



SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

23/2021. (XII.09.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

**a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről**

Egységes szerkezetben a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelettel



Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró érdekképviseleti szervezet véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*

*Általános rendelkezések*

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

(1) A rendelet hatálya kiterjed Szigetszentmiklós Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló valamennyi lakásra, osztatlan közös tulajdonban lévő önálló lakásként hasznosított ingatlanrészekre (a továbbiakban együtt: lakás), valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség), függetlenül annak területi elhelyezkedésétől.

(2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

*1.* *bérbeadó*: a tulajdonos önkormányzat;

*2.* *élettárs*: a bérlővel házasságkötés nélkül közös háztartásban, érzelmi és gazdasági közösségben (a továbbiakban: életközösség) együtt élő személy, akinek nem áll fenn mással házassági életközössége, bejegyzett élettársi életközössége vagy élettársi kapcsolata, és aki nem áll a bérlővel egyenesági rokonságban vagy testvéri kapcsolatban

*3.* *felújítás:* a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (1) bekezdés 8. pontja szerinti fogalom

*4.* *havária lakás:* hirtelen bekövetkező csapások - például tűzvész, árvíz – esetére fenntartott önkormányzati bérlakás

*5.* *karbantartás:* az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, megelőző és javítási munkák elvégzése. Ide tartozik az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és a rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése. Az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de későbbi időpontban történő megszüntetése. Az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka is. Az adott épületelem, berendezés cseréje is, ha az már nem javítható.

*6.* *jövedelem*: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Sztv.) 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott fogalom, melynek számítása az Sztv. 10. § (2) bekezdése szerint történik

*7.* *kezelő*: a tulajdonos önkormányzat nevében és megbízásából eljáró önkormányzati szerv

*8.* *korszerűsítés*: a lakás komfortfokozatának növelése céljából víz-, csatorna-, elektromos-, gázközmű bevezetése, illetve belső hálózatának kiépítése, fürdőszoba létesítése olyan lakásban, ahol még ilyen nincs, központosított fűtés kialakítása vagy cseréje, beleértve a megújítható energiaforrások alkalmazását is, az épület szigetelése, beleértve a hő-, hang-, illetve vízszigetelési munkálatokat, a külső nyílászárók energiatakarékos cseréje, tető cseréje, felújítása, szigetelése.

*9.* *közeli hozzátartozó*: az Sztv.4. § (1) bekezdés) d) pontjában meghatározott fogalom

*10.* *közfeladatot ellátó személy*: a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény 459. § (1) bekezdésének 12. pontja szerint meghatározott személy

*11.* *lakás átalakítás*: a lakás műszaki megosztása, alapterületének és a lakószobák számának megváltoztatása, továbbá a helyiségek számának, rendeltetésének megváltoztatása.

*12.* *rendeltetésszerű használatra alkalmas lakás*: a lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek, valamint a burkolatok, nyílászárók megfelelő állapotban vannak.

*13.* *vegyes tulajdonú társasház*: az a társasház amelyben nem kizárólag önkormányzati tulajdonban álló lakások vannak.

**3. Lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek kezelésére vonatkozó közös szabályok**

**3. §**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek kezelésével kezelőt bízhat meg.

**4. §**

(1) A kezelő jogait és kötelezettségeit jelen rendelet, valamint a kezelővel kötött megállapodás szabályozza.

(2) A kezelő tevékenységéről köteles beszámolni a Képviselő-testületnek az ingatlankezelési szerződésben meghatározottak szerint.

**4. Adatkezelési szabályok**

**5. §**

(1) A bérbeadó a kérelmezők, a bérlő, a bérlőtársak, valamint a vele együtt lakó vagy költöző személyek személyes adatainak kezelése során a személyes adataik védelméről az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései szerint köteles eljárni.

(2) A bérbeadó nevében eljárva a Szigetszentmiklósi Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal), illetve a kezelő - az (1) bekezdésben foglaltak figyelembevételével - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek az Ltv. és e rendelet alapján a bérbeadás feltételének megállapítása, vagy a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében szükséges.

*II. Fejezet*

*A lakásbérlet szabályai*

**5. A bérleti jogviszony létrejötte**

**6. §**

(1) A lakásbérleti jogviszonyt a kezelő és a bérlő közötti szerződés hozza létre.

(2) A lakásbérleti szerződésnek – az Ltv-ben foglaltakon túl - tartalmaznia kell:

*a)* a szerződő felek pontos megnevezését, személyes adatait, cégszerű adatait,

*b)* a lakás pontos leírását,

*c)* a bérleti szerződés létrejöttét, kezdő időpontjának, és hatályának pontos megjelölését,

*d)* a lakbér összegét, fizetésének módját, feltételeit,

*e)* kezelő és bérlő jogait, kötelezettségeit, különösen a lakás esetleges helyreállítása költségeinek megtérítése módját, a kezelő ellenőrzési joga gyakorlásának feltételeit és módját,

*f)* a bérlő figyelmeztetését arra vonatkozóan, hogy a szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, ennek megszegése felmondási ok,

*g)* a szerződés megszűnésének, megszüntetésének módját és annak jogkövetkezményeit,

*h)* a bérlő és kezelő felújítási és karbantartási kötelezettségét és

*i)* a jogviták eldöntésének lehetőségeit.

**7. §**

A lakásokat az alábbi jogcímeken lehet bérbe adni:

*a)* pályázati úton

*aa)* szociális bérletként,

*ab)* közérdekű bérletként,

*b)* rendkívüli élethelyzetben méltányosságból,

*c)* bérleti jogviszony folytatása,

*d)* csereszerződés,

*e)* bérlőtársi, társbérleti szerződés.

**8. §**

(1) A bérleti szerződést azzal kell megkötni, akit a bérbeadói jogkör gyakorlója bérlőként kijelölt.

(2)[[1]](#footnote-1) A Képviselő-testület a bérlőkijelölés jogát– a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottságra ruházza át.

(3) Szociális bérlet esetén a bérlőkijelölés jogát a Képviselő-testület a Szociális és Egészségügyi Bizottságra ruházza át.

**9. §**

Nem jelölhető ki bérlőnek az, aki

*a)* szociális lakás esetén, az ország területén bárhol, közérdekű lakás esetén, a fővárosban vagy Szigetszentmiklós 40 km-es körzetén belül rendelkezik lakhatásra alkalmas ingatlan tulajdonnal vagy haszonélvezeti joggal,

*b)* aki önkormányzati lakásban bérlő, bérlőtárs vagy a lakásbérlővel együtt élő közeli hozzátartozó,

*c)* 5 éven belül önkényes lakásfoglaló volt,

*d)* helyi adótartozása van, illetve a bérbeadóval perben áll vagy

*e)* valótlan adatot közölt.

**6. Lakásbérlet időtartama**

**10. §**

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő és kiutalható bérlakásokat, ha e rendelet másként nem rendelkezik kizárólag határozott időre, legfeljebb két évre lehet bérbe adni.

