenként legfeljebb 2) üdülőház, magán szálláshely és az egyéb szálláshely céljára szolgáló épület kialakításának a lehetőségével (HÉSZ 27.§ (3) bekezdés da) pont),
- Gyöngyös műcsatornától délre fekvő területe részben Lke-24A32 kódszámú, azaz olyan kertvárosias lakóövezet, ahol a beépítési mód már szabályozott (oldalhatáron álló), részben Lke3-25A22 kódszámú, azaz olyan kertvárosias lakóövezet, ahol a HÉSZ 27.§ (3) bekezdés db) pontja alapján a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló Korm. rendeletben meghatározottak közül üdülőház, magán szálláshely és az egyéb szálláshely céljára szolgáló akár 5 épület is elhelyezhető.

Fentiek figyelembe vételével TAK és TKR hatályos szabályozásának előírásait megvizsgáltam és a Képviselő-testület felé javaslatot teszek a Tizenháromváros városrész HELYI VÉDETT TELEPÜLÉSSZERKEZET (HT1-4) szerinti védelmének a Gyöngyös műcsatornától délre fekvő területre történő megszüntetésére.

Ennek alapján a TAK 5. pont Ajánlások – Tizenháromváros – Településszerkezet cím és kapcsolódó, szövegrészt követő térképi ábrázolás, továbbá a TKR A TKR javasolt módosítása: A TKR 1. számú mellékletének (Védett építészeti és természeti értékek, településképi szempontból meghatározó területek" tervlap) újraszabályozással történő módosítását indokoltnak tartom és támogatom.

Sárvár, 2023. április 20.

.....
Czigány István
városi főépítész

A településkép védelméről szóló rendelet módosításához

A településkép védelméről szóló rendelet módosítása

Az általános és részletes indokolásban ismertetésre kerülő indokok alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Sárvár város településképének védelméről szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) módosításának tervezetét megtárgyalni és elfogadni szíveskedjék.

Általános indokolás

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete kezdeményezte az Ör. módosítását.

Részletes indokolás

Az 1. § az Ör. 1. mellékletének újraszabályozással történő módosításáról rendelkezik.

A 2. § a rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

Várható hatások

1. Társadalmi hatások

A módosítás elfogadásával pontosításra kerül a településkép változását, módosulását vagy éppen megőrzését szolgáló helyi szabályrendszer, mely megfelelő jogi környezetet biztosít a Tizenháromváros városrész területén a természetes és a jogi személyek, tervezők, jogalkalmazók számára.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet módosítása hozzájárulhat az épített környezet minőségi alakításához.

3. Környezeti és egészségügyi hatások

A rendelet elfogadásának nincs egészségkárosító hatása. Az épített környezet védelme pedig mind az egyéni, mind a közösségi érdekeket szolgálja.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet a településképi eljárásokkal kapcsolatosan adminisztratív könnyebbséget a jelent Tizenháromváros városrész Gyöngyös műcsatornától délre eső településrésze területén mind a tervezők, építetők, mind az önkormányzat részére.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet végrehajtásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Sárvár, 2023

Kondora István
polgármester

TERVEZET

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../... (...) önkormányzati rendelete Sárvár város településképjének védelméről szóló 34/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról

Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképjének védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a településképjének védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva - a jogszabályban meghatározott véleményezési eljárás lefolytatását követően - a következőket rendeli el:

1. §

A Sárvár Város településképjének védelméről szóló 34/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Sárvár, 2023. hó ... , nap

/:Kondora István:/
polgármester

/:Dr. Szijártó Valéria:/
címzetes főjegyző

Kihirdetve: Sárvár, 2023.

/: Dr. Szijártó Valéria /
címzetes főjegyző

Partnerségi egyeztetés lezárása és a TAK vonatkozásában a véleményezési eljárás lezárása

SÁRVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
CÍMZETES FŐJEGYZŐJE
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

KIVONAT

a képviselő-testület 2023. június 29-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

133/2023. (VI. 29.) számú képviselő-testületi határozat

1. Partnerségi egyeztetés

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 72/2023. (IV.27.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett Településképi Arculati Kézikönyv módosítása, valamint a 73/2023. (IV. 27.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett Sárvár város településképinek védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete módosítása során a helyi partnerségi egyeztetés 2023. május 16. és 2023. május 31. között lezajlott, melynek keretében 2023. május 30. napján 8.30 órai kezdettel lakossági fórum került megtartásra. A Képviselő-testület megállapítja továbbá, hogy a lakosságtól és a partnerektől határidőn belül vélemény – sem a lakossági fórumon, sem a partnerségi egyeztetésre nyitva álló határidő alatt egyéb módon (pl. levélben, személyes ügyfélfogadás keretében stb.) – nem érkezett.

Az E-TÉR felületen a partnerségi egyeztetés az egyeztetési (véleményezési) szakasszal azonos időben, 2023. június 2. és 2023. június 18. között lezajlott. A Képviselő-testület megállapítja az E-TÉR felületen a partnerektől határidőn belül vélemény nem érkezett.

2. Véleményezés

2.1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 72/2023. (IV.27.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett Településképi Arculati Kézikönyv módosítása, valamint a 73/2023. (IV. 27.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett Sárvár város településképinek védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete módosítása során az egyeztetési (véleményezési) szakasz 2023. június 2. és 2023. június 18. között lezajlott.

2.2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az egyes véleményező szervektől a határozat melléklete szerinti vélemények érkeztek, melyeket a Képviselő-testület tudomásul vesz. A Képviselő-testület megállapítja továbbá, hogy a tervezett módosításokat kifogásoló, azokkal egyet nem értő vélemény nem érkezett, ezért a tervezett módosításokhoz szükséges döntések meghozhatók.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2023. június 30.


Dr. Szijártó Valéria
címetes főjegyző

1. Összefoglaló a beérkezett véleményekről

Sárvár Település Településképi Arculati Kézikönyv és TKR tervezési folyamathoz az E-TÉR rendszer egyeztető felületén bevont szervezetek

Szakterület	Szervezet	vélemény határidőben érkezett-e	Vélemény lényege
honvédelemért felelős miniszter	Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály	igen	A módosítás a szakterületet nem érinti, a módosítással kapcsolatosan a szervezet észrevételt nem tett, kifogást nem emel
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésfelügyeleti Főosztály	nem	
Magyar Építész Kamara	Magyar Építész Kamara	nem	
nemzeti park igazgatóság	Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság	igen	A módosítással kapcsolatosan a szervezet észrevételt nem tett, kifogást nem emel
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésfelügyeleti-főosztály Soproni Hatósági Iroda	igen	A módosítás a szakterületet nem érinti, a módosítással kapcsolatosan a szervezet észrevételt nem tett, kifogást nem emel
örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	Vas Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	igen	A TAK-ban és a településképi rendeletben meghatározottak örökségvédelmi értéket nem sértenek, a megvalósítást támogatjuk.

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Buczászky Zoltán László
Időpont: 2023.06.05 16:17:56 CEST

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMMH (KRID: 210267399), e-mail: hm_hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosaghivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 8209-3/2023/h

Hiv. szám: SRV/4099-11/2023.

számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

Kondora István
Sárvár Város Polgármesteri Hivatal
polgármester

9600 Sárvár
Várkerület 2-3.

Tárgy: Sárvár város településrendezési eszközeinek módosítása -
Településképi rendelet módosítása - véleményezés

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesitem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában, valamint a 419/2021 Korm. rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobroviczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
névében és megbízásából

Bucsánszky Zoltán alezredes
településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Halasz László alezredes (tel. +36 (1) 474-1605; HM 022-21-205; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják: 1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Komment

adatkezelési tájékoztató:

<http://hm.hatosaghivatal.kormany.hu/download/c/3b/c2000/Telep%C3%BCF%C3%A6srendel%C3%A9s%20hat%C3%A3s%C3%A1gi%20munk.pdf>

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Alkírta: Bucsiszky Zoltán László
Időpont: 2023.06.05 16:17:57 CEST



ÓRSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

9941 Óriszentpéter, Városszer 57.

Telefon: (94) 548-036

E-mail: onpi@onpi.hu

Tárgy: Sárvár TAK
Ügy száma: 25-2090-2/2023
Hivatkozási szám: SRV 4099-10/2023 (Dr. Kovács
Attila)
Ügyintéző: Menezdorf János

Kondora István
Polgármester
Sárvár Város Önkormányzata
9600 Sárvár
Fő utca 3.

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság Sárvár város Településképi Arculati Kézikönyvének módosításával kapcsolatban érkezett megkeresésére az alábbi szakmai véleményt adja.

Igazgatóságunk a Településképi Arculati Kézikönyv módosításával kapcsolatban javaslatot nem kíván tenni, az abban foglaltakat elfogadja.

Óriszentpéter, 2023. június 8.

Üdvözlettel:


Dr. Markóvics Tibor
igazgató



ÓRSÉGI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG
9941 Óriszentpéter, Városszer 57.
Telefón: (94) 548-036
E-mail: onpi@onpi.hu

Tárgy: Sárvár TKR
Ügy száma: 25-2089-2/2023
Hivatkozási szám: SRV 4099-11/2023 (Dr. Kovács
Attila)
Ügyintéző: Menezdorf János

Kondora István
Polgármester
Sárvár Város Önkormányzata
9600 Sárvár
Fő utca 3.

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Órségi Nemzeti Park Igazgatóság Sárvár város Településképi Rendeletének módosításával kapcsolatban érkezett megkeresésére az alábbi szakmai véleményt adja.

Igazgatóságunk a Településképi Rendelet módosításával kapcsolatban javaslatot nem kíván tenni, az abban foglaltakat elfogadja.

Óriszentpéter, 2023. június 8.

Üdvözlettel:

Dr. Markovics Tibor
igazgató



Elektronikusan aláírta:
Szendrői Gábor
Főosztályvezető
Vas Vármegyei Kormányhivatal
Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály
(2023.06.14 16:02:43)



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VA/EOF/00080-2/2023
Ügyműve: Tar Györgyné/Pusztai Katalin
Telefon: (94) 795 611

Tárgy: Sárvár város településképi
arculati kézikönyv módosítása, partneri
egyeztetés
Hív.szám: SRV/4099-10/2023
örökségvédelmi vélemény

Sárvár Város Önkormányzata
Kondora István polgármester úr részére

9600 Sárvár, Várkerület 2.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településképi arculati kézikönyv módosítása tárgyú levelére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településtervek sajátos jogintézményekről szóló 419/2011. (VII.15.) Korm. rendelet 66. § szerinti az alábbi véleményt adom:

- A településképi arculati kézikönyvben meghatározottak örökségvédelmi érdekeket nem sértenek, a megvalósítást támogatjuk.

Tájékoztatom, hogy az egyeztetési eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni.

Hatásköröm a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontján, illetékességem a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022 (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1)-(2) bekezdéseire alapul.

A kiadmányozás joga a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2022. (XII. 21.) MvM utasításon, valamint a Vas Vármegyei Kormányhivatalt vezető Főispánnak a kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításával kiadott *Kiadmányozási Szabályzat* III. fejezet 9. pontján alapul.

Szombathely, 2023. június 14.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán nevében és meghízásából



Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály
9700 Szombathely, Széll Kálmán u. 31. 33
Telefon: +36 94 795-611 E-mail: eo.loszgy@vas.gov.hu

Elektronikusan aláírta:
Szendrői Gábor
Főosztályvezető
Vas Vármegyei Kormányhivatal
Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály
(2023.06.14. 16:02:56)



VAS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VA/EOF/00080-3/2023
Ügyműködő: Tar Györgyné/Pusztai Katalin
Telefon: (94) 795 611

Tárgy: Sárvár város településképi
rendelet módosítása, partneri egyeztetés
Hiv. szám: SRV/4099-11/2023
örökségvédelmi vélemény

Sárvár Város Önkormányzata
Kondora István polgármester úr részére

9600 Sárvár, Várkerület 2.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárvár város településképi rendelet módosítása tárgyú levelére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településtervek sajátos jogintézményekről szóló 419/2011. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § szerint az alábbi véleményt adom:

- A településképi rendeletben meghatározottak örökségvédelmi érdekeket nem sértenek, a megvalósítást támogatjuk.

Tájékoztatom, hogy az egyeztetési eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni.

Hatásköröm a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontján, illetékességem a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022 (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1)-(2) bekezdésein alapul.

A kiadmányozás joga a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2022. (XII. 21.) MvM utasításon, valamint a Vas Vármegyei Kormányhivatal vezető Főispánnak a kiadmányozás rendjéről szóló 3/2023. (II. 3.) számú utasításával kiadott *Kiadmányozási Szabályzat* III. fejezet 9. pontján alapul.