(2) A kezelő a bérleti jogviszony határidejének megszűnése előtt hatvan nappal emlékezteti a bérlőt a lakásbérleti jogviszony megszűnésének időpontjáról és egyben felhívja, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően a lakást haladéktalanul köteles a kezelő birtokába adni.

**11. §**

A bérlő a bérleti jogviszony határidejének lejárta előtt a rendelet 2. illetve 3. melléklete szerinti formanyomtatvány benyújtásával kérelmezheti a bérleti szerződés meghosszabbítását. A kérelmet a Hivatalba kell benyújtani személyesen vagy postai úton úgy, hogy az legkésőbb a szerződés lejárta előtt negyvenöt nappal megérkezzen.

**12. §**

(1) A bérlő hosszabbítás iránti kérelmét a bérlőkijelölésére jogosult bizottság bírálja el. A bérleti jogviszony meghosszabbítását legfeljebb egy évre engedélyezheti.

(2) Szociális lakásbérlet a negyedik alkalom után, költségelvű lakásbérlet megállapítása mellett hosszabbítható meg.

(3) A bizottságnak a kérelem elbírálása során figyelembe kell vennie, hogy a kérelmező

*a)* a lakáshasználat során az együttélés szabályait, valamint a házirend szabályait betartotta,

*b)* karbantartási kötelezettségének eleget tett,

*c)* a lakást rendeltetésszerűen használta.

*III. Fejezet*

*Lakás bérbeadás pályázati úton*

**7. Pályázati eljárás szabályai**

**13. §**

(1) A megüresedett önkormányzati lakást, illetve olyan önkormányzati lakást, amelynél a megüresedés időpontja ismert, a 7. § a) pontja szerinti jogcímeken csak pályázati úton lehet bérbe adni.

(2) A pályázatot a jegyző írja ki, melyet a helyben szokásos módon közzé tesz.

**14. §**

A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

*a)* a pályázatot kiíró megnevezését,

*b)* a lakás bérbeadásának jogcímét, pályázók körét,

*c)* a lakásra vonatkozó adatokat (cím, méret, szobaszám, komfortfokozat, állapot),

*d)* lakásra megállapított lakbért,

*e)* a bérbeadás feltételeit és időtartamát,

*f)* a pályázat feltételeit,

*g)* pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,

*h)* a pályázó részéről a pályázati kiírásban szereplő valamennyi feltétel elfogadására vonatkozó nyilatkozattételi kötelezettséget,

*i)* a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását,

*j)* az eredmény közlésének módját, valamint

*k)* a tájékoztatást a hiánypótlás lehetőségére, valamint arra vonatkozóan, hogy a kiíró fenntartja azon jogát, hogy érvényes ajánlatok esetén is eredménytelennek minősítse a pályázatot és egyik pályázóval se kössön szerződést.

**15. §**

A pályázatot írásban kell benyújtani, a pályázati kiírásban meghatározottak szerint.

**16. §**

Nem pályázhat bérlőnek az, akivel szemben a 9. §-ban meghatározott kizáró ok áll fenn.

**17. §**

A pályázat benyújtásának időtartamát úgy kell meghatározni, hogy a kiírástól számítva legalább 15 nap álljon rendelkezésre a pályázatok benyújtására. A kiírás időpontja az az időpont, amikor a pályázati kiírást a helyben szokásos módon közzétették.

**18. §**

Egyidejűleg több lakásra kiírt pályázat esetén több lakásra is benyújtható pályázat, azonban a pályázatokat lakásonként kell benyújtani.

**8. A pályázat elbírálása**

**19. §**

(1) A beérkezett pályázatokat a Hivatal kezeli.

(2) A Hivatal megvizsgálja a beérkezett pályázatok érvényességét és az erre való utalással ellátva előkészíti az elbírálásra.

(3) Érvénytelen a pályázat, ha

*a)* határidőn túl nyújtották be,

*b)* nem vagy hiányosan tartalmazza a pályázati kiírásban megjelölt adatokat, és a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak a pályázó nem tett eleget,

*c)* a pályázat nem felel meg a kiírásban foglalt feltételeknek,

*d)* a pályázóval szemben a 9. § szerinti kizáró ok áll fenn, vagy

*e)* a pályázó valótlan adatot közölt vagy valós adatokat elhallgatott ezzel megtévesztve az elbírálót.

**20. §**

A szociális lakáspályázatok elbírálásánál elsősorban az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

*a)* a pályázó jövedelmi és vagyoni helyzete,

*b)* a pályázóval költöző hozzátartozók száma,

*c)* a pályázó munkavégzésének helye,

*d)* a pályázó korábbi tartózkodási helye,

*e)* rendkívüli élethelyzet fennállása.

**21. §**

(1) A pályázatot a bérlőkijelölésre jogosult bizottság bírálja el.

(2) A pályázatokat elbíráló bizottság a pályázat elbírálásának eredményeként kijelöli azt a személyt, akivel bérleti szerződés köthető, azaz a nyertes pályázót.

(3) A bizottság kijelölő határozatában, meghatározza a bérleti szerződés megkötésének határidejét.

(4) A határidő elmulasztása esetén a kijelölő határozat kézhezvételétől számított egy héten belül igazolási kérelem terjeszthető elő, melyet a bérlőkijelölésre jogosult bírál el. A határidő elmulasztásával, illetve az igazolási kérelem elutasításával a kijelölő határozat érvényét veszti.

**22. §**

A nyertes pályázó kijelölése mellett a bizottság sorrendet határozhat meg a többi pályázó között akivel, ha a nyertes vagy a soron következő pályázó kiesik, bérleti szerződés köthető.

**9. Szociális bérlakások**

**23. §**

A szociális lakásra az a nagykorú személy pályázhat,

*a)* akinek háztartásában az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori minimálbér összegét,

*b)* akinek családja nem rendelkezik az Sztv. 4. § b) pontja szerinti olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszázötvenszeresét meghaladja, és

*c)* aki a bérbeadást megelőző 5 éven belül

*ca)* nem mondott le önkormányzati lakása bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében,

*cb)* a lakását a magánforgalomban nem cserélte el kisebb szobaszámú, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra.

**24. §**

(1) Szociális bérleti jogviszony esetén az annak alapjául szolgáló jövedelmi és vagyoni viszonyok fennállását évente felül kell vizsgálni. A felülvizsgálatot a jegyző végzi.

(2) A vizsgálat során a bérlő köteles igazolni az ellenőrzés időpontjára vonatkozó jövedelmi és vagyoni viszonyait. Amennyiben a vizsgálat során megállapításra kerül, hogy a bérlő nem lenne jogosult a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra, úgy a bérlő a vizsgálat megállapításának napjától költségelvű lakbért köteles fizetni a szerződés lejártáig. Az erre vonatkozó figyelmeztetést a kezelő és a bérlő között létrejött szerződésnek tartalmaznia kell.

**10. Közérdekű lakások**

**25. §**

(1) Közérdekű lakásra az a természetes személy pályázhat, aki

*a)* önkormányzati költségvetési szerv alkalmazottja,

*b)* 100%-os önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaság alkalmazottja vagy

*c)* a város közigazgatási területén foglalkoztatott, közfeladatot ellátó személy.