Szombathely, 2023. június 14.

Tisztelettel:

Vámos Zoltán főispán nevében és megbízásából



Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály
9700 Szombathely, Széplátó u. 31-33
Telefon: +36 94 795-611, E-mail: epitesugy@vas.gov.hu

KIVONAT

a képviselő-testület 2023. július 11-i rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

144/2023. (VII. 11.) számú képviselő-testületi határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 72/2023. (IV.27.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett Településképi Arculati Kézikönyv módosítása, valamint a 73/2023. (IV. 27.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett Sárvár város településképi védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) módosítása során az Önkormányzat észlelte, hogy a TKR módosításának tervezete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 11. melléklete szerint érintett államigazgatási szervek közül a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodája részére nem került megküldésre, így a dokumentációt az Állami Főépítésznek nem állt módjában véleményezni. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete fentiek alapján 133/2023. (VI.29.) számú Képviselő-testületi határozatát (a továbbiakban: határozat) az alábbiak szerint módosítja:

1. A határozat 2.1 pont „*valamint a 73/2023. (IV. 27.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett Sárvár város településképi védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete módosítása*” szövegrészt hatályon kívül helyezi.
2. A határozat 2.2 pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

”**2.2** A Képviselő-testület megállapítja, hogy az egyes véleményező szervektől a határozat melléklete szerinti vélemények érkeztek, melyeket a Képviselő-testület tudomásul vesz. A Képviselő-testület megállapítja továbbá, hogy a tervezett módosításokat kifogásoló, azokkal egyet nem értő vélemény nem érkezett, ezért a *Települési Arculati Kézikönyv tervezett módosításához szükséges döntés meghozható.*”
3. A határozat jelen módosítással nem érintett rendelkezései hatályban maradnak.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2023. július 11.




Dr. Szijártó Valéria
címetes főjegyző

TAK 6. számú módosítás elfogadása

SÁRVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
CÍMZETES FŐJEGYZŐJE
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

K I V O N A T

a képviselő-testület 2023. június 29-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

134/2023. (VI. 30.) számú képviselő-testületi határozat a Településképi Arculati Kézikönyv módosításáról

1. Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 228/2017. (IX.28.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvét (a továbbiakban: TAK) a következők szerint módosítja:

A TAK 5. pont Ajánlások – Tizenháromváros – Településszerkezet cím

„Az egykor önálló falu eredeti beépítési karaktere eltűnőben van, azonban utca és telekszerkezete továbbra is megőrzendő, tehát védendő értéket jelent: a telkek utcai homlokvonala (szabályozási vonal) nem változtatható meg, az utcák nem szélesíthetők. A telkek utcai szélessége csak indokolt esetben, a Gyöngyös műcsatornától északra eső területen a Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság hozzájárulásával, a műcsatornától délre eső területen pedig a legkisebb telekszélesség figyelembevételével változtatható meg. Telekrendezés (megosztás, összevonás) esetén a telkek oldalsó határait is – lehetőség szerint – meg kell tartani. Ennek megváltoztatása csak kivételesen, és indokolt esetben lehetséges, ha és amennyiben a kialakult állapot nem teszi lehetővé, vagy súlyosan korlátozza az érintett ingatlan beépíthetőségét.”

szövegrész és a kapcsolódó, szövegrészt követő térképi ábrázolás helyébe az alábbi szöveg és térképi ábrázolás lép:

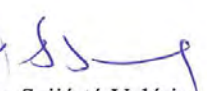
„Az egykor önálló falu eredeti beépítési karaktere eltűnőben van, azonban utca Gyöngyös műcsatornától északra eső része és annak telekszerkezete továbbra is megőrzendő, tehát védendő értéket jelent: a telkek utcai homlokvonala (szabályozási vonal) nem változtatható meg, az utcák nem szélesíthetők. A telkek utcai szélessége csak indokolt esetben, a Gyöngyös műcsatornától északra eső területen a Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság hozzájárulásával változtatható meg. Telekrendezés (megosztás, összevonás) esetén a telkek oldalsó határait is – lehetőség szerint – meg kell tartani. Ennek megváltoztatása csak kivételesen, és indokolt esetben lehetséges, ha és amennyiben a kialakult állapot nem teszi lehetővé, vagy súlyosan korlátozza az érintett ingatlan beépíthetőségét.”



2. A jelen határozatban rögzített TAK módosítás a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Határidő: azonnal
Felelős: Kondora István polgármester
Dr. Szijártó Valéria címzetes főjegyző

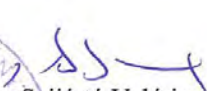



Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

A határozat a mai napon kihirdetésre került.

Sárvár, 2023. június 30.




Dr. Szijártó Valéria
címzetes főjegyző

Döntés a véleményezési eljárás folytatásáról a TKR vonatkozásában:

SÁRVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
CÍMZETES FŐJEGYZŐJE
9600 Sárvár, Várkerület u. 2.

KIVONAT

a képviselő-testület 2023. július 11-i rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

145/2023. (VII. 11.) számú képviselő-testületi határozat

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 72/2023. (IV.27.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett Településképi Arculati Kézikönyv módosítása, valamint a 73/2023. (IV. 27.) számú képviselő-testületi határozattal kezdeményezett Sárvár város településképi védelméről szóló 34/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) módosítása során az Önkormányzat észlelte, hogy a TKR módosításának tervezete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 11. melléklete szerint érintett államigazgatási szervek közül a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája részére nem került megküldésre, így a dokumentációt az Állami Főépítésznek nem állt módjában véleményezni.

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete fentiek alapján megállapítja, hogy a TKR-t módosító 17/2023. (VI. 30.) önkormányzati rendelete közjogi szempontból érvénytelen, a rendeletmódosítást megelőző, eredeti állapotot visszaállítja.

Az Önkormányzat a R. 70.§-a szerinti véleményezési eljárást a R. 78/D.§-ban biztosított lehetőség szerint folytatja.


A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az eljárás folytatásához szükséges valamennyi további intézkedés megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Kondora István polgármester

Sárvár, 2023. július 11.




Dr. Szijártó Valéria
címetes főjegyző



ELŐTERJESZTÉS

Önkormányzati rendeletalkotás az elővásárlási joggal terhelt és az elővásárlási joggal nem terhelt önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló önkormányzati helyiségek elidegenítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az általános és a részletes indokolásban ismertetésre kerülő indokokra figyelemmel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének **az elővásárlási joggal érintett és az elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet tervezetét (a továbbiakban: Ör.)** megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Általános indokolás

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján a helyi közügyek, valamint **a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat különösen a lakás- és helyiséggazdálkodás.**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 58.§ (2)-(3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján „Az önkormányzat rendeletében határozza meg ... (a) helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.”

Az Ltv. idézett rendelkezéseiben foglalt rendeletalkotási feladat megvalósítását szolgálja **az elfogadásra javasolt Ör., mely koncepciójában, jogintézményeiben** Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének **az elővásárlási joggal nem terhelt önkormányzati tulajdonú bérlakások elidegenítéséről szóló 13/2014. (VI.27.) és Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az elővásárlási joggal érintett önkormányzati tulajdonú bérlakások elidegenítéséről szóló 11/2016. (IV.1.) önkormányzati rendeleteinek a gyakorlatban már több éve alkalmazott megoldásait veszi át**, figyelembe véve az Ltv. nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó speciális előírásait is.

Ennek megfelelően az Ör. elfogadása esetén az Ltv. 58.§ (1) bekezdése alapján az elővásárlási joggal érintett önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére piaci áron, de alapvetően versenyeztetés nélkül, a bérlő(k) vagy az vagy az általa/általuk kijelölt egyenesági hozzátartozó részére lesz lehetőség. Az elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére pedig szintén piaci áron, és Magyarország mindenkori központi költségvetéséről szóló törvényben a nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházásával összefüggésben megállapított értékhatár feletti forgalmi érték esetén kizárólag versenyeztetés útján lesz lehetőség.

Részletes Indokolás

Az 1.§ az Ör. hatályáról rendelkezik.

A 2.-13.§ **az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek** értékesítésre történő kijelölésével, értékének meghatározásával, a helyiség feletti tulajdonosi jog gyakorlásával kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

A 14.-21.§ **az elővásárlási joggal érintett helyiségek** értékesítésre történő kijelölésével, értékének meghatározásával, a helyiség feletti tulajdonosi jog gyakorlásával kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

A 22.§ hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Várható hatások

Az Ör megalkotása és elfogadása révén – a lakásértékesítések kapcsán a vonatkozó önkormányzati rendeletek szerint már kialakult joggyakorlathoz hasonlóan – lehetőség nyílik az Önkormányzat feladatellátását nem szolgáló önkormányzati tulajdonú helyiségek értékesítésére, eleget téve az Ltv. helyiséggazdálkodást szabályozó rendelkezéseinek, valamint a vagyongazdálkodással összefüggő jogszabályi rendelkezésekben foglalt előírásoknak.

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek a mellékelt rendlettervezet elfogadását.

Sárvár, 2023. július 6.

Kondora István
polgármester

TERVEZET

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az elővásárlási joggal érintett és az elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (2)-(3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - kiterjed Sárvár Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló valamennyi nem lakás céljára szolgáló, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) alapján elővásárlási joggal érintett, továbbá elővásárlási joggal nem érintett helyiségre.

(2) Jelen rendelet hatálya nem terjed ki azokra az elővásárlási joggal érintett nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, amelyek forgalmi értéke meghaladja a Magyarország mindenkor központi költségvetéséről szóló törvényben szabályozott, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése vonatkozásában meghatározott értékhatárt.

2. Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség értékesítésre történő kijelölése, értékének meghatározása, a helyiség feletti tulajdonosi jog gyakorlása

2. §

(1) Az értékesítésre kijelölt elővásárlási joggal nem érintett helyiségeket az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.

(2) Az értékesítésre kijelölt elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítése, ennek keretében a vételi ajánlat közzétele, elfogadása Sárvár város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága (a továbbiakban: bizottság) hatáskörébe tartozik.

3. §

(1) Az értékesítésre történt kijelölést követően az elővásárlási joggal nem érintett helyiség forgalmi értékét – mely versenyeztetés mellőzésével történő értékesítés esetén egyben a helyiség vételára - a bizottság határozza meg

- a) a vagyonyilvántartás szerinti értéken és névértéken, vagy
- b) az ingatlanközvetítői és ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői névjegyzékben szereplő

ingatlanforgalmi szakértő által készített, 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján.

(2) Amennyiben az elővásárlási joggal nem érintett helyiség vonatkozásában rendelkezésre áll - az (1) bekezdésben foglaltaknál régebben készült - forgalmi értékbecslés, ennek a döntést megelőzően aktualizált változata is elfogadható.

4. §

A Magyarország mindenkori központi költségvetéséről szóló törvényben a nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházásával összefüggésben megállapított értékhatár feletti forgalmi értékű elővásárlási joggal nem érintett helyiség tulajdonjogát átruházni az Nvt. rendelkezései szerint lehet.

5. §

(1) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség forgalmi értéke alapján a bizottság a 4. § és a 6. § (2)–(4) bekezdései alkalmazásával meghatározza, hogy az elidegenítésre versenyeztetéssel, vagy versenyeztetés mellőzésével kerül sor.

(2) A 4. § szerinti értékhatárt meg nem haladó elővásárlási joggal nem érintett helyiség esetében is dönthet úgy a bizottság, hogy az elidegenítésre versenyeztetés útján kerül sor.

6. §

(1) A versenyeztetés módjáról, főbb feltételeiről és annak eredményéről a bizottság dönt. A bizottság a nyílt versenyeztetés lebonyolításának egyéb, technikai szabályait maga állapítja meg és felelős a versenyeztetés szabályszerűségéért.

(2) A versenyeztetési eljárás módjai:

- a) pályázati eljárás, mely lehet nyilvános vagy zártkörű,
- b) árverés, mely lehet nyilvános vagy zártkörű,
- c) versengő ajánlatkérés, legalább két ajánlat bekérésével.

(3) Másik versenyeztetési eljárási módra való áttérésre csak a folyamatban lévő eljárás sikertelensége miatti lezárást követően van lehetőség.

(4) A zártkörű versenyeztetési eljárás vagy a versengő ajánlatkérés módjáról, főbb feltételeiről a versenyeztetés lebonyolításának egyéb, technikai szabályairól a polgármester dönt és felelős a versenyeztetés szabályszerűségéért.

7. §

(1) A nyilvános pályázati felhívást az önkormányzat honlapján, a helyi sajtóban, valamint az önkormányzat hirdetőtábláján kell közzétenni. A kiíró dönthet úgy, hogy egyéb módon is közzéteszi a pályázati kiírást.

(2) Zártkörű pályáztatás és árverés esetén legalább 2 pályázónak kell megküldeni a részletes kiírást, a pályázat benyújtására megállapított határidő kezdő napját legalább 15 nappal megelőzően. Ennél rövidebb határidőt a kiíró indokolt esetben megállapíthat.

(3) Versengő ajánlatkérés esetén

- a) legalább két ajánlatot kell bekérni,
- b) az első ajánlat benyújtására nyitva álló határidőt úgy kell megállapítani, hogy a pályázónak

- legalább 15 nap álljon rendelkezésre ajánlata kidolgozására,
- c) az ajánlatok felbontását követően a polgármester addig folytatja a tárgyalásokat, amíg az önkormányzat számára összességében legmegfelelőbb ajánlat megtételre nem kerül, vagy az eljárást nem nyilvánítja eredménytelennek.

8. §

(1) A versenyeztetési eljárás során valamennyi ajánlatot tevő számára egyenlő esélyt kell biztosítani az ajánlat megtételéhez szükséges információhoz való hozzáférés és az alkalmazott versenyfeltételek megismerése tekintetében. A versenyeztetés feltételeit úgy kell meghatározni, hogy annak alapján az ajánlatot tevők megfelelő ajánlatot tehessenek és a szabályszerűen, időben benyújtott ajánlatok összehasonlíthatók legyenek.

(2) Minden ajánlatot tevőnek joga van valamennyi, a versenyeztetéshez kapcsolódó információhoz hozzáférni. Ennek keretében az ajánlatot tevő számára – lehetőség szerint – hozzáférhetővé kell tenni minden olyan adatot, amely nem sért üzleti titkot, és amely az üzleti életben szokásos és szükséges ahhoz, hogy az ajánlatot tevőnek lehetsége nyíljon megalapozott ajánlattételre.

9. §

(1) A versenyeztetési eljárás nyertese az, aki a kiírásban foglalt bírálati szempontok (vétélár mértéke, megfizetés módja, időtartama), alapján összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette (legjobb ajánlattevő) azzal, hogy a vétélár nem lehet kevesebb, mint az elővásárlási joggal nem érintett helyiség 3. § szerinti forgalmi értéke.

(2) A versenyeztetési eljárás eredményét a megállapítást követő öt napon belül írásban kell közölni a versenyben részt vett személyekkel.

(3) Az önkormányzat az ajánlati kötöttséget a versenyeztetési eljárás eredményének közlését követő naptól számított 15 napig tartja fenn. Az Nvt. 14. § (2) bekezdése szerinti elővásárlási jog fennállta esetén az adásvételi szerződés feltétellel köthető meg.

10. §

(1) A helyiség megvásárlására érkezett vételi ajánlat esetén, ha a helyiség az 1. melléklet 1. pontjában foglalt értékesítésre kijelölt helyiségek között szerepel, a bizottság a 3. § alkalmazásával meghatározza a helyiség forgalmi értékét, mely egyben a helyiség vételára.

(2) Amennyiben a helyiség nem szerepel az értékesítésre kijelölt helyiségek 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat szerinti listájában, úgy a képviselő-testület dönt arról, hogy a helyiséget értékesítésre kijelöli, vagy sem. Az értékesítésre történt kijelölést követően az (1) bekezdésnek megfelelően kerül meghatározásra a forgalmi érték.

(3) A vételárat, továbbá az elidegenítés egyéb feltételeit a vételi ajánlat előterjesztőjével írásban kell közölni azzal, hogy az önkormányzat az ajánlati kötöttséget a közlést követő naptól számított 15 napig tartja fenn. Az Nvt. 14. § (2) bekezdése szerinti elővásárlási jog fennállta esetén az adásvételi szerződés megkötésére feltétellel kerülhet sor.

11. §

(1) A vevő legkésőbb az ajánlati kötöttség lejártáig köteles az adásvételi szerződés elkészíttetésére és a polgármester részére történő eljuttatására. A határidő elmulasztása esetén az ajánlatot elfogadó

nyilatkozat visszavontnak tekintendő.

(2) Az adásvétellel kapcsolatos költségek viselése a vevő feladata.

12. §

(1) A (2) és (3) bekezdésben foglaltak kivételével az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek a 3. § alapján meghatározott vételár legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő kilencven napon belül egyösszegben történő megfizetése mellett idegeníthetők el.

(2) Részletfizetésre akkor kerülhet sor, ha a versenyeztetési feltételek lehetővé tették, vagy a versenyeztetés mellőzésével történő elidegenítésre vonatkozó vételi ajánlatot részletfizetési kedvezmény biztosítása mellett fogadta el a bizottság.

(3) Részletfizetés esetén az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben esedékes első részlet a vételár 20%-a.

(4) Az első vételárrészleten túlmenően fennmaradó vételárhátralékot a vevő vállalása szerinti időtartam alatt köteles megfizetni. A részletfizetés időtartama legfeljebb 60 hónap lehet. A részleteket havi egyenlő összegben, tárgyható 15-éig kell megfizetni. Amennyiben a vevő a futamidő alatt vételárhátralékával 3 havi részletet elérő késedelembe esik, a részletfizetési kedvezményre való jogosultságát elveszíti, a fennálló vételárhátralék egy összegben válik esedékessé. Ezt a tényét az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.

(5) Amennyiben a vevő a részletfizetésből fakadó fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy a késedelem időtartamára a Polgári Törvénykönyv 6:48. § szerinti késedelmi kamatot is köteles megfizetni.

(6) A vevő a vételárhátralékot a futamidő letelte előtt is megfizetheti.

13. §

(1) Amennyiben a vevő részletfizetéssel vásárolja meg az elővásárlási joggal nem érintett helyiséget, úgy a fennmaradó, ki nem egyenlített vételárhátralék és járulékai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba az értékesített ingatlanra az Önkormányzat javára jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségét a vevő köteles viselni.

(2) A jelzálogjog, illetve az elidegenítési és terhelési tilalom fennállta alatt a jelzálogjog jogosultat megillető jognyilatkozatok megtételére a bizottság jogosult.

3. Az elővásárlási joggal érintett helyiség értékesítésre történő kijelölése, értékének meghatározása, a helyiség feletti tulajdonosi jog gyakorlása

14. §

Az értékesítésre kijelölt elővásárlási joggal érintett helyiségeket az 1. melléklet 2. pontjába foglalt táblázat tartalmazza.

15. §

(1) A tulajdonos önkormányzat feladata az ingatlan értékesítésének előkészítése keretében

- a) a 17. § (1) bekezdésében meghatározott értékbecslés készítése,
- b) épületenergetikai tanúsítvány beszerzése, valamint
- c) a bérlő és a vevő tájékoztatása a vételárról és a fizetési feltételekről, az eladási ajánlat elkészítése, megküldése a leendő vevő részére.

(2) Az elidegenítés előkészítésével és lebonyolításával kapcsolatban felmerült tényleges költségeket - a szerződéskötés ügyvédi költsége, az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatos költségek kivételével - a tulajdonos önkormányzat viseli.

16. §

A bérlő önállóan járulhat, bérlőtársak együttesen járulhatnak hozzá a 2. melléklet szerinti előzetes nyilatkozatban, hogy az általa, vagy általuk megjelölt egyenes ági rokon, vagy örökbefogadott gyermek élhessen az elővásárlási joggal.

17. §

(1) Az elővásárlási joggal érintett helyiség forgalmi értéke az ingatlanközvetítői és ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői névjegyzékben szereplő ingatlanforgalmi szakértő (a továbbiakban: értékbecslő) által készített, az adásvételi szerződés aláírásához képest 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kerül meghatározásra.

(2) Az értékbecslő köteles az elővásárlási joggal érintett helyiség forgalmi értékének megállapítása érdekében helyszíni vizsgálatot tartani, amelynek során a bérlőt tájékoztatni kell a vételár alapjául szolgáló forgalmi értéknél figyelembe vett körülményekről.

(3) A forgalmi értékbecslés készítése során – az ingatlan forgalmi értékén belül, elkülönítetten - meg kell határozni a 2. melléklet szerinti előzetes nyilatkozat megtételét megelőző 10 éven belül elvégzett, az Ltv. 9. §-a, 10. §-a és 13. §-a alapján a bérbeadó kötelezettségeként nevesített, a tulajdonos, vagy Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés f) pontjában meghatározott ingatlankezelő írásos jóváhagyásával a bérlő által az elővásárlási joggal érintett helyiségre fordított és részére meg nem térített, vagy beszámítással el nem ismert olyan beruházások, felújítások értékét, amelyet

- a) a bérlő a nevére szólóan kiállított számlával igazolt, vagy
- b) számla hiányában az értékbecslő a helyszíni vizsgálat során felmért és az értékcsökkenés szabályainak figyelembevételével felbecsült.

18. §

(1) A polgármester a 2. melléklet szerinti előzetes szándéknyilatkozat megküldésével írásban tájékoztatja a bérlőt az elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítésének szándékáról.

(2) A bérlő az előzetes szándéknyilatkozatot a kézhezvételt követő 30 napon belül teheti meg. A szándéknyilatkozat benyújtására sor kerülhet elektronikus úton hivatali kapun keresztül, vagy személyesen a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban, vagy postai úton.

(3) Amennyiben a bérlő az előzetes szándéknyilatkozata alapján élni kíván az elővásárlási joggal, a tulajdonos önkormányzat a 15. § (1) bekezdés a) és b) pontjai alapján beszerzi a helyiség forgalmi értékbecslését és energetikai tanúsítványát.

(4) A forgalmi értékbecslés alapján a polgármester a 17. § előírásainak alkalmazásával meghatározza

a helyiség vételárát, melyet a bérlővel a 3. mellékletnek megfelelő tartalmú eladási ajánlat megküldésével közöl azzal, hogy az önkormányzat az ajánlati kötöttséget a közlést követő naptól számított 30 napig tartja fenn.

(5) A bérlő az eladási ajánlat elfogadásáról az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozhat. A nyilatkozat benyújtására sor kerülhet elektronikus úton hivatali kapun keresztül, vagy személyesen a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban, vagy postai úton. Ha a bérlő az eladási ajánlatra határidőben nem nyilatkozik, akkor úgy kell tekinteni, hogy nem kíván élni az elővásárlási jogával.

(6) Amennyiben a bérlő az ajánlati kötöttségre az (5) bekezdésben meghatározott határidő leteltéig az eladási ajánlatot elővásárlási jogával élve elfogadja, az ajánlati kötöttség további 30 nappal meghosszabbodik, melyen belül a bérlő köteles az adásvételi szerződés elkészíttetésére és a polgármester részére történő eljuttatására. A jelen bekezdés szerinti határidőbe nem számít bele az Nvt. 14. § (2) bekezdése szerinti elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő, továbbá amennyiben az ingatlan elidegenítése külön jogszabályban foglaltak szerint más szerv előzetes véleménye vagy hozzájárulása alapján történhet, az előzetes vélemény vagy hozzájárulás beszerzéséhez szükséges időtartam.

(7) A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésére

a) a vételár egyösszegű megfizetése esetén a vételár hiánytalan megfizetését követően,

b) részletfizetés esetén az első vételárrészlet hiánytalan megfizetését követően kerülhet sor.

19. §

(1) Az ingatlan vételára a forgalmi értékbecslés alapján meghatározott forgalmi érték csökkentve a 17. § (3) bekezdésében meghatározott, elfogadott beruházások elismert értékével, továbbá a határozatlan és a határozott időre szóló bérleti jog ellenértékével.

(2) A határozatlan időre szóló bérleti jog ellenértéke megegyezik az eladási ajánlat megtételekor hatályos helyiségbér 96 havi összegével.

(3) A határozott időre szóló bérleti jog ellenértéke megegyezik az eladási ajánlat megtételekor hatályos helyiségbér bérleti jogviszonyból még hátra lévő teljes hónapokra számított összegével, de legfeljebb a hatályos helyiségbér 96 havi összegével.

20. §

(1) A vételár - a vevő vételi ajánlatában megjelölt választása szerint – egyösszegben vagy részletfizetéssel fizethető meg.

(2) Egyösszegű megfizetés esetén a vételár teljes összegét a szerződés megkötését követő 15, amennyiben a vételárhoz hitel igénybevételére kerül sor, akkor legkésőbb 120 napon belül kell megfizetni.

(3) Részletfizetés esetén a vételár 20%-át kitevő első részletet a szerződés aláírását követő 15, amennyiben a vételárhoz hitel igénybevételére kerül sor, akkor legkésőbb 120 napon belül kell megfizetni.