(2) A pályázathoz csatolni kell a munkáltató támogató nyilatkozatát.

**26. §**

(1) Közérdekű lakásra vonatkozó bérleti szerződés a munkaviszony fennállásának időtartamára, de legfeljebb egy évre köthető.

(2) Közérdekű lakás után költségelvű lakbért kell fizetni.

**27. §**

A bérlő a munkaviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén nem tarthat igényt másik lakásra, vagy szociális lakássá történő átminősítésére. A bérlő kérelmére, a munkáltató támogató nyilatkozata alapján a szerződés meghosszabbítható, melyről a bérlőkijelölésre jogosult bizottság dönt.

*IV. Fejezet*

*Lakás bérbeadása pályázaton kívül*

**11. Lakás bérbeadása rendkívüli élethelyzetben**

**28. §[[2]](#footnote-2)**

A polgármester – a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság utólagos tájékoztatása mellett - rendkívüli méltánylást érdemlő esetben, így különösen

*a)* gyermekvédelmi ok,

*b)* lakhatási feltételek ellehetetlenülése okán

természetes személy részére havária lakást, vagy a lakás követelményeinek megfelelő nem lakás céljára szolgáló helyiséget biztosíthat.

**29. §**

A mindenkori lakásállományból – elsődlegesen a Szigetszentmiklós, Szent Miklós útja 9. szám alatti társasházban – 2 darab lakást fenn kell tartani havária esetekre. Abban az esetben ha mindkét havária lakás kiadásra kerül, semmilyen jogcímen nem adható bérbe újabb lakás mindaddig, amíg a két havária lakás nem biztosított.

**30. §**

(1) Rendkívüli élethelyzetre tekintettel a lakásbérleti szerződés csak meghatározott feltétel bekövetkeztéig, de legfeljebb fél évre köthető.

(2) Rendkívüli élethelyzetben a lakást az önkormányzat szociális alapú lakbér megfizetése mellett adja bérbe.

**12. Bérleti jogviszony folyatása**

**31. §**

A bérlő halála esetén a lakásbérleti jogviszony az Ltv. 32. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott esetekben folytatható.

**32. §**

(1) A lakásbérleti jog folytatására jogosult a bérlő halálától számított 60 napon belül köteles e jogának elismerését kérni a bérlőkijelölésre jogosulttól. Amennyiben a jogosult nem kéri határidőben jogának elismerését, megfelelő határidő biztosítása mellett fel kell szólítani a lakás elhagyására.

(2) Amennyiben a jogosult a felszólításban foglaltaknak nem tesz eleget, a jegyző intézkedik a lakás kiürítése iránt.

**33. §**

(1) A lakásbérleti jogviszony folytatását a bérlőkijelölésre jogosult bizottság ismeri el.

(2) Az elismert jogosulttal a kezelő az e rendeletben foglaltak figyelembevételével bérleti szerződést köt.

**34. §**

(1) A bérleti jogviszony folytatására jogosult köteles az elhunyt bérlő által felhalmozott tartozást 60 napon belül megtéríteni.

(2) A bérleti jogviszony folytatására jogosult köteles a bérleti szerződés megkötésétől számított 60 napon belül a közüzemi szolgáltatóknál saját nevére átíratni az órákat és ezt igazolni a kezelő felé.

**13. A bérlőtársi, társbérlői szerződés**

**35. §**

(1) A bérlőtársi, társbérlői szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs, társbérlő közös kérelme alapján a bérlőkijelölésre jogosult engedélyezi, és a kezelő köti meg.

(2) Bérlőtársi szerződés azzal a személlyel köthető, aki az adott lakás bérlőjének kijelölhető és a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik.

**14. Lakáscseréhez való hozzájárulás**

**36. §**

(1)[[3]](#footnote-3) A lakáscseréhez való hozzájárulásra és a hozzájárulás megtagadására az Ltv. 29. § (5)-(6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság jogosult.

(2) Az Ltv. 29. § (4) bekezdésében foglaltakon túl a hozzájárulás akkor is megtagadható, ha a bérlő és a vele együtt költöző személyek a csere folytán nem szereznének egy lakás egészére tulajdont vagy bérleti jogot.

*V. Fejezet*

*A felek jogai és kötelezettségei*

**15. A bérlő és bérbeadó jogai és kötelezettségei**

**37. §**

(1) A bérlő köteles a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni.

(2) A bérlő köteles a bérleti szerződés megkötését követően haladéktalanul megkezdeni a közüzemi szolgáltatások saját névre történő átírását.

**38. §**

(1) A kezelő a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább kétszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi. A kezelő az ellenőrzés időpontjáról előzetesen értesíti a bérlőt. Az ellenőrzés eredményéről tájékoztatja a bérlőkijelölésre jogosult bizottságot az esetlegesen szükséges intézkedések megjelölésével.

(2) A bérlő az ellenőrzés alkalmával köteles igazolni a közüzemi és egyéb külön szolgáltatások – így különösen a szemétszállítás, illetve távhővel ellátott lakás esetén a távhő – díjának befizetését.

**39. §**

(1) A bérlő köteles negyedévente bemutatni a kezelőnek a közüzemi szolgáltatási díj befizetését igazoló bizonylatot.

(2) A kezelő haladéktalanul jelzi a jegyző felé, ha azt tapasztalja, hogy a bérlőnek 3 hónapot meghaladó közüzemi díjtartozása van vagy az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségét elmulasztotta.

**40. §**

A bérbeadó – egyéb megállapodás hiányában – köteles a lakást rendeltetésszerű állapotban átadni a bérlőnek.

**41. §**

(1) A bérlő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnését követően köteles a lakást a vele lakó személyekkel együtt elhagyni, ingóságait a lakásból kiüríteni és egyéb megállapodás hiányában a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a kezelő birtokába visszaadni.

(2) Amennyiben a volt bérlő kiköltözési kötelezettségének nem tesz eleget, a kezelő ezt a tény közli a bérbeadóval.

**42. §**

(1) A bérlő a lakás után az 1. melléklet szerinti lakbért, valamint közüzemi és külön szolgáltatási díjat köteles fizetni.

(2) A vegyes tulajdonú társasházak bérlakásainak lakbére tartalmazza a társasházi közös költséget, mely azonban nem foglalja magában a bérlő által külön megfizetendő szemétszállítási díjat, mely díjat köteles a bérlő közvetlenül a közös képviselőnek megfizetni.

(3) A közüzemi és külön szolgáltatási díjakat közvetlenül a szolgáltatónak, vagy a társasház közgyűlési határozatában meghatározottak szerint a társasháznak fizeti a bérlő.

(4) A közüzemi és külön szolgáltatások díját bérlő köteles a tárgyhónapban, a számlán szereplő határidőben egy összegben megfizetni.

(5) Amennyiben a közüzemi szolgáltatás díját a szolgáltató közvetlenül a kezelőnek számlázza, úgy azt bérlő a kezelő által készített költségfelosztás alapján köteles kezelőnek megfizetni.