(4) Az első vételárrészleten túlmenően fennmaradó vételárhátralékot a vevő vállalása szerinti időtartam alatt köteles megfizetni. A részletfizetés időtartama határozatlan időtartamra szóló bérleti

szerződéssel érintett ingatlan esetén legfeljebb az első vételárrészlet megfizetésétől számított 15 év, határozott időtartamra szóló bérleti szerződéssel érintett ingatlan esetén legfeljebb az első vételárrészlet megfizetésétől számított 5 év lehet. A részleteket havi egyenlő összegben, tárgyható 15-éig kell megfizetni. Az első vételárrészleten túlmenően fennmaradó vételárhátralék első – a kerekítés szabályai szerint a többi vételárrészletnél legfeljebb 20%-kal magasabb összegű - részlete az első vételárrészlet megfizetését követő hónap 15. napjáig, a többi vételárrészlet a tárgyható 15. napjáig esedékes.

(5) Amennyiben a vevő a futamidő alatt vételárhátralékával 3 havi vételárrészletet elérő mértékű késedelembe esik, és a vételárhátralék felszólításig esedékes teljes összegét a felszólítás ellenére sem fizeti meg a felszólítás kézhezvételét követő 15 napon belül, a részletfizetési kedvezményre való jogosultságát elveszíti, a fennálló teljes vételárhátralék egy összegben válik esedékessé. Ezt a tényt az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.

(6) Amennyiben a vevő a részletfizetésből fakadó fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy a késedelem időtartamára a Polgári Törvénykönyv 6:48. § szerinti késedelmi kamatot is köteles megfizetni.

(7) Amennyiben a vevő részletfizetéssel vásárolja meg az elővásárlási joggal érintett helyiséget, úgy a fennmaradó, ki nem egyenlített vételárhátralék és járulécai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba az értékesített ingatlanra az Önkormányzat javára jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. A jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségét a vevő köteles viselni.

(8) A jelzálogjog, illetve az elidegenítési és terhelési tilalom fennállta alatt a jelzálogjog jogosultat megillető jognyilatkozatok megtételére a bizottság jogosult.

21. §

(1) Amennyiben a vevő a vételárat egy összegben fizeti meg, úgy 15% vételárendmény illeti meg az vételárból.

(2) A vevő a vételárhátralékot a futamidő letelte előtt is megfizetheti (előtörlesztés).

(3) Határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződéssel érintett ingatlan esetén amennyiben a vevő a teljes vételárhátralékot – vételi ajánlatában vállalva, vagy öt évnél hosszabb futamidő választása esetén előtörlesztéssel - az első vételárrészlet megfizetését követő

a) 1 éven belül megfizeti, úgy 15%,

b) 2 éven belül megfizeti, úgy 12%,

c) 3 éven belül megfizeti, úgy 9%,

d) 4 éven belül megfizeti, úgy 6%,

e) 5 éven belül megfizeti, úgy 3%,

vételárendmény illeti meg az vételárhátralékból.

(4) Határozott időtartamra szóló bérleti szerződéssel érintett ingatlan esetén amennyiben a vevő a teljes vételárhátralékot – vételi ajánlatában vállalva, vagy két évnél hosszabb futamidő választása esetén előtörlesztéssel - az első vételárrészlet megfizetését követő

a) 1 éven belül megfizeti, úgy 15%,

b) 2 éven belül megfizeti, úgy 12%,

vételárendmény illeti meg az vételárhátralékból.

4. Záró rendelkezések

22. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... (...) önkormányzati rendelethez

1. Értékesítésre kijelölt, elővásárlási joggal nem érintett nem lakás céljára szolgáló helyiségek

	A	B	C	D
1	Sorszám	Cím	Hrsz	Terület (m2)
2	1.	Várkerület 33. lp: C, földszint 2. ajtó	189/1/A/10	101

2. Értékesítésre kijelölt, elővásárlási joggal érintett nem lakás céljára szolgáló helyiségek

	A	B	C	D
1	Sorszám	Cím	Hrsz	Terület (m2)

2. melléklet a/..... (.....) önkormányzati rendelethez

Előzetes szándéknyilatkozat és tájékoztatás minta az elővásárlási joggal érintett helyiség megvásárlásáról

ELŐZETES SZÁNDÉKNYILATKOZAT
elővásárlási joggal érintett önkormányzati tulajdonú helyiség megvásárlásáról

1. (név):

születési hely:.....

születési idő:

anyja neve:

személyi igazolvány száma:

telefon szám:

e.mail:

2. *(név):

születési hely:.....

születési idő:

anyja neve:

személyi igazolvány száma:

telefon szám: e.mail:

mint a Sárvár,út/utca/tér** szám em. ajtó alatt található, Sárvár város Önkormányzata tulajdonát képező helyiség bérlője nyilatkozok, hogy amennyiben az önkormányzat az említett helyiséget el kívánja idegeníteni, azt a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 58.§ (1) bekezdése alapján

- mint bérlő meg kívánom vásárolni, vagy**

- mint bérlőtársak meg kívánjuk vásárolni, vagy**

- hozzájárulásommal egyenesági rokonom meg kívánja vásárolni,**

- nem kívánom megvásárolni és hozzá sem kívánok járulni, hogy egyenesági rokonom megvásárolja**

Nyilatkozatomat az értékesítés - jelen nyomtatvány hátoldalán összefoglalt - feltételei ismeretében teszem meg.

Jelen nyilatkozatom nem minősül az Ltv. 58.§ (1) bekezdése szerinti elővásárlási jogomról történő lemondásnak.

Sárvár, 20.... évhó napján

.....

bérlő

.....

bérlő

A *-gal jelölt rész akkor töltendő ki, ha a helyiséget nem egy személy (bérlő), hanem kettő személy (bérlőtársak pl.: férj, feleség) együttesen bérlik

A **-gal jelölt szövegrészek közül aláhúzással kell jelölni a választottat

TÁJÉKOZTATÁS

az elővásárlási joggal érintett önkormányzati tulajdonú helyiség megvásárlásának feltételeiről
Azon helyiségeknek a bérlő, bérlőtársak, vagy az általuk kijelölt egyenesági hozzátartozó részére történő elidegenítésére kerülhet sor, melyekre a fennálló bérleti jogviszonyból fakadóan hatósági, illetve polgári peres, vagy nemperes eljárás nincsen folyamatban.

Az értékesítésre történő felajánlásnak és az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlőnek az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában igazoltan nincs lejárt bérleti díj tartozása, közös költség tartozása és/vagy távhő-szolgáltatási díjhátraléka. Amennyiben a bérlőnek fennálló, lejárt bérleti díj tartozása, közös költség tartozása és/vagy távhő-szolgáltatási díjhátraléka van és azt az eladási ajánlat elfogadásáig nem rendezzi, úgy az adásvételi szerződés megkötésére csak abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a hátralékra részletfizetési kedvezményt, vagy fizetési haladékot kapott és hozzájárul ahhoz, hogy a tartozások erejéig jelzálogjog kerüljön bejegyzésre az értékesített ingatlanra. Az igazolást a bérlő köteles beszerezni és az eladási ajánlatot elfogadó nyilatkozatához csatolni.

A **bérlő önállóan, vagy a bérlőtársak együttesen járulhat, járulhatnak hozzá** előzetes nyilatkozatban, **hogy a helyiséget az általa, vagy általuk megjelölt egyenes ági rokon, vagy örökbefogadott gyermek vásárolja meg.**

A **helyiség forgalmi értéke** ingatlanforgalmi szakértő (továbbiakban: értékbecslő) által készített értékbecslés alapján kerül meghatározásra.

Az értékbecslő a helyiségek forgalmi értékének megállapítása érdekében helyszíni vizsgálatot tart, amelynek során a bérlőt tájékoztatja a vételár alapjául szolgáló forgalmi értéknél figyelembe vett körülményekről.

A **forgalmi értékbecslés készítése során – az ingatlan forgalmi értékén belül, elkülönítetten - meg kell határozni** a 2. melléklet szerinti előzetes nyilatkozat megtételét megelőző 10 éven belül elvégzett olyan, az Ltv. 9.§-a, 10.§-a és 13.§-a alapján a bérbeadó kötelezettségeként nevesített, a tulajdonos, vagy a Városgazdálkodás Sárvár írásos jóváhagyásával a bérlő által helyiségre fordított és részére meg nem térített, vagy beszámítással el nem ismert olyan beruházások, felújítások értékét, amelyet

a) a bérlő a nevére szólóan kiállított számlával igazolt, vagy

b) számla hiányában az értékbecslő a helyszíni vizsgálat során felmért és az értékcsökkenés szabályainak figyelembevételével felbecsült.

A polgármester **előzetes szándéknyilatkozat** megküldésével írásban tájékoztatja a bérlőt a helyiség elidegenítésének szándékáról.

A bérlő az előzetes szándéknyilatkozatot a kézhezvételt követő 30 napon belül teheti meg. A szándéknyilatkozat benyújtására sor kerülhet elektronikus úton hivatali kapun keresztül, vagy személyesen a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban, vagy postai úton.

Az önkormányzat a helyiség forgalmi értékbecslését és energetikai tanúsítványát csak abban az esetben készítteti el, ha a bérlő az előzetes szándéknyilatkozata alapján élni kíván az elővásárlási joggal.

A forgalmi értékbecslés alapján a polgármester határozza meg a helyiség vételárát a következők szerint:

Az ingatlan **vételára** a forgalmi értékbecslés alapján meghatározott **forgalmi érték csökkentve az esetlegesen, elfogadott beruházások elismert értékével, továbbá a határozatlan időre szóló bérleti jog ellenértékével** (mely megegyezik az eladási ajánlat megtételekor hatályos lakbér 96 havi összegével), **illetve a határozott időre szóló bérleti jog ellenértékével** (mely megegyezik az eladási ajánlat megtételekor hatályos helyiségbér bérleti jogviszonyból még hátra lévő teljes hónapokra számított összegével, de legfeljebb a hatályos helyiségér 96 havi összegével).

A vételárát a polgármester a bérlővel eladási ajánlat megküldésével közli.

A bérlő az eladási ajánlat elfogadásáról az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozhat. A nyilatkozat benyújtására sor kerülhet elektronikus úton hivatali kapun keresztül, vagy személyesen a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban, vagy postai úton. Ha a bérlő az eladási ajánlatra határidőben nem nyilatkozik, akkor úgy kell tekinteni, hogy nem kíván élni az elővásárlási jogával.

Amennyiben a bérlő az eladási ajánlatot elővásárlási jogával élve elfogadja, akkor a nyilatkozattételtől számított 30 napon belül köteles az adásvételi szerződés elkészíttetésére és a polgármester részére történő eljuttatására.

A vételár - a bérlő vételi ajánlatában megjelölt választása szerint –

- **egy összegben, vagy**
- **részletfizetéssel**

fizethető meg.

Egyösszegű megfizetés esetén a vételár teljes összegét a szerződés megkötésekor, de legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő 15, amennyiben a vételárhoz hitel igénybevételére kerül sor, akkor legkésőbb 120 napon belül kell megfizetni.

Részletfizetés esetén a vételár 20%-át kitevő első részletet a szerződés megkötésekor, de legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő 15, amennyiben a vételárhoz hitel igénybevételére kerül sor, akkor legkésőbb 120 napon belül kell megfizetni.

Az első vételárrészleten túlmenően fennmaradó vételárhátralékot a vevő vállalása szerinti időtartam alatt köteles megfizetni. **A részletfizetés időtartama legfeljebb az első vételárrészlet megfizetésétől számított 15 év lehet.** A részleteket havi egyenlő összegben, tárgyható 15-éig kell megfizetni.

Részletfizetés esetén a fennmaradó, ki nem egyenlített vételárhátralék és járulékaik erejéig **az ingatlan-nyilvántartásba** az értékesített ingatlanra az Önkormányzat javára **jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.**

A vételár egyösszegű megfizetése esetén a vevőt **15% vételárengedmény illeti meg a vételárból.**

Vevő a vételárhátralékot a futamidő letelte előtt is megfizetheti **(előtörlesztés).**

Határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződéssel érintett ingatlan esetén amennyiben a vevő a teljes vételárhátralékot az első vételárrészlet megfizetését követő

- 1 éven belül megfizeti, úgy 15%,
- 2 éven belül megfizeti, úgy 12%,
- 3 éven belül megfizeti, úgy 9%,
- 4 éven belül megfizeti, úgy 6%,
- 5 éven belül megfizeti, úgy 3%,

vételárengedmény illeti meg az vételárhátralékból.

Határozott időtartamra szóló bérleti szerződéssel érintett ingatlan esetén amennyiben a vevő a teljes vételárhátralékot – vételi ajánlatában vállalva, vagy két évnél hosszabb futamidő választása esetén előtörlesztéssel - az első vételárrészlet megfizetését követő

- a) 1 éven belül megfizeti, úgy 15%,
- b) 2 éven belül megfizeti, úgy 12%,

vételárengedmény illeti meg az vételárhátralékból.