**16. A lakásba való befogadás**

**43. §**

(1) A Polgármester Ltv. 21. § (2) bekezdésben foglaltakat figyelembe véve, a bérlő kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő befogadja a testvérét, a testvér házastársát, az élettársát, nagyszülőjét, gyermeke házastársát és a házastársa testvérét.

(2) A hozzájárulás akkor adható meg, ha

*a)* a lakásba befogadni kívánt személyek száma a lakás befogadóképességét – személyenként 10 m²-t – nem haladja meg,

*b)* a befogadni kívánt személy tudomásul veszi, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnése után sem az adott lakás, sem pedig másik lakás bérbeadására nem tarthat igényt, és

*c)* a befogadni kívánt személy vállalja, hogy a bérleti jogviszony megszűnése után a lakást 15 napon belül ingóságaival együtt elhagyja.

**17. A tartási szerződéshez való hozzájárulás**

**44. §**

(1)[[4]](#footnote-4) A tartási szerződés megkötéséhez a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság hozzájárulása szükséges. Tartási szerződés kizárólag írásban köthető.

(2) A tartási szerződéshez való hozzájárulást meg kell tagadni, ha

*a)* az eltartó a 14. életévét még nem töltötte be,

*b)* az eltartó a 14. életévét betöltötte, de önálló jövedelemmel nem rendelkezik, vagy

*c)* a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, illetőleg érvényes tartási szerződés alapján más személy gondoskodik.

(3) A bérlő halála esetén a jogosultat a jövedelmi viszonyainak megfelelő elvű lakbérfizetési kötelezettség terheli.

**18. Az önkormányzati lakás albérletbe adásának szabályai**

**45. §**

(1)[[5]](#footnote-5) A bérlő a lakást kizárólag a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság előzetes engedélyével adhatja albérletbe.

(2) A lakás lakóterületének legfeljebb a fele adható albérletbe, az egész lakás albérletbe adásához csak akkor és arra az időre lehet hozzájárulni, ha a lakásból a bérlő azért van távol, mert kórházi, szanatóriumi kezelés alatt áll.

**46. §**

(1) Az albérletbe adás a 45. § (2) bekezdésében meghatározott időre, legfeljebb a bérlő bérleti jogviszonyának fennállásáig engedélyezhető.

(2) A hozzájárulás akkor adható, ha

*a)* a lakás befogadóképességnél a személyenként 6 m²-t biztosított,

*b)* az albérlő tudomásul veszi, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnése után sem az adott lakás, sem pedig másik lakás bérbeadására nem tarthat igényt, és

*c)* az albérlő vállalja, hogy a bérleti jogviszony megszűnése után a lakást 15 napon belül ingóságaival együtt elhagyja.

(3) Az albérleti díj nem lehet magasabb, mint az 1. melléklet szerint megállapított lakbér.

**19. Lakbér, lakáshasználati díj**

**47. §**

(1) A havonta fizetendő lakbér mértékét, lakástípusonként a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A lakbér emelésére a kezelő tehet javaslatot minden év március 1. napjáig.

**48. §**

(1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a használatért a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakás használatára megállapított mértékű lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni. Két hónap elteltével a mindenkor hatályos lakbér kétszeresének megfelelő használati díjat köteles fizetni

(2) Az (1) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatók, ha a jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezéséről az önkormányzat jogszabály, hatósági határozat, vagy bírósági ítélet alapján köteles gondoskodni.

(3) A jogcím nélküli személlyel a kezelőnek használati szerződést kell kötni az (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően.

**49. §**

A bérlő kérelmére a felnőtt korúakra vonatkozó szociális gondoskodásról szóló 5/2015.(II.26.) önkormányzati rendelet 19/A. §-ában meghatározott feltételek fennállása esetén lakbértámogatás nyújtható.

**50. §**

Azon bérlő, akinek a lakbére tekintetében hátraléka halmozódott fel, méltányossági kérelemmel fordulhat a kezelőhöz a hátralék részletekben való megfizetésének engedélyezése iránt. A részletfizetés engedélyezésére a kezelő jogosult.

*VI. Fejezet*

*Lakás karbantartása, átalakítása, felújítása, korszerűsítése*

**51. §**

(1) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról. A karbantartás elmaradásából, vagy nem megfelelő elvégzéséből eredő károkért, többletmunkákért a bérlő felel.

(2) A bérlő a lakás berendezéseiben keletkezett hibát köteles haladéktalanul jelenteni a kezelőnek.

**52. §[[6]](#footnote-6)**

A Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság előzetes engedélyével a kezelő és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, felújítja vagy korszerűsíti.

**53. §**

(1) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

*a)* a korszerűsítési, átalakítási, felújítási munkálatok által érintett területek falakkal körülírt és négyzetméterben meghatározott pontos leírását;

*b)* az elvégzendő munkák

*ba)* pontos meghatározását, megnevezését,

*bb)* befejezésének határidejét,

*bc)* költségeit és azok megtérítésének feltételeit, módját;

*c)* annak tényét, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni;

*d)* a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségét a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben;

*e)* a szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét;

*f)* amennyiben a költségeket a bérbeadó viseli, ennek, valamint az ezzel összefüggésben bekövetkező, komfortfokozatnak megfelelő lakbéremelkedés tényét.

(2) A megállapodásban rögzített elvégzett munkák ellenértékét a kezelő bérbeszámítással téríti meg a bérlő részére a havi lakbér 50 %-áig.

(3) A megállapodást úgy kell megköti, hogy a bérlő költsége, a (2) bekezdés szerinti bérbeszámítással a bérleti szerződés időtartama alatt megtérüljön.

(4) Az elvégzett munkát a kezelő a Hivatal, Városüzemeltetési Osztályának bevonásával veszi át.

**54. §**

Amennyiben a lakás átalakítását, korszerűsítését, felújítását a bérbeadó végzi el vagy a bérlő bérbeszámítással végzi el és az átalakítás, korszerűsítés, felújítás eredményeként a lakás komfortfokozata nőtt, úgy a bérleti szerződést a lakbér mértékére vonatkozóan is módosítani kell.

**55. §**

A lakást erre vonatkozó külön megállapodás nélkül átalakító, felújító bérlő az átalakítással, felújítással kapcsolatos költségeinek megtérítését a bérbeadótól sem a bérleti szerződés fennállása alatt sem annak megszűnését követően nem követelheti.

*VII. Fejezet*

*A lakásbérlet megszűnése*

**20. A lakásbérlet megszűnésének esetei**

**56. §**

(1) A lakásbérlet megszűnik, ha

*a)* a bérleti szerződést a bérlő és a bérbeadó közös megegyezéssel megszünteti,

*b)* a bérleti szerződésben meghatározott időtartam lejár vagy feltétel bekövetkezik,

*c)* az arra jogosult felmond,

*d)* a bérlő meghal, és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,

*e)* a bérlő a lakást elcseréli,

*f)* a bérlőt Magyarország területéről kiutasították,

*g)* a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,

*h)* a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,

*i)* a lakás megsemmisül.