3.melléklet a / (. . . .) önkormányzati rendelethez

Eladási ajánlat és eladási ajánlat elfogadása minta az elővásárlási joggal érintett helyiség megvásárlására

Eladási ajánlat

Sárvár város Önkormányzata mint a Sárvár,út/utca/tér szám em. ajtó alatt található, az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező helyiség tulajdonosa a ... számú, napján kelt előzetes szándéknyilatkozat, valamint Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az elővásárlási joggal érintett és az elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló .../2023. (...) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ör.) 18.§ (4) bekezdése alapján felajánlja az ingatlant megvásárlásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58.§ (1) bekezdése alapján az ingatlan alábbi bérlőjének/bérlőtársainak/ bérlő, illetve bérlőtársak hozzájárulásával a bérlő, illetve a bérlőtársak egyenesági rokonának:

1. (név):
születési hely:.....
születési idő:
anyja neve:
személyi igazolvány száma:
telefon szám:
e.mail:

2. (név):
születési hely:.....
születési idő:
anyja neve:
személyi igazolvány száma:
telefon szám: e.mail:

Az ingatlan forgalmi értéke:

Az ingatlan vételára:

1. Forgalmi érték

2. Forgalmi értékéből levonandó

2.1. Az Ör. 17.§-a alapján elismert bérlői beruházások összege:..... Ft, és

2.2. Az Ör. 19.§-a alapján számított ... havi bérleti díj összege: / A lakbér hatályos mértéke (forint/négyzetméter/hó): * ... hó * helyiség alapterülete (... m2) =/ Ft

3. Az ingatlan vételára (1. – 2.1 – 2.2 =3): = Ft

Felhívom a figyelmét, hogy az eladási ajánlat elfogadásáról jelen okirat, „Eladási ajánlat elfogadása” megnevezésű részének a kitöltésével az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozhat. A nyilatkozat benyújtására sor kerülhet elektronikus úton hivatali kapun keresztül, vagy személyesen a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatalban, vagy postai úton.

Sárvár, 20... . évhó napján

.....
Sárvár város polgármestere

Eladási ajánlat elfogadása

1. (név):
születési hely:.....
születési idő:
anyja neve:
személyi igazolvány száma:
telefon szám:
e.mail:

2.* (név):
születési hely:.....
születési idő:
anyja neve:
személyi igazolvány száma:
telefon szám: e.mail:

mint a Sárvár,út/utca/tér szám em. ajtó alatt található, Sárvár város Önkormányzata tulajdonát képező helyiségeknek a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58.§ (1) bekezdése alapján**

- **bérlője, vagy****
- **bérlőtársai, vagy****
- **bérlő/bérlőtársak hozzájárulásával azok egyenesági rokona ****

I.

Az eladási ajánlatban megjelölt helyiséget a ... pontban meghatározott vételáron meg kívánom vásárolni, egyúttal nyilatkozom, hogy az eladási ajánlatot az értékesítés feltételei ismeretében fogadom el.

II.

A vételárat

- 1. egy összegben/**
- 2. részletfizetéssel****

kívánom megvásárolni.

Részletfizetés esetén ... havi részletfizetés biztosítását kérem.

Tudomásul veszem, hogy az első vételárrészlet a vételár 20%-a, továbbá a **részletfizetés időtartama** határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződéssel érintett ingatlan esetén **legfeljebb** az első vételárrészlet megfizetésétől számított **180 hónap**, határozott időtartamra szóló bérleti szerződéssel érintett ingatlan esetén **legfeljebb** az első vételárrészlet megfizetésétől számított **60 hónap** lehet.

III.

Nyilatkozom, hogy a jelen nyilatkozat aláírásakor fennálló, lejárt bérleti díj tartozásom, közös költség tartozásom és/vagy távhő-szolgáltatási díjhátralékom

- 1. van**
- 2. nincs.****

Amennyiben van, úgy annak összege a következő:

- fennálló, lejárt bérleti díj tartozás ... Ft

- fennálló, lejárt közös költség tartozás ... Ft
- fennálló, lejárt távhő-szolgáltatási díjhátralék ... Ft

Sárvár, 20..... . évhó napján

.....
bérlő / bérlő egyenesági rokona bérlő / bérlő egyenesági rokona

A *-gal jelölt rész akkor töltendő ki, ha a helyiséget nem egy személy (bérlő/korábbi hozzájárulásával egyenesági rokona), hanem kettő személy (bérlőtársak pl.: férj, feleség) együttesen kívánják megvásárolni
A **-gal jelölt szövegrészek közül aláhúzással kell jelölni a választottat
Amennyiben a bérlő az eladási ajánlatot elővásárlási jogával élve elfogadja, akkor 30 napon belül köteles az adásvételi szerződés elkészíttetésére.



Előterjesztés

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Általános indokolás

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontja alapján a lakás- és helyiséggazdálkodás a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok körébe tartoznak.

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között rendeletet alkot.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) biztosít lehetőséget a települési önkormányzatok képviselő-testületei számára, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek hasznosítására, bérletére vonatkozó helyi szabályokat meghatározzák.

Az Ltv. 19. § (1) bekezdése alapján önkormányzati lakás esetén, ahol az Ltv. a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében önkormányzati rendelet határozza meg.

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról jelenleg Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének) a 2023. március 1-jén hatályba lépett 5/2023. (II.16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) rendelkezik.

Az Ör. hatályba lépése óta eltelt időszak tapasztalatai szükségessé tették a Ör. egyes rendelkezéseinek tartalmi pontosításával annak kisebb terjedelmű - nem érdemi - módosítását az alábbiak szerint.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az Ör. bevezető részét szabályozza újra.

A 2. §-hoz

Annak érdekében, hogy a címzettek számára a rendelkezés egyértelmű legyen, az Ör. 9. § (4) bekezdésében **pontosításra kerül**, hogy a bérleti ajánlat elbírálásához szükséges, a közüzemi szolgáltatások díjára vonatkozó tartozásigazolást az Ör. 7. § (2) bekezdése szerinti, a bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló, vagy az Ör. 7. § (3) bekezdése szerinti, a bérleti szerződés

újrakötésére irányuló bérleti ajánlat elbírálásához szükséges benyújtani. Az Ör. 9. § (5) bekezdésének módosítása alapján a tartozásigazolásnak az újrakötésre irányuló bérleti ajánlat esetén legalább a bérleti szerződés kijelölés szerinti időpontjának hónapjára, míg a bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló bérleti ajánlat esetén legalább a bérleti ajánlat hónapját megelőző hónapra kell vonatkoznia.

A 3. §-hoz

A 2. §-hoz fűzött indokoláshoz hasonlóan az Ör.-ben **pontosításra kerül**, hogy a bérleti ajánlat elbírálásához szükséges, a bérleti díjra, a szálláshasználati díjra, a lakáshasználati díjra vonatkozó tartozásigazolást az Ör. 7. § (2) bekezdése szerinti, a bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló, vagy az Ör. 7. § (3) bekezdése szerinti, a bérleti szerződés újrakötésére irányuló bérleti ajánlat elbírálásához szükséges benyújtani.

A 4. §-hoz

Az Ör. 12. § (1) bekezdésében **pontosításra kerülnek** a bérlő tájékoztatásának tárgyaira vonatkozó belső jogszabályi hivatkozások, így a bérleti szerződés meghosszabbításának pontos hivatkozása az Ör. 7. § (2) bekezdése, míg az önkormányzati lakásra vonatkozó újbóli bérleti szerződés esetén pedig az Ör. 7. § (3) bekezdése.

Az 5. §-hoz

A jogszabálytervezet **áttekinthetősége érdekében** az ugyanazon jogintézményt szabályozó szakaszokat egybefoglaló önálló szerkezeti egységként alcímek alakíthatóak ki. Az Ör. 13. alcímének címe a benne foglalt szabályozási tartalomra utalva a lakásbérleti szerződés tartalma mellett kiegészítésre kerülne a bérlő kötelezettségével és a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatással.

A 6. §-hoz

A szakasz az Ör. 13. alcímét **két új szakasszal egészítené ki**. Az új 23/A. §-ban rögzítésre kerülne a bérlőnek azon kötelezettsége, hogy a bérlő a lakbért a lakásbérleti szerződésben meghatározott összegben és időpontban az ingatlankezelőnek, míg a bérleti díjon felül fizetendő egyéb díjakat pedig a közüzemi szolgáltatónak, a társasháznak, vagy amennyiben azt a közüzemi szolgáltató az ingatlankezelő részére számlázza, az ingatlankezelő részére kell megfizetnie. E szakaszban kerülne rögzítésre, hogy a bérbeadó a bérlő részére külön szolgáltatást nem nyújt.

A 23/B. §-ban kerülne meghatározásra, hogy a lakásbérleti szerződés tartalmazza a fizetendő lakbér havi összegét, valamint az ingatlankezelő részére fizetendő víz- és csatornahasználati díj havi összegét, amennyiben az önkormányzati lakásban igénybevett víz- és csatornahasználat díját a szolgáltató az ingatlankezelő részére számlázza. A bérleti szerződés tartalmazza továbbá, hogy a bérlőnek a közüzemi szolgáltatóval az általa nyújtott szolgáltatások igénybevételéhez külön szerződést kell kötni, melynek díját a közüzemi szolgáltató részére kell megfizetnie.

A 7. §-hoz

Az Ör. 31. § (1) bekezdése alapján önkormányzati lakás nem adható albérletbe. A vonatkozó szakasz a hozzájárulás nélküli albérletbe adás esetére **kiegészítésre kerülne** ezen kötelezettségszegésre vonatkozó szankciós szabállyal, amely alapján a bérbeadó személyt fel kell szólítani a bérbeadás haladéktalan megszüntetésére, amelynek teljesítését ellenőrizni kell.

A 8. §-hoz

A szakasz a bérlő **változásbejelentési kötelezettsége** esetére egészíti ki az Ör. vonatkozó 34. §-át részletszabályokkal. Rögzítésre kerülne, hogy a változásbejelentés szóban vagy írásban

terjeszhető elő a Hatósági Irodában, amennyiben a változás ellenére a bejelentő továbbra is bérelni kívánja az önkormányzati lakást, úgy e szándék bejelentése céljából bérleti ajánlatot kell benyújtani, amelyre az Ör. 8-10. §-aiban foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

A 9. §-hoz

Az Ör. 36. §-ának módosításával az Ör. rögzítené, hogy az ingatlankezelő a bérlő által a lakásban elvégzett munkák, így az átalakítás, a korszerűsítés esetén ellenőrzi a megállapodásban rögzített munkák elvégzését, melynek megállapításait **jegyzőkönyvben rögzíti**.

A 10. §-hoz

A 6. §-hoz fűzött indokolásban említett, a lakásbérleti szerződés tartalmát érintő módosításokat a **szálláshasználati szerződésre vonatkozóan is** alkalmazni kell. A 10. § szerinti módosító rendelkezése az erre vonatkozó kiegészítést tartalmazza.

A 11. §-hoz

Összhangban a 10. §-hoz fűzött indokolással, az Ör. 50. § (1) bekezdése a szálláshasználó szálláshasználati díj-fizetési kötelezettségét rögzíti, melyet a szálláshasználati szerződésben meghatározott összegben és időpontban kell az ingatlankezelő részére megfizetni. E szakasz rendelkezne arról, hogy a bérbeadó a szálláshasználó részére külön szolgáltatást nem nyújt.

A 12. §-hoz

Annak érdekében, hogy a címzettek számára egyértelmű legyen a 6. §-hoz, valamint a 10-11. §-okhoz fűzött indokolásban kifejtettekre tekintettel a vonatkozó, a lakásbérleti szerződés tartalmát szabályozó 1. melléklet és a szálláshasználati szerződés tartalmát szabályozó 3. melléklet újraszabályozását tartalmazza. A szerződésmintákban pontosításra kerül, hogy a lakbér, illetve a szálláshasználati díj forintban meghatározott összege havonta fizetendő, továbbá az, hogy melyek a lakbéren (szálláshasználati díjon) felül fizetendő tételek. A bérlőnek a Sárvári Városgondnokság Nonprofit Kft-nek a lakbérrel együtt kell megfizetni a víz- és csatornahasználati díjat, olyan önkormányzati lakás után, amelyben nincs víz-és csatornahasználati díj almérő. Ebben az esetben a szerződés a díj havonta fizetendő mértékét is tartalmazza. Egyéb esetben a lakásbérleti (szálláshasználati) szerződésben az kerül rögzítésre, hogy a víz-és csatornahasználati díjat mely szervezet részére kell almérő alapján fizetni alapdíjjal együtt. A lakásbérleti szerződés az egyéb közüzemi díjakkal kapcsolatban tartalmazza, hogy további szolgáltatások igénybevétele céljából a közüzemi szolgáltatóval az önkormányzati bérlő külön szerződést köt, a díjakat pedig a Szolgáltatónak fizeti. A lakásbérleti szerződés alapján a bérlő köteles a lakbért és (amennyiben azt a Sárvári Városgondnokság Nonprofit Kft. részére kell megfizetni) a víz- csatornahasználati díjat minden hónap 15. napjáig egyösszegben a bérbeadónak megfizetni, míg a szálláshasználati szerződés alapján az FHO-lakás esetén a szálláshasználati díj minden hónap 8. napjáig fizetendő.