(2) A lakásbérlet megszűnése esetén a jegyző intézkedik a lakás kiürítése iránt.

**21. Közös megegyezéssel történő megszűnés**

**57. §**

A bérleti jogviszony a bérlő és a bérbeadó közös megegyezésével megszüntethető.

**58. §**

(1) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy az önkormányzat pénzbeli térítést fizet.

(2) Ha a bérlő másik lakás helyett pénzbeli térítést fogad el, úgy a pénzbeli térítés mértéke a lakás beköltözhető forgalmi értékének 25%-a.

(3) Másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés abban az esetben fizetendő, ha a bérlőnek kevesebb szobaszámú, vagy alacsonyabb komfort fokozatú lakást utal ki a bérbeadó. A pénzbeli térítés mértékét ebben az esetben a (2) bekezdésben foglaltaknak alapján, négyzetméter arányosan kell megállapítani.

**22. A bérleti szerződés felmondása**

**59. §**

(1) A bérbeadó a bérleti szerződést írásban, a Ptk. és az Ltv. rendelkezéseinek megfelelően mondhatja fel. A képviselő-testület felmondási jogát, a bérlőkijelölésre jogosult bizottság kezdeményezése alapján, vagy a felmondással egyidejű írásbeli értesítése mellett gyakorolja.

(2) Bérbeadó a felmondásról való döntés körében mérlegeli:

*a)* a bérlő részletfizetési megállapodás megkötése iránti kérelmét és hogy vett-e igénybe adósságkezelési szolgáltatást,

*b)* a bérlő és a lakásban vele együtt élők szociális helyzetét.

**60. §**

(1) Abban az esetben, ha a bérbeadó az Ltv. 26. § (1) bekezdése szerint mondja fel a szerződést, megállapodhat a bérlővel, hogy másik lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet. A pénzbeli térítés mértéke a lakás beköltözhető forgalmi értékének 20%-a.

(2) Abban az esetben, ha a bérbeadó a szerződést az Ltv. 25. § (1) bekezdése alapján, vagy közüzemi díjtartozás miatt mondja fel és bérlő a felmondási idő leteltét megelőzően

*a)* díjhátralékát rendezi, a bérbeadó a felmondást visszavonja, vagy

*b)* ha részletfizetési megállapodást köt, a bérbeadó a felmondást akként módosítja, hogy a lakásbérleti szerződés akkor szűnik meg, ha a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglaltak teljesítésével késedelembe esik.

**61. §**

(1) A kezelő a bérleti szerződés bíróság előtti felbontását kezdeményezni, ha a tudomására jut, hogy a bérbeadót a bérlő megtévesztette, valótlan adatok figyelembevételével kötöttek szerződést.

(2) A megtévesztés felismerésétől számított egy éven belül a szerződést meg kell támadni.

**23. A bérleti jogviszony megszűnése a bérlő halála miatt**

**62. §**

(1)[[7]](#footnote-7) Ha a bérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg és nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a kezelő 15 napon belül a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottságot köteles értesíteni és az ingóságokról leltárt kell felvenni.

(2) Az örökös e jogállásának végleges megállapításától számított legkésőbb 30 napon belül köteles a hagyatékot elszállítani.

(3) A (2) bekezdésben szereplő határidő eltelte után a kezelő jogosult a lakásban lévő ingóságokat elszállítani, és köteles az örökös költségére azt tárolni és megőrizni a felelős őrzés szabályai szerint. Az örökös a tárolás és őrzés költségein túl a szállítási költséget is köteles megfizetni.

*VIII. Fejezet*

*A nem lakás céljára szolgáló helyiségbérlet szabályai*

**24. A helyiségbérlet általános szabályai**

**63. §**

A helyiségek bérbeadására az e fejezetben nem szabályozott kérdésekben a lakásokra vonatkozó rendelkezések az irányadóak.

**64. §**

(1) Önkormányzati helyiségre bérleti szerződést határozott időre lehet kötni.

(2) Önkormányzati helyiséget a (3) bekezdésben meghatározott kivétellel, pályázati úton lehet bérbe adni.

(3) A bérbeadói jogkört a polgármester gyakorolja, ha a bérbeadás célja

*a)* 60 órát meg nem haladó bérleti jogviszony létesítése,

*b)* kötelező vagy önként vállalt önkormányzati feladat ellátása,

*c)* a város érdekében történő hasznosítás, vagy

*d)* az önkormányzat saját céljainak érdekében történő hasznosítás.

**65. §**

A bérlő a bérlemény használatának megkezdése előtt bérleti díj kétszeresének megfelelő összegű kauciót köteles a kezelőnél letétbe helyezni.

**66. §**

(1) A bérlő a helyiséget csak a bérleti szerződésben megjelölt célra használhatja, más célra történő használathoz a bérbeadó hozzájárulása szükséges.

(2)[[8]](#footnote-8) A tevékenységi kör megváltoztatása iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani. A kérelem elbírálásáról a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság dönt.

(3) A tevékenységi kör megváltoztatásához szükséges engedélyeket, valamint a társasházakról szóló törvény szerinti hozzájárulást a bérlő szerzi be.

**67. §**

A bérlő nem követelheti a kezelőtől, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt tevékenységnek megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

**25. Helyiség bérbeadása pályázat útján**

**68. §**

A kezelő nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő, bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről.

**69. §**

(1) [[9]](#footnote-9) A Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság a kezelő jelentése szerinti üres, vagy megüresedő önkormányzati helyiséget a 64. § (3) bekezdésben meghatározott kivétellel köteles pályázatra kiírni.

(2)[[10]](#footnote-10) A pályázati feltételeket a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság határozza meg.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

*a)* helyiség megnevezését, címét, alapterületét,

*b)* a helyiség felhasználásának célját, az abban folytatható tevékenységi körök megnevezését,

*c)* a bérleti jogviszony időtartamát,

*d)* a benyújtás módját, helyét, idejét,

*e)* kaucióról szóló tájékoztatást,

*f)* a pályázat elbírálásának időpontját és

*g)* a bérleti díj legkisebb összegét.

(4) A pályázatot a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

**70. §**

(1) A pályázat nyilvános.

(2) Pályázni az jogosult, aki

*a)* a pályázati feltételeknek megfelel, és azokat elfogadja,

*b)* igazolja, hogy köztartozása, bérleti díj, vagy közüzemi díj hátraléka nincs, és

*c)* a bérbeadóval peres eljárása nincs folyamatban.

**71. §**

A pályázat nyertese az, aki a pályázati feltételnek maradéktalanul megfelel és a legkedvezőbb ajánlatot teszi.

**72. §**

(1)[[11]](#footnote-11) A pályázat nyertesét a döntést követő 8 napon belül a helyiség bérlőjéül ki kell jelölni. A kijelölésre a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság jogosult.

(2) A bérleti szerződést az Ltv. 37. §-ában, valamint a pályázati kiírásban foglaltakat figyelembe véve, a kezelő köti meg a bérlővel.

(3) Ha a bérleti szerződés a nyertes pályázónak felróható okból, a bérlőkijelöléstől számított 8 napon belül nem köthető meg, a bérlőkijelölés visszavonható, 30 nap elteltével vissza kell vonni. Ebben az esetben a pályázat nyertese a pályázati díj visszafizetésére nem tarthat igényt.

(4) Az eredménytelenül pályázók részére a pályázati tárgyalást követő 8 napon belül intézkedni kell a pályázati díj visszautalása iránt.

(5) Ha a nyertes pályázónak felróható okból nem kerül sor a szerződés megkötésére, új pályázat kiírása nélkül, a második helyre rangsorolt pályázóval szerződést lehet kötni.

**26. Társbérlet, bérlőtárs, albérlet**

**73. §**

(1) A helyiséget több személy együttesen is bérelheti.

(2)[[12]](#footnote-12) Bérlőtársi, társbérleti szerződés a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság hozzájárulásával köthető. A szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlők a bérleti díj, valamint a közüzemi díj fizetésére egyetemleges felelősséget vállaljanak.

**74. §**

(1)[[13]](#footnote-13) A bérlő a helyiséget a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság előzetes hozzájárulásával más személy részére albérletbe adhatja. Az albérleti szerződést írásba kell foglalni. Az albérleti szerződést, illetve annak módosítását a bérbeadó részére jóváhagyás céljából meg kell küldeni.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak elmulasztása súlyos kötelezettségszegésnek minősül.

**75. §**

(1) A helyiség albérletbe adása esetén a bérleményben előzőleg végzett tevékenységi kört kell folytatni.

(2) A bérlő a helyiséget csak a bérleti jogviszonya fennállását meg nem haladó időtartamra adhatja albérletbe.

(3) Az albérletbe adáshoz való hozzájárulást meg kell tagadni, ha:

*a)* a bérlőnek a helyiségre bérleti díj, egyéb szolgáltatási díj hátraléka van és azt felhívásra sem egyenlíti ki,

*b)* az átvevő a tevékenység folytatásához szükséges engedéllyel nem rendelkezik,

*c)* a bérleménnyel kapcsolatban a bérlő és a bérbeadó között peres eljárás van folyamatban.

**76. §**

Az albérleti díj összege nem haladhatja meg a bérleti díj mértékét.

**27. A helyiség bérleti jogának átruházása**

**77. §**

(1)[[14]](#footnote-14) A bérlő a helyiség bérleti jogát a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság előzetes hozzájárulásával átruházhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni és a bérbeadó részére jóváhagyás céljából meg kell küldeni.

(2) A bérleti jog átruházásának feltételei:

*a)* az új bérlő az 1. melléklet szerinti használatbavételi díjat köteles megfizetni, amely a helyiségnek a bérbeadó részére egy éven belül történő visszaadása esetén változatlan összegben kamat nélkül visszajár. A bérlemény egy éven túl történő visszaadása esetén a bérlő a használatbavételi díj visszaadását nem követelheti,

*b)* a bérleményben előzőleg gyakorolt tevékenységi kör nem változik, vagy változás esetén a lakosság ellátása szempontjából szükséges tevékenységi körre módosul,

*c)* az új bérlő a bérleti díjat három hónapra előre kifizeti.

(3) A bérleti jog átruházásához való hozzájárulást meg kell tagadni, ha:

*a)* a folytatni kívánt tevékenység jogszabály rendelkezésébe ütközik,

*b)* a helyiség a folytatni kívánt tevékenységre nem alkalmas, vagy nem tehető alkalmassá,

*c)* a bérlőnek a helyiségre hátraléka van és azt felhívásra sem egyenlíti ki,

*d)* az átvevő a tevékenység folytatásához szükséges engedéllyel nem rendelkezik,

*e)* a bérleménnyel kapcsolatban a bérlő és a bérbeadó között peres eljárás van folyamatban.

**28. A helyiség bérleti jogának cseréje**

**78. §**

(1)[[15]](#footnote-15) Az önkormányzati helyiség bérlője a bérleti jogát a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság hozzájárulásával másik helyiségre, helyiségekre cserélheti.

(2)[[16]](#footnote-16) A kezelő és a bérlő a cseréről szóló megállapodást kötelesek előzetes jóváhagyásra benyújtani Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottsághoz. A jóváhagyás előtt a cserét lebonyolítani nem lehet.

(3) A bérleti jog cseréjéhez való hozzájárulást a 77. § (3) bekezdésében foglaltak fennállása esetén meg kell tagadni.

*IX. Fejezet*

*Egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának szabályai*

**29. Az önkormányzat költségvetési szervei és vállalatai által használt helyiségek**

**79. §**

(1) Az önkormányzat költségvetési szervei és vállalatai a feladataik ellátásához biztosított helyiségeket maguk használhatják, térítésmentesen.

(2)[[17]](#footnote-17) A használati jog a feladataik ellátásának ideje alatt áll fenn, a feladat megszűnésével a helyiség csak a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság engedélyével használható tovább.

**80. § [[18]](#footnote-18)**

Az átmenetileg nem használt helyiséget a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság előzetes engedélyével a költségvetési szerv, vállalat vezetője legfeljebb 1 évre bérbe adhatja.

**30. Háziorvosi rendelők**

**81. §**

(1)[[19]](#footnote-19) A háziorvosi rendelők magáncélú hasznosításának engedélyezéséről a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság dönt.

(2) A háziorvosi rendelők magáncélú hasznosítására vonatkozó bérleti szerződést a háziorvosi rendelők kezelője köti meg a bérlővel, az alábbi feltételekkel:

*a)* háziorvosi rendelő kizárólag az adott rendelőben praxisjoggal és működési engedéllyel rendelkező háziorvos részére adható bérbe,

*b)* bérlő az ingatlant albérletbe, illetve harmadik személy használatába nem adhatja,

*c)* a bérlő a használatba vett ingatlan működtetését saját felelősségére végzi, köteles az ehhez szükséges engedélyeket beszerezni és az előírt munkálatokat saját költségén elvégezni,

*d)* a bérlő jogosult a meghatározott tevékenység végzéséhez szükséges változások bejelentésére, így különösen telephely vagy fióktelep bejegyeztetésére,

*e)* a bérleti szerződés a háziorvosi területi ellátási kötelezettség (praxisjog) fennállásának idejére köthető,

*f)* a szerződés bármely fél részéről írásban, a másik félhez intézett tértivevényes levélben a kézhezvételtől számított 30 napos felmondási idővel, indokolás nélkül felmondható,

*g)* a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a bérlő csereingatlanra nem jogosult,

*h)* a magánrendelés kizárólag rendelési időn túl történhet, az a rendelőben folyó rendelési idővel összehangoltan folytatható,

*i)* az önkormányzat a helyiséget és a hozzá kapcsolódó tárgyi felszereléseket térítésmentesen adja használatba, és

*j)* a bérlő a kezelő által nyilvántartott működési költségek: fűtés, világítás, víz-csatorna díj, szemétszállítás, kéményseprés, riasztó felügyeleti díj, közös költségek, illetve az épület üzemeltetésével felmerülő egyéb költségek időarányos megfizetésére köteles.