A 13. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

A 14. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Várható hatások

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet a tervezett jogszabály várható következményeiről.

A tervezett jogszabálynak jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs, és a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt rendelet-tervezetet megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Sárvár, 2023. augusztus 7.

Kondora István s. k.
polgármester

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról

Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a 19. § (1) bekezdésében, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és a (2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 13. § (1) és (2) bekezdésében, a 15. §-ában, a 17. § (2) bekezdésében, a 19. §-ában, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében, a 84. § (1) és (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a VII. Fejezet vonatkozásában az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:”

2. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 9. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A 7. § (2) bekezdése szerinti, a bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló, vagy a 7. § (3) bekezdése szerinti, a bérleti szerződés újrakötésére irányuló bérleti ajánlat elbírálásához a Hatósági Irodába be kell nyújtani az önkormányzati lakásban igénybevett, nem az ingatlankezelő részére fizetendő közüzemi szolgáltatásokra, így különösen a vezetékes lakossági víz-, földgáz-, a lakossági villamos energia-szolgáltatásra, és a távhő-szolgáltatásra vonatkozó, a szolgáltató által kiállított tartozásigazolást. Az igazolásnak azt az időpontot is tartalmaznia kell, amelyre az egyenleg vonatkozik.

(5) A (4) bekezdés szerinti igazolásnak 7. § (3) bekezdése szerinti, a bérleti szerződés újrakötésére irányuló bérleti ajánlat esetén legalább a bérleti szerződés kijelölés szerinti megszűnése időpontjának hónapjára, míg a 7. § (2) bekezdése szerinti, a bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló bérleti ajánlat esetén legalább a bérleti ajánlat benyújtása hónapját megelőző hónapra kell vonatkoznia.”

3. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A 7. § (2) bekezdése szerinti, a bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló, vagy a 7. § (3) bekezdése szerinti, a bérleti szerződés újrakötésére irányuló bérleti ajánlat elbírálásához szükséges az ajánlattevőnek az ingatlankezelő által nyilvántartott bérleti díj-, szálláshasználati díj-, lakáshasználati díj tartozásigazolása, amelyet az ingatlankezelőtől a Hatósági Iroda hivatalból szerzi be.”

4. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Hatósági Iroda tájékoztatja a bérlőt a bérleti szerződés kijelölés szerinti megszűnése időpontját megelőzően a bérleti szerződésnek a 7. § (2) bekezdés szerinti meghosszabbításának a lehetőségéről, valamint a 7. § (3) bekezdése szerinti újbóli bérleti szerződésre vonatkozó bérleti ajánlat benyújtásának a lehetőségéről, módjáról és a bérleti ajánlathoz mellékelni szükséges iratokról, továbbá azok tartalmáról.”

5. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 13. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„13. A bérlő kötelezettsége, a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás, a lakásbérleti szerződés tartalma”

6. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 13. alcíme a következő 23/A. és 23/B. §-sal egészül ki:

„23/A. §

(1) A bérlő köteles a lakbért a lakásbérleti szerződésben meghatározott összegben és időpontban az ingatlankezelőnek megfizetni.

(2) A bérbeadó a bérlő részére külön szolgáltatást nem nyújt.

(3) A bérleti díjon felül fizetendő egyéb díjakat a bérlőnek a közüzemi szolgáltató, a társasház, vagy amennyiben azt a közüzemi szolgáltató az ingatlankezelő részére számlázza, az ingatlankezelő részére kell megfizetnie.

23/B. §

(1) A lakásbérleti szerződés tartalmazza a fizetendő lakbér havi összegét, valamint az ingatlankezelő részére fizetendő víz- és csatornahasználati díj havi összegét, amennyiben az önkormányzati lakásban igénybevett víz- és csatornahasználat díját a szolgáltató az ingatlankezelő részére számlázza.

(2) A bérleti szerződés tartalmazza továbbá, hogy a bérlőnek a közüzemi szolgáltatóval az általa nyújtott szolgáltatások igénybevételéhez külön szerződést kell kötni, melynek díját a közüzemi szolgáltató részére kell megfizetnie.”

7. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 31. §-a a következő (3) és (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A (2) bekezdés szerinti esetben az ingatlankezelő ellenőrzési jegyzőkönyve alapján a Hatósági Iroda írásban felszólítja az önkormányzati bérlakást hozzájárulás nélkül bérbeadó személyt, hogy haladéktalanul szüntesse meg a bérbeadást és tartózkodjon annak megismétlésétől.

(4) A felszólítás közléséről a Hatósági Iroda haladéktalanul tájékoztatja az ingatlankezelőt. Az ingatlankezelő a bérbeadás megszüntetését a felszólítást követő 30 napon belül ellenőrzi, amelynek eredményéről a Hatósági Irodát tájékoztatja.”

8. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 34. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„34. §

(1) A bérlő a jogosultság feltételeit érintő lényeges tények, körülmények megváltozásáról – ha e rendelet másképp nem rendelkezik – 15 napon belül köteles értesíteni a bérbeadót.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bejelentés szóban vagy írásban terjeszthető elő a Hatósági Irodában.

(3) Amennyiben a bejelentés érinti a bérlő által az önkormányzati lakás bérletére a bérleti szerződés megkötését megelőzően tett bérleti ajánlat tartalmát és az önkormányzati lakást a továbbiakban is bérelni kívánja és a bérleti szerződés a jogosultsági feltételek megváltozása miatt nem szűnik meg, a bérlő a megváltozott adatoknak megfelelő bérleti ajánlatot tesz.

(4) A (3) bekezdés szerinti bérleti ajánlatra a 8-10. § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.”

9. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 36. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérlő a 30. § (2)-(3) bekezdése szerinti esetekben a ráfordításait a lakbérfizetés szüneteltetésével, vagy a lakbér összegének a mérséklésével nyerheti vissza, amelyet a bérlő és az ingatlankezelő közötti megállapodásban kell rögzíteni. Az ingatlankezelő a megállapodásban rögzített munkák elvégzését ellenőrzi, melynek megállapításait jegyzőkönyvben rögzíti.”

10. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 46. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A szálláshasználati szerződés tartalmára nézve a 23/A. § (3) bekezdésében és a 23/B. §-ban foglaltakat megfelelően alkalmazni kell.”

11. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 50. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„50. §

- (1) A szálláshasználó köteles a szálláshasználati díjat a szálláshasználati szerződésben meghatározott összegben és időpontban az ingatlankezelőnek megfizetni.
- (2) A szálláshasználati díj mértékét a 4. melléklet F oszlopa tartalmazza.
- (3) A bérbeadó a szálláshasználó részére külön szolgáltatást nem nyújt.
- (4) A szálláshasználati díjon felül fizetendő egyéb díjakat a szálláshasználónak a közüzemi szolgáltató, a társasház, vagy amennyiben azt a közüzemi szolgáltató az ingatlankezelő részére számlázza, az ingatlankezelő részére kell megfizetnie.”

12. §

- (1) Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 1. melléklet lép.
- (2) Az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

13. §

Hatályát veszti az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet

- a) 2. § (1) bekezdés i) pontja,
- b) 30. § (1) bekezdése.

14. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Sárvár, 2023.hónap

Kondora István s. k.
polgármester

Dr. Szijártó Valéria s. k.
címzetes főjegyző

A rendelet a mai napon kihirdetésre került.

Sárvár, 2023.hónap

Dr. Szijártó Valéria s. k.
címzetes főjegyző

1. melléklet az .../... (.....) önkormányzati rendelethez

1. melléklet az 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelethez

Lakásbérleti szerződés

1. A bérbeadó megnevezése: Sárvári Városgondnokság, Városüzemeltetési és Közszolgáltató Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (9600 Sárvár, Széchenyi István utca 2. fszt. 1.)

2. A bérlő neve: _____
születési neve: _____
anyja neve: _____
születési helye, ideje: _____

A bérlőtárs neve: _____
születési neve: _____
anyja neve: _____
születési helye, ideje: _____

(a továbbiakban együtt: bérlő)

3. A kijelölő szerv megnevezése: Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal Hatósági Iroda és a kijelölő intézkedés

- kelt: _____ . év _____ hónap ____ . nap

- száma: _____ / _____ .

4. Felek jelen lakásbérleti szerződést _____ . év _____ hónap _____ . napjáig meghatározott időre szólóan, vagy

_____ feltétel bekövetkezéséig terjedő időre szólóan kötik.

5. A lakásbérlet tárgya: Sárvár város _____ utca, _____ . szám _____ . ajtószám alatt lévő

_____ kizárólagos helyiségekből álló önkormányzati lakás.

6. A lakás bérének megállapítása:

a) az önkormányzati lakás komfortos/szilárd komfortfokozatú és teljes alapterülete _____ m², melyből lakbérszámítás szempontjából figyelembe vehető alapterület: _____ m²

b) a lakbér mértéke: _____ Ft/m²/hó, melyet _____ %-kal növelni, illetőleg _____ %-kal csökkenteni kell, mert

c) a lakás havi lakbére
lakbér: _____ Ft/hó

d) Lakbéren felül fizetendő (amennyiben a da) vagy a db) pont szerinti eset fennáll):

da) (Olyan önkormányzati lakásra kötött bérleti szerződésben, amelyben nincs víz- és csatornahasználati díj almérő:)

A bérlőnek a Sárvári Városgondnokság Nonprofit Kft-nek a lakbérrel együtt kell megfizetni a víz- és csatornahasználati díjat, melynek mértéke: _____ Ft/hó

db) (Egyéb esetben:)

Víz- és csatornahasználati díj: a _____ társasház (a társasház megjelölése) részére almérő alapján kell fizetni alapdíjjal együtt.

Egyéb közüzemi díjak:

Közüzemi Szolgáltatóval az önkormányzati bérlő külön szerződést köt, a díjakat a Szolgáltatónak fizeti.

A bérlő köteles a lakbért és (amennyiben azt a Sárvári Városgondnokság Nonprofit Kft. részére kell megfizetni) a víz- csatornahasználati díjat minden hó 15. napjáig egyösszegben a bérbeadónak megfizetni.

Az ingatlankezelő az önkormányzati rendelet alapján jogosult a szerződés- bérleti díjra vonatkozó részének - egyoldalú módosítására.

A bérbeadó az önkormányzati lakást a komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezésekkel együtt - a mellékelt leltár szerint - az ott megjelölt állapotban _____ év _____ hónap _____ napjától adja a bérlő használatába és ettől a naptól terheli a bérlőt a lakbérfizetési kötelezettség.

7. Egyéb megállapodások:

a) Az Ör. 14 §-a alapján a bérlő köteles gondoskodni az önkormányzati lakás burkolatainak, ajtóinak és ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.

A lakbér rendeleti megállapítása e kötelezettséget figyelembe veszi.

A bérbeadás feltétele az is, hogy a bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, illetve a lakástörvény 3 §. (2) bekezdése szerinti távollétet és annak időtartamát az ingatlankezelőnek írásban bejelenteni.

b) A bérlő kifejezett nyilatkozatával kijelenti, hogy az önkormányzati lakást megtekintette annak állapota, berendezési tartozékai részére megfelelnek, azt teljes egészében elfogadja.

c) A bérleti szerződés megszűnéskor az önkormányzati lakást köteles üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban leltár szerint a bérbeadó rendelkezésére bocsátani elhelyezési és pénzbeli térítésre való igény nélkül.

Az önkormányzati lakás leadásakor kötelezően elvégzendő munkák a bérlő által vagy költségén az alábbiak:

- önkormányzati lakás egészségügyi meszelése
- nyílászárók szükség szerinti mázolása
- lakásberendezések, burkolatok hibátlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása

- a bérlő köteles a gáz-és villanyüzemelésű készülékek üzemképes állapotáról bevizsgálási jegyzőkönyvet beszerezni

8. Ellenőrzésre vonatkozó szabályok

Az ingatlankezelő az önkormányzati lakás rendeltetésszerű használatát, a szerződésben foglaltak teljesítését – az általa meghatározott ütemezés szerint – évente legalább egy alkalommal ellenőrzi.