*X. Fejezet*

*Lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályok*

**82. §[[20]](#footnote-20)**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek (a továbbiakban együtt: ingatlanok) elidegenítéséről a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság javaslata alapján, a Képviselő-testület dönt.

**83. §**

Az üres lakások és a határozott időre szóló lakásbérletek esetében a vételár a teljes forgalmi érték, melyet a szerződés megkötésekor egy összegben kell kifizetni. A vételár 50 %-ának erejéig, legfeljebb egy évi részletfizetés engedélyezhető, a mindenkor hatályos jegybanki kamat megfizetése mellett. A lakás forgalmi értékét ingatlan forgalmi értékbecsléssel kell megállapítani.

**84. §**

(1) A lakott lakások vételárának mértéke határozatlan időre szóló bérleti szerződés esetén:

*a)* 10 éven belül felújított épületben lévő lakás esetén a forgalmi érték 95 %-a.

*b)* 10 évnél régebben felújított épületben lévő lakás esetén a forgalmi érték 85 %-a.

(2) Vétel iránti kérelmet az Ltv. 49. § meghatározott személyek nyújthatnak be.

(3) A vevő kérelmére az (1) bekezdés szerinti vételárat a 83. § foglaltaktól eltérően legalább 15 év alatt havi egyenlő részletekben egyenlítheti ki. A szerződés megkötésekor a vevő a vételár 10 %-át köteles megfizetni. A fennmaradó vételár hátralékot legalább 15 év alatt évi 6 %-os kamattal egyenlíti ki.

(4) Amennyiben a vevő a teljes vételárat egy összegben kifizeti, úgy a vételárból 10 %-os árengedmény illeti meg.

(5) A vételár-hátralék erejéig az adásvételi szerződésben az önkormányzat jelzálogjogát ki kell kötni.

(6) Amennyiben a vevő a lakást 5 éven belül ellenérték fejében elidegeníti, úgy az (1), (3) – (5) bekezdésben foglalt kedvezményeket teljes egészében elveszíti, azaz a lakás teljes forgalmi értékét, évi 20 %-os kamattal növelve ki kell fizetni. Az önkormányzat e jogának biztosítása érdekében az adásvételi szerződésben 5 éves időtartamú elidegenítési tilalmat kell kikötni.

**85. §**

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről az elővásárlásra jogosultakat az ajánlat megküldésével írásban értesíteni kell. Az ajánlati kötöttség ideje az ajánlat kézhezvételtől számított 90 nap, amelyre a jogosultak figyelmét a kiküldött ajánlatban fel kell hívni.

(2) Az ajánlatnak tartalmaznia kell az ingatlan pontos megjelölését, a forgalmi értékét, a vételárát, a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét, a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, valamint az egy összegben történő megvásárlás esetén a vételárkedvezmény mértékét.

(3) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított, műszakilag indokolt, számlával igazolt értéknövelő beruházásait, amennyiben azok a bizottság engedélyével, bérbeszámítással kerültek megtérítésre. Házilagos kivitelezés esetén munkanemenként (az általános forgalmi adó nélkül számolt) munkadíj számolható el úgy, hogy a kamarai díjszabás szerinti rezsiórabér és normaidő szorzatának a 80%-át kell venni.

**86. §**

(1) A lakások elidegenítéséből származó bevételt az önkormányzat számláját vezető pénzintézetnél, elkülönített számlán kell kezelni, évente összegezni kell, és pénzügyi tervet kell készíteni a műszaki felmérés szerint szükséges önkormányzati bérlakás felújítási vagy, beruházási feladatokra.

(2) Az elkülönített számlán kezelt összeg felhasználásáról a Képviselő-testület dönt, az (1) bekezdésben meghatározott feladatok alapján.

**87. §**

(1)[[21]](#footnote-21) A bérlő által bérelt helyiség értékesítéséről a Gazdasági és Városrészek Fejlesztéséért Felelős Bizottság javaslata alapján, Képviselő-testület dönt. A helyiség vételára a teljes forgalmi érték, melyet a szerződés megkötésekor egy összegben kell kifizetni. Méltánylást érdemlő esetben a Képviselő-testület a vételár 50 %-ára legfeljebb egy éves részletfizetési kedvezményt adhat a mindenkor hatályos jegybanki kamat megfizetése mellett.

(2) Üresen álló helyiség értékesítéséről – pályázat útján - a Képviselő-testület dönt. A vételár legalább a teljes forgalmi érték, melyet a szerződés megkötésekor egy összegben kell megfizetni. Indokolt esetben a Képviselő-testület a vételár 50 %-a erejéig legfeljebb egy évi időtartamú részletfizetést engedélyezhet a mindenkor hatályos jegybanki kamat megfizetése mellett.

(3) A helyiségek forgalmi értékét ingatlan forgalmi értékbecsléssel kell megállapítani.

*XI. Fejezet*

*Záró rendelkezések*

**88. §**

(1) Ez a rendelet 2022. január 1-jén lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és értékesítéséről szóló 26/2011. (X.27.) önkormányzati rendelete.

|  |  |
| --- | --- |
| **dr. Szilágyi Anita** jegyző | **Nagy János** polgármester |

**ZÁRADÉK**

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ezen rendeletét 2021. december 8. napján alkotta, 2021. december 9. napján kihirdetésre került. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet.

**dr. Szilágyi Anita**jegyző

1.melléklet a 23/2021. (XII.09.) önkormányzati rendelethez

**Az önkormányzati lakások lakbérének mértéke**

1. szociális helyzet alapján bérbe adott lakások esetén

|  |
| --- |
| összkomfortos lakások esetében: 648.- Ft/m2/hó |
| komfortos lakások esetében: 419.- Ft/m2/hó |
| félkomfortos lakások esetében: 195.- Ft/m2/hó |
| komfort nélküli lakások esetében: 103.- Ft/m2/hó |

2. költség elven meghatározott lakbér mértéke

|  |
| --- |
| összkomfortos lakások esetében: 1.096.- Ft/m2/hó |
| komfortos lakások esetében: 679.- Ft/m2/hó |
| félkomfortos lakások esetében: 369.- Ft/m2/hó |
| komfort nélküli lakások esetében: 0.- Ft/m2/hó |

**Helyiség bérleti jogának átruházása esetén a használatbavételi díj mértéke**

|  |
| --- |
| Használatbavételi díj: 12.500,- Ft/m2 |

2.melléklet a 23/2021. (XII.09.) önkormányzati rendelethez

**Bérleti szerződés hosszabbítása iránti kérelem nyomtatvány**

**(szociális lakásbérlet esetén)**

1. **A kérelmező és házastársa (élettársa) személyi adatai:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **A kérelmező** | **a kérelmező házastársa (élettársa)** |
| **Neve (leánykori név is):** |  |  |
| **Születési helye, ideje (év, hó, nap):** |  |  |
| **Levelezési címe:** |  |  |
| **E-mail címe:** |  |  |
| **Telefonszáma:** |  |  |
| **Egyéb elérhetősége (munkahely):** |  |  |
| **Önkormányzati lakás címe, melynek bérlője:** |  | |