A bérleményellenőrzést úgy kell lefolytatni, hogy az ne járjon a bérlő szükségtelen háborításával.

A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén, továbbá a közüzemi fogyasztásmérők cseréjének esetén is.

A bérbeadó soron kívüli bérlemény-ellenőrzést tarthat, amennyiben olyan körülmény merül fel, hogy a bérlemény használata nem a lakástörvény, vagy a szerződés szerint történik.

Bérlő személyi adatai:

szem. ig. száma: _____

munkahely: _____

Bérlőtárs személyi adatai:

szem. ig. száma: _____

munkahely: _____

A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. bérletre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Sárvár, _____

P.H.

bérbeadó

bérlő

bérlőtárs

2. melléklet az .../... (.....) önkormányzati rendelethez

3. melléklet az 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelethez

Szálláshasználati szerződés

1. A Sárvári Városgondnokság, Városüzemeltetési és Közszolgáltató Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (9600 Sárvár, Széchenyi u. 2. fszt. 1.), valamint:

Név: _____
születési neve: _____
anyja neve: _____
születési helye, ideje: _____
lakcím: _____

A bérlőtárs neve: _____
születési neve: _____
anyja neve: _____
születési helye, ideje: _____
lakcím: _____

(a továbbiakban együtt: fiatal házaspár)

az alábbi szerződést kötötték.

2. A Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal Hatósági Iroda a fiatal házaspár részére:

_____ év _____ hónap _____ napjától

_____ év _____ hónap _____ napjáig

terjedő időre a Fiatal Házaspár Otthonában, a sárvári _____ helyrajzi számú, a 9600 Sárvár, _____ alatt szállást biztosít a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal Hatósági Iroda számú kijelölésének megfelelően.

3. A fiatal házaspár az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendeletet, amely a Fiatal Házaspár Otthona fenntartására és működésére vonatkozik, megismerték, magukra nézve kötelezően elismerik.

4. a) A szálláshasználati díj

Alapterület után: $m^2 \times$ _____ Ft/hó = _____ Ft/hó

b) Szálláshasználat díjon felül fizetendő (amennyiben a ba) vagy a bb) pont szerinti eset fennáll):

ba) (Olyan önkormányzati lakásra kötött szálláshasználati szerződésben, amelyben nincs víz-és csatornahasználati díj almérő:)

A szálláshasználónak a Sárvári Városgondnokság Nonprofit Kft-nek a szálláshasználati díjjal együtt kell megfizetni a víz- és csatornahasználati díjat, melynek mértéke:

_____ Ft/hó

bb) (Egyéb esetben:)

Víz-és csatornahasználati díj: a _____ társasház (a társasház megjelölése) részére almérő alapján kell fizetni alapidíjjal együtt.

Egyéb közüzemi díjak:

Közüzemi Szolgáltatóval a szálláshasználó külön szerződést köt, a díjakat a Szolgáltatónak fizeti.

A szálláshasználó köteles a szálláshasználati díjat és (amennyiben azt a Sárvári Városgondnokság Nonprofit Kft. részére kell megfizetni) a víz- csatornahasználati díjat minden hó 8. napjáig egyösszegben a bérbeadónak megfizetni.

5.1. A szálláshasználati díjat a Képviselő-testület évente felülvizsgálja, az esetleges emelés összegéről, a díj alkalmazásának időpontjáról rendeletet alkot.

5.2. A fiatal házások az általuk bérelt szállást és a közös használatra szolgáló helyiségeket az épületek házirendjében előírt módon, rendeltetésszerűen kötelesek használni.

5.3. A fiatal házások a szállásra – a szerződés megkötése után született gyermekük kivételével – más személyt nem fogadhatnak be, a használatot részben vagy egészben nem engedhetik át. A szálláshasználati jogot átruházni, elcserélni nem lehet.

5.4. Ha a fiatal házások a fentieket nem tartják be, a szerződés a Sárvári Közös Önkormányzati Hivatal előzetes írásbeli hozzájárulása alapján megszüntethető.

5.5. A szerződés a megállapított határidő lejártával megszűnik. A szerződés megszüntetését követő 30 napon belül a fiatal házások kötelesek az Otthont elhagyni, kivéve, ha a szerződésben megállapított határidőre – az építkezés elhúzódása miatt – a fiatal házások lakáshelyzete véglegesen nem rendezhető, az igényjogosultság szerinti lakás átadásáig a szálláshasználati díj fizetése ellenében a Humán Erőforrás Bizottság egyedi elbírálása alapján engedélyezheti a jogosultak Otthon használatának meghosszabbítását.

5.6. A határidő lejárta előtt is megszűnik a szerződés:

a) ha a szálláshasználó beköltözhető lakást szerez,

b) a feleknek a szerződés megszüntetésére vonatkozó egyező akaratával,

c) megegyezés hiányában is, ha a szálláshasználók a szálláshasználati díj fizetési, vagy

– amennyiben a szálláshasználati szerződés szerint lakás-előtakarékosságra voltak kötelezettek – a lakás-előtakarékossági kötelezettségüknek írásbeli felszólítás ellenére nem tesznek eleget.

d) a házasság felbontásával,

e) ha a használó házastársak valamelyike az életközösség megszüntetése végett 30 napot meghaladó időre a szállást elhagyta,

f) a házastársak egyikének halálával.

5.7. A szálláshasználó a szerződés megszűnésének okát, annak bekövetkeztét követően haladéktalanul, de legkésőbb 15 napon belül köteles a bérbeadó részére bejelenteni. A szálláshasználati kötelezés jogosságát vita esetén a Humán Erőforrás Bizottság állapítja meg.

5.8. Nem szűnik meg a szerződés, ha – a házasság felbontása, a házaspár egyikének halála esetén – annak fenntartását a gyermekét (gyermeküket) egyedül nevelő szülő vagy új házasságkötés esetén a házastársak együttesen szociális helyzetükre tekintettel kéri(k) és – amennyiben lakás-előtakarékosságra kötelezettek voltak - a már befizetett előtakarékosági összeg érintetlenül hagyása mellett a szerződésben foglaltak teljesítését egyedül, illetve együttesen vállalja(ák), és a szerződés fenntartásához a Humán Erőforrás Bizottság hozzájárul.

5.9. Ha a szerződés Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2/1994.(II.08.) önkormányzati rendelet 40. §-a alapján szűnik meg, a használók köteles(ek) az Otthont 30 napon belül elhagyni, és elhelyezésükről maguk kötelesek gondoskodni.

5.10. A bérleti jogviszony előzőek szerinti megszűnésének eseteiben a lakás kiürítésére irányuló polgári eljárás megindítása az ingatlankezelő vezetőjének, mint a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet vezetőjének a feladatát képezi.

5.11. A szállás leadása esetén a fiatal házasoknak az alábbi munkákat kell elvégezni:

- a) lakás egészségügyi meszelése,
- b) nyílászárók szükség szerinti mázolása,
- c) bérlemény leltárban szereplő lakásberendezés tárgyak és burkolatok hibátlan állapotban történő visszaadása.

6. A szerződést a fiatal házások elolvasták, megértették, valamint az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendeletében szabályozott Fiatal Házások Otthona fenntartásáról és működéséről szóló fejezetét megismerték, és miután a szerződés akaratukkal mindenben megegyezik, azt elfogadták és aláírták, valamint egy példányát átvették.

7. Ellenőrzésre vonatkozó szabályok

Az ingatlankezelő az önkormányzati lakás rendeltetészerű használatát, a szerződésben foglaltak teljesítését – az általa meghatározott ütemezés szerint – évente legalább egy alkalommal ellenőrzi.

A bérleményellenőrzést úgy kell lefolytatni, hogy az ne járjon a szálláshasználó szükségtelen háborításával.

A szálláshasználó arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén, továbbá a közüzemi fogyasztásmérők cseréjének esetén is.

A bérbeadó soron kívüli bérlemény-ellenőrzést tarthat, amennyiben olyan körülmény merül fel, hogy a bérlemény használata nem a lakástörvény, vagy a szerződés szerint történik.

Kelt: Sárvár,

P. H.

szálláshasználó aláírása

bérbeadó

szálláshasználó aláírása



ELŐTERJESZTÉS

Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2015. (III.30.) önkormányzati rendelet és egyes önkormányzati rendeletek módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az általános és részletes indokolásban ismertetésre kerülő okokra tekintettel az előterjesztéshez mellékelt rendelet-tervezetet megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Általános indokolás

Az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat feladatkörében eljárva törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot.

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés d) pontja szerint a helyi önkormányzat meghatározza a szervezeti és működési rendjét.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 53. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület a működésének részletes szabályait a szervezeti és működési szabályzatról szóló rendeletében határozza meg.

Az Mötv. 53. § (1) bekezdés j) pontja alapján a képviselő-testület a szervezeti és működési szabályzatról szóló rendeletben rendelkezik az önkormányzat szerveiről, azok jogállásáról, feladatairól.

Az elmúlt időszakban bekövetkezett változások miatt szükségessé vált az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2015. (III.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) néhány rendelkezésének –a képviselő-testület és a jegyző átruházott hatásköreit felsoroló 1. mellékletének – módosítása, melynek célja a jogszabályokkal való összhang megteremtése.

A normavilágosság követelménye alapján különösen fontos, hogy a helyi rendelet mindenki számára világos, a jogalkalmazás során felismerhető normatartalmat hordozzon, a szabályozás illeszkedjen a jogszabályi rendelkezésekhez, ezzel is elősegítve a törvényi, kormányrendeleti, önkormányzati rendeleti szabályokkal való együttes értelmezhetőségét, könnyebb átláthatóságát.

Az SZMSZ 1. melléklete sorolja fel a képviselő-testület, valamint a jegyző átruházott hatásköreit. A rendelet-tervezet a gazdasági bizottságra, a polgármesterre és a jegyzőre átruházott hatáskörök vonatkozásában is tartalmaz módosító rendelkezéseket, a fentebb említett magasabb szintű és helyi jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében.

A Mötv. 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat különösen a lakás- és helyiséggazdálkodás. A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (2)-(3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján a képviselő-testület az imént alkotta meg az elővásárlási joggal érintett és az elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör.), amely tartalmaz mind a gazdasági bizottságra, mind a polgármesterre átruházott hatásköröket. A jogszabályi rendelkezések összhangjának megteremtése érdekében indokolt átruházott hatáskörök felsorolásának kiegészítése.

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (a továbbiakban: Ht.) 2023. július 1-jétől hatályos módosítása alapjaiban érintette az önkormányzatok hulladékgazdálkodással kapcsolatos feladatait. A hulladékgazdálkodási közszolgáltatási tevékenységet 2023. július 1-től az állam saját hatáskörben látja el az újonnan kialakított koncessziós rendszer bevezetésével. Az alapjaiban teljesen új rend szerint működő hulladékgazdálkodás miatt a helyi önkormányzatokra vonatkozó szabályok is alapvetően megváltoztak 2023. július 1-től. A Ht. módosításából következően a hulladékgazdálkodási közszolgáltatásról és a közterület tisztán tartásának szabályairól szóló 24/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Hulladékrendelet) egyes rendelkezései hatályon kívül helyezésre kerültek. A hatályon kívül helyezett rendelkezések tartalmaztak a polgármesterre átruházott hatásköröket, emiatt az SZMSZ 1. mellékletének ezen pontjait hatályon kívül helyezni szükséges.

A Mötv. 142/A. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület a hatáskörébe tartozó hatósági ügyben a hatáskörét önkormányzati rendeletben a polgármesterre, a bizottságra, a társulásra vagy a jegyzőre ruházhatja át.

Az Mötv. 143. § (3) bekezdésében felhatalmazza a települési önkormányzatot, hogy rendeletben szabályozza a házszám megállapítás szabályait. Az önkormányzat képviselő-testülete a felhatalmazás alapján állapítja meg a házszám megállapítás anyagi és eljárásjogi szabályait. A képviselő-testület a felhatalmazás alapján alkotta meg a közterületek elnevezésének és a házszámozás szabályainak megállapításáról szóló 14/2014. (VIII.14.) önkormányzati rendeletét, amely rendelkezett a házszám megállapítás anyagi és eljárásjogi szabályairól.

A rendelet megalkotása után került elfogadásra a központi címregiszterről és a címkezelésről szóló 345/2014. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2014. decemberében, amely a címképzés és címkezelés főbb szabályait tartalmazza.

A Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján a címképzésért felelős szerv a települési önkormányzat jegyzője. Ennélfogva a jegyző képezi egy adott ingatlanra vonatkozó címelemet. A Korm. rendelet 8. § (1) bekezdése értelmében, ha a címképzéshez olyan címadat beszerzése szükséges, amelynek megállapítása önkormányzati képviselő-testület hatáskörébe tartozik, akkor a jegyző megkeresi a képviselő-testületet és a képviselő-testület döntésének megfelelő címelemet jegyzi be. A naponta jelentkező címkezelői feladatok gördülékeny ellátása érdekében az Mötv. 143. § (3) bekezdése alapján a képviselő-testület hatáskörébe tartozó házszám megállapítást indokolt a címképzésért a Korm. rendelet alapján felelős szervre, a jelen esetben a jegyzőre átruházni, amelyet a szervezeti és működési szabályzatban szükséges szabályozni.

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 3/2013. (II. 18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 16-17. §-ai rendelkeznek az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jog gyakorlásának meghatározásáról.

A 17. § értékhatártól függően a képviselő-testület, a Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság, a polgármester, valamint az önkormányzati költségvetési szerv hatáskörébe tartozó döntéseket sorolja fel.

„17. § Értékhatártól függően

(1) A Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

a) 10 (tíz) millió forint értékhatárt elérő vagyon értékesítése, megterhelése,

(...)

(2) A Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság hatáskörébe tartozik:

(...)

e) az önkormányzat, az önkormányzati fenntartású költségvetési szerv és a vagyonkezelő használatban lévő 100 (egyszáz) ezer forintot meghaladó ingóvagyon tárgy, vagyoni értékű jog értékesítése,

(...)

(3) A polgármester hatáskörébe tartozik:

(...)

i) a 1 (egy) millió forintot meg nem haladó önkormányzati tulajdonú ingóvagyon tárgy értékesítése.”

A Vagyonrendelet 2021. novemberi módosítása során az értékhatárok felülvizsgálatra kerültek, azonban a gazdasági bizottság hatáskörébe tartozó ingóvagyon tárgy, vagyoni értékű jog értékesítésére vonatkozó értékhatár módosítására nem került sor, ezért indokolt a fenti rendelkezés pontosítása, az értékhatár egymillió forintban történő megállapítása.

A Vagyonrendelet 17. § (2) bekezdés a) pontjának szövegéből /17. § „A Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság hatáskörébe tartozik: a) a Képviselő-testület által értékesítésre kijelölt, 10 (tíz) millió forint értékhatár alatti értékesítése, megterhelése, (...)”/ a jogszabályszerkesztés során kimaradt a „vagyon” szó, ezért indokolt ezen rendelkezés újraszabályozása.

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között rendeletet alkot, illetve az e) pontja alapján gyakorolja az önkormányzati tulajdon tekintetében a tulajdonost megillető jogokat. Az Möt. 107. §-a alapján a helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

A rendeletalkotásra felhatalmazást adó jogszabályi rendelkezések:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

11. § (16) bekezdése: „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

13. § (1) bekezdése: „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján,

az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

Az Mötv.

109. § (4) bekezdése: „A képviselő-testület rendeletében határozza meg a vagyonkezelői jog ellenértékét, az ingyenes átengedés, a vagyonkezelői jog gyakorlásának, valamint a vagyonkezelés ellenőrzésének részletes szabályait.”

143. § (4) bekezdés i) pontja: „Felhatalmazást kap a helyi önkormányzat képviselő-testülete, hogy rendeletben határozza meg: (...) azon vagyonelemeket, amelyekre a helyi önkormányzat vagyonkezelői jogot létesíthet, továbbá a vagyonkezelői jog megszerzésének, gyakorlásának, valamint a vagyonkezelés ellenőrzésének szabályait;”.

Részletes indokolás

Az 1–5. §-hoz

Az 1. § a Vagyonrendelet 17. § (2) bekezdés a) pontjának újraszabályozásáról rendelkezik.

A 2. § a Vagyonrendelet 17. § (2) bekezdés e) pontjának szövegcsere módosításáról rendelkezik.

A 3. § az SZMSZ 1. mellékletének módosításáról rendelkezik:

- újraszabályozásra kerül az 1.1.4.3. és az 1.1.4.7. pont;

- az 1.1. pont kiegészül az Ör-ben meghatározott, gazdasági bizottságra átruházott hatáskörökkel (1.1.15. pont);

- a 2. pont kiegészül az Ör-ben meghatározott, polgármesterre átruházott hatáskörökkel (2.21. pont);

- újraszabályozásra kerül a jegyzőre átruházott képviselő-testületi hatásköröket tartalmazó 3. pont: tekintettel arra, hogy az 1. melléklet 3. pontja jelenleg egy átruházott hatáskört (fűtéstámogatás és települési támogatás ellenőrzése) tartalmaz, szükséges a jegyzőre átruházott hatáskörök sorszámozása, egyidejűleg a jelenleg is átruházott hatáskörre vonatkozó önkormányzati rendelet (Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a szociális ellátásokról szóló 4/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete) megfelelő jogszabályhelyre hivatkozásának a feltüntetése.

A 4. § az SZMSZ 1. melléklet 1.2.6. pontjának hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

Az 5. § a rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

Hatásvizsgálat

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

A módosító rendeletnek az eredeti szabályozáshoz képest jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása nincs.

Környezeti és egészségi következmények:

Nem releváns.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A módosító rendelet az eredeti szabályozáshoz képest nem jelent adminisztrációs többlet-terhet.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

A normavilágosság követelménye alapján szükséges a módosítás.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A módosító rendelet az eredeti szabályozáshoz képest többletterhet nem jelent, a szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Sárvár, 2023. augusztus 7.

Kondora István s. k.
polgármester

Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2015. (III.30.) önkormányzati rendelet és egyes önkormányzati rendeletek módosításáról

Sárvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1. § és 2. § vonatkozásában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdésében, a 13. § (1) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 109. § (4) bekezdésében, a 143. § (4) bekezdés i) pontjában, a 3. § és 4. § vonatkozásában az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében kapott felhatalmazás alapján, az 1. § és 2. § vonatkozásában az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában meghatározott feladatkörében, a 3. § és 4. § vonatkozásában az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 3/2013. (II.18.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság hatáskörébe tartozik:)

„a) a Képviselő-testület által értékesítésre kijelölt, 10 (tíz) millió forint értékhatár alatti vagyon értékesítése, megterhelése,”

2. §

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 3/2013. (II.18.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontjában a „100 (egyszáz) ezer” szövegrész helyébe az „1 (egy) millió” szöveg lép.

3. §

A Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2015. (III.30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

4. §

Hatályát veszti a Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2015. (III.30.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1.2.6. pontja.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Sárvár, 2023.hónap

Kondora István s. k.
polgármester

Dr. Szijártó Valéria s. k.
címetes főjegyző

A rendelet a mai napon kihirdetésre került.

Sárvár, 2023.hónap

Dr. Szijártó Valéria s. k.
címetes főjegyző

1. melléklet az .../... (.....) önkormányzati rendelethez

1. A Sárvár Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2015. (III.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 1. melléklet 1.1.4.3. pontja helyébe a következő pont lép:

„1.1.4.3. A Képviselő-testület által értékesítésre kijelölt, 10 (tíz) millió forint értékhatár alatti vagyon értékesítése, megterhelése. /3/2013. (II.18.) Ör. 17. § (2) bekezdés a) pont/”

2. A SZMSZ 1. melléklet 1.1.4.7. pontja helyébe a következő pont lép:

„1.1.4.7. Az önkormányzat, az önkormányzati fenntartású költségvetési szerv és a vagyonkezelő használatban lévő 1 (egy) millió forintot meghaladó ingó vagyontárgy, vagyoni értékű jog értékesítése. /3/2013. (II.18.) Ör. 17. § (2) bekezdés e) pont/”

3. A SZMSZ 1. melléklet 1.1. pontja a következő 1.1.15. ponttal egészül ki:

„1.1.15. Az elővásárlási joggal érintett és az elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 20/2023. (VIII. 14.) önkormányzati rendelethez kapcsolódó hatáskörök:

1.1.15.1. Az értékesítésre kijelölt elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítése, ennek keretében a vételi ajánlat közzlése, elfogadása Sárvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági, Városfejlesztési és Közbeszerzési Bizottsága (a továbbiakban: bizottság) hatáskörébe tartozik. /20/2023. (VIII. 14.) Ör. 2. § (2) bekezdése/

1.1.15.2. Az értékesítésre történt kijelölést követően az elővásárlási joggal nem érintett helyiség forgalmi értékét – mely versenyeztetés mellőzésével történő értékesítés esetén egyben a helyiség vételára - a bizottság határozza meg /20/2023. (VIII. 14.) Ör. 3. § (1) bekezdése/

1.1.15.3. Az elővásárlási joggal nem érintett helyiség forgalmi értéke alapján a bizottság a 4. § és a 6. § (2)-(4) bekezdései alkalmazásával meghatározza, hogy az elidegenítésre versenyeztetéssel, vagy versenyeztetés mellőzésével kerül sor. /20/2023. (VIII. 14.) Ör. 5. § (1) bekezdése/

1.1.15.4. A 4. § szerinti értékhatárt meg nem haladó elővásárlási joggal nem érintett helyiség esetében is dönthet úgy a bizottság, hogy az elidegenítésre versenyeztetés útján kerül sor. /20/2023. (VIII. 14.) Ör. 5. § (2) bekezdése/

1.1.15.5. A versenyeztetés módjáról, főbb feltételeiről és annak eredményéről a bizottság dönt. A bizottság a nyílt versenyeztetés lebonyolításának egyéb, technikai szabályait maga állapítja meg és felelős a versenyeztetés szabályszerűségéért. /20/2023. (VIII. 14.) Ör. 6. § (1) bekezdése/

1.1.15.6. A helyiség megvásárlására érkezett vételi ajánlat esetén, ha a helyiség az 1. melléklet 1. pontjába foglalt értékesítésre kijelölt helyiségek között szerepel, a bizottság a 3. § alkalmazásával meghatározza a helyiség forgalmi értékét, mely egyben a helyiség vételára. /20/2023. (VIII. 14.) Ör. 10. § (1) bekezdése/

1.1.15.7. Részletfizetésre akkor kerülhet sor, ha a versenyeztetési feltételek lehetővé tették, vagy a versenyeztetés mellőzésével történő elidegenítésre vonatkozó vételi ajánlatot részletfizetési kedvezmény biztosítása mellett fogadta el a bizottság. /20/2023. (VIII. 14.) Ör. 12. § (2) bekezdése/

1.1.15.8. A jelzálogjog, illetve az elidegenítési és terhelési tilalom fennállta alatt a jelzálogjog jogosultat megillető jognyilatkozatok megtételére a bizottság jogosult. /20/2023. (VIII. 14.) Ör. 13. § (2) bekezdése és 20. § (8) bekezdése/”

4. A SZMSZ 1. melléklet 2. pontja a következő 2.21. ponttal egészül ki:

„2.21. Az elővásárlási joggal érintett és az elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 20/2023. (VIII. 14.) önkormányzati rendelethez kapcsolódó hatáskörök:

2.21.1. A zártkörű versenyeztetési eljárás vagy a versengő ajánlatkérés módjáról, főbb feltételeiről a versenyeztetés lebonyolításának egyéb, technikai szabályairól a polgármester dönt és felelős a versenyeztetés szabályszerűségéért. /20/2023. (VIII. 14.) Ör. 6. § (4) bekezdése/

2.21.2. Versengő ajánlatkérés esetén az ajánlatok felbontását követően a polgármester addig folytatja a tárgyalásokat, amíg az önkormányzat számára összességében legmegfelelőbb ajánlat megtételre nem kerül, vagy az eljárást nem nyilvánítja eredménytelennek. /20/2023. (VIII. 14.) Ör. 7. § (3) bekezdés c) pont/

2.21.3. A polgármester a 2. melléklet szerinti előzetes szándéknyilatkozat megküldésével írásban tájékoztatja a bérlőt az elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítésének szándékáról. /20/2023. (VIII. 14.) Ör. 18. § (1) bekezdése/

2.21.4. A forgalmi értékbecslés alapján a polgármester a 17. § előírásainak alkalmazásával meghatározza a helyiség vételárát, melyet a bérlővel a 3. mellékletnek megfelelő tartalmú eladási ajánlat megküldésével közöl azzal, hogy az önkormányzat az ajánlati kötöttséget a közlést követő naptól számított 30 napig tartja fenn. /20/2023. (VIII. 14.) Ör. 18. § (4) bekezdése/”

5. A SZMSZ 1. melléklet 3. pontja helyébe a következő pont lép:

„3. Jegyzőre átruházott hatáskörök

3.1. Eseti jelleggel ellenőrzi a fűtéstámogatás és a települési támogatás felhasználását. /4/2015. (II.16.) Ör. 6. § (1) bekezdése/

3.2. Megállapítja a házszámot.”