2. **A hosszabbítási kérelem indoka** (külön lap is csatolható folytatásként):

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

3. **A kérelmezővel egy háztartásában élők (gyermek, eltartott személy, egyéb):**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **neve** | **szül. éve** | **kapcsolata a kérelmezőhöz** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

4. **A** 3. pont**ban felsorolt, a kérelmezővel egy háztartásban élő kereső személyek jövedelmére vonatkozó adatok:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **neve** | **munkahelye, foglalkozása** | **havi átl. jövedelme (gyermekek utáni ellátások is)** | **egyéb támogatás** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **A kérelmező és vele egy háztartásban elő személyek jövedelme összesen:** | | **Ft** | |

5. **Az egy főre eső havi átlagjövedelem: .....………....... Ft**

6. **A kérelmezőnek és egy háztartásban elő személyeknek van-e, illetve 3 éven belül volt-e gépkocsija: volt-van – nincs\*.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **típusa** | **gyártási ideje** | **hengerűr-tartalma** | **vásárlás éve** | **rendszáma** | **értéke** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

7. **A kérelmezőnek és egy háztartásban elő személyeknek ingatlan vagyona, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű joga van-e (tulajdoni lap becsatolásával): igen-nem\*.**

**az ingatlan**

címe:…………………………………………………………………………...

helyrajzi száma:………………………………………………………………..

művelési ág:……………………………………………………………………

becsült értéke:………………………………………………………………….

(művelési ág: családi ház, lakás, nyaraló, hétvégi ház, zártkerti ingatlan, lakástelek, üdülőtelek, mezőgazd. műv. alatt álló föld, stb.)

Az ingatlanoknál résztulajdon esetén a tulajdoni hányadot fel kell tüntetni. Vagyoni értékű jog: haszonélvezeti, használati jog.

Ha családi ház, lakás van tulajdonukban és nem laknak abban, mi ennek az oka: ........................................................................…………………………………………

Van-e a tulajdonában olyan ingatlan, ahol építkezés folyik, illetve társasház építésében részt vesz-e:

………...............................................................................................................................

Korábban volt-e ingatlan tulajdona: igen / nem

8. **Eltartási szerződést kötöttek-e: igen-nem\* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(eltartott neve, érintett ingatlan címe)**

9. **A kérelmező, illetőleg a vele egy háztartásban elő személyek gazdasági társaságnak tagjai-e: igen - nem.\***

Ha igen:

a./ a vagyoni hozzájárulás értéke: ………………. Ft

b./ a társaság vagyonából az őt megillető rész értéke: ………………. Ft

(Az elmúlt évi vagyonmérleg alapján.)

10. **A kérelmező, illetőleg a vele egy háztartásban elő személyek egyéni vállalkozói igazolvánnyal rendelkeznek-e: igen – nem.\***

11. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(név) kijelentem, hogy az én és a velem egy háztartásban élők együttes vagyonának forgalmi értéke a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott mértéket

a.) nem haladja meg b.) meghaladja, mivel

…………………………………………………………………………………………………...

…………………………………………………………………………………………………...

vagyonnal rendelkezünk.

(vagyon: ingatlan, jármű, gépi meghajtású termelő- és munkaeszköz, továbbá vagyoni értékű jog.)

Kérelemhez a hosszabbítással érintett önkormányzati ingatlanra vonatkozó közüzemi 0-s igazolásokat mellékelem.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

Kérelemhez ............... db ............................ igazolást mellékelek.

Szigetszentmiklós, 200……...... év ............................ hó ...... nap

.........................................................

a kérelmező(k) aláírása

.........................................................

szem. ig. szám

**Kitöltési útmutató:**

- Kérjük, hogy az adatlapot olvashatóan, lehetőleg nyomtatott betűkkel szíveskedjenek kitölteni.

- A csillaggal (\*) jelölt részeket aláhúzással, vagy keretezéssel szíveskedjenek jelölni.

- Amennyiben bármilyen kérdésük merül fel az adatlap kitöltésével kapcsolatban, a Polgármesteri Hivatal munkatársai szívesen állnak rendelkezésükre

3. melléklet a 23/2021. (XII.09.) önkormányzati rendelethez

**Bérleti szerződés hosszabbítása iránti kérelem nyomtatvány**

**(közérdekű lakásbérlet esetén)**

1. **A kérelmező és házastársa (élettársa) személyi adatai:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **A kérelmező** | **a kérelmező házastársa (élettársa)** |
| **Neve (leánykori név is):** |  |  |
| **Születési helye, ideje (év, hó, nap):** |  |  |
| **Levelezési címe:** |  |  |
| **E-mail címe:** |  |  |
| **Telefonszáma:** |  |  |
| **Egyéb elérhetősége (munkahely):** |  |  |
| **Munkahelye:** |  |  |
| **Beosztása:** |  |  |
| **Önkormányzati lakás címe, melynek bérlője:** |  | |

2. **A hosszabbítási kérelem indoka** (külön lap is csatolható folytatásként):

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

.........................................................................................................................................

3. **A kérelmezővel egy háztartásában élők (gyermek, eltartott személy, egyéb):**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **neve** | **szül. éve** | **kapcsolata a kérelmezőhöz** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Kérelemhez a hosszabbítással érintett önkormányzati ingatlanra vonatkozó közüzemi 0-s igazolásokat mellékelem.

Kérelemhez a munkáltatóm támogató nyilatkozatát mellékelem.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek.

Kérelemhez ............... db ............................ igazolást mellékelek.

Szigetszentmiklós, 200……...... év ............................ hó ...... nap

.........................................................

a kérelmező(k) aláírása

.........................................................

szem. ig. szám

**Kitöltési útmutató:**

- Kérjük, hogy az adatlapot olvashatóan, lehetőleg nyomtatott betűkkel szíveskedjenek kitölteni.

- A csillaggal (\*) jelölt részeket aláhúzással, vagy keretezéssel szíveskedjenek jelölni.

- Amennyiben bármilyen kérdésük merül fel az adatlap kitöltésével kapcsolatban, a Polgármesteri Hivatal munkatársai szívesen állnak rendelkezésükre

1. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 20.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-1)
2. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 21.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-2)
3. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 22.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-3)
4. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 23.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-4)
5. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 24.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-5)
6. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 25.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-6)
7. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 26.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-7)
8. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 27.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-8)
9. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 28.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-9)
10. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 28.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-10)
11. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 29.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-11)
12. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 30.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-12)
13. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 31.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-13)
14. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 32.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-14)
15. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 33.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-15)
16. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 33.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-16)
17. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 34.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-17)
18. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 35.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-18)
19. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 36.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-19)
20. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 37.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-20)
21. Módosította a 15/2022. (IX.27.) önkormányzati rendelet 38.§-a, hatályos 2022. szeptember 28. napjától. [↑](#footnote-ref-21)