



**SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
26/2011. (X.27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásáról és értékesítéséről**

Egységes szerkezetben a 2/2012. (II.01.), a 26/2012. (X.04.), az 5/2013. (II.28.), az 1/2014. (I.23.), a 20/2014. (XI.06.), az 1/2015. (I.29.), a 19/2015. (V.28.), a 16/2016. (V.26.), a 12/2017. (III.30.), a 22/2017. (VI.28.), a 19/2019.(XI.05.), az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendeletekkel.

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ban kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró érdekképviseleti szervezet véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. § A rendelet hatálya kiterjed Szigetszentmiklós Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló minden lakásra, valamint a lakáshoz tartozó egyéb helyiségekre, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre függetlenül attól, hogy azok hol találhatóak.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. bérbeadó: a tulajdonos önkormányzat;
2. eltartott: a családban élő kiskorú, és az is, aki a lakáskörülmények, vagy egyéb, a szülőknek fel nem róható okból került állami gondoskodásba, nevelőotthonba, illetve neveli rokon, vagy más személy, továbbá a nappali tagozaton továbbtanuló 25 évnél nem idősebb nagykorú, valamint a tartásra szoruló nagykorú közeli hozzátartozó;
3. kezelő: a tulajdonos önkormányzat nevében eljáró szerv.
4. közeli hozzátartozó, család, jövedelem, vagyon, hajléktalan, tartásra köteles és – képes személy: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Sztv.) 4. §-ban meghatározottak;

II. Fejezet

A lakásbérlet szabályai

3. A bérlakások kezelése

3. § (1) Az Önkormányzat Képviselő-testülete a tulajdonában álló lakások és helyiségek kezelésével kezelőt bízhat meg. A kezelő jogosítványait és kötelezettségeit jelen rendelet és külön szerződés állapítja meg.

(2) A kezelői és egyes tulajdonosi jogosítványok kezelő részére történő biztosítása az ingatlanok tulajdonjogi helyzetét nem érinti.

(3) A kezelő tevékenységéről évente, a szerződésben meghatározott időpontig köteles beszámolni a Képviselő-testületnek.

(4) Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérlőinek változásáról a kezelő a társasház közös képviselőjét köteles tájékoztatni.

4. A lakásbérleti jogviszony létrejötte

4. § A lakásbérleti jogviszonyt a tulajdonos rendelkezése alapján a kezelő és bérlő szerződése hozza létre.

5. § (1)¹ Az önkormányzat tulajdonában álló szociális lakás bérlőjének kijelölésére az önkormányzat Szociális és Egészségügyi Bizottsága, közérdekű és költségelví lakás bérlőjének kijelölésére az önkormányzat Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottsága jogosult.

(2)² A bérlőként kijelölt személy köteles a szerződést a kijelölésben megjelölt határidőig megkötni. A határidő elmulasztása esetén egy hónapon belül igazolási kérelemnek van helye, melyet a bérlő kijelölésére jogosult bizottság bírál el. Az igazolási kérelem elutasítása, vagy a határidő elmulasztása esetén a kijelölés hatályát veszíti.

(3) A kijelölés alapján a bérleti szerződést a kezelő köti meg bérlővel.

(4) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell az alábbiakat:

- a) a szerződést kötő felek pontos megnevezését, személyes adatokat, cégszerű adatokat,
- b) a lakás pontos leírását,
- c) a bérleti szerződés létrejöttét, kezdő időpontjának, és hatályának pontos megjelölését,
- d) a bérleti díj összegét, fizetésének módját, feltételeit,
- e) a szerződésből Ltv. szabályai szerint következő kezelői és bérlői jogokat, kötelezettségeket, köztük a lakás esetleges helyreállítása költségeinek megtérítése módját,
- f) a kezelőt terhelő, de a bérlő által elvégzett munkák elszámolásának módját,
- g) a felek megállapodását, ha a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá,
- h) a kezelő ellenőrzési joga gyakorlásának feltételeit és módját,
- i) a bérlő figyelmeztetését arra, hogy a szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, ennek megszegése felmondási ok,
- j) a szerződés megszűnésének, megszüntetésének lehetőségeit, és annak jogkövetkezményeit,
- k) a bérlő és kezelő felújítási és karbantartási kötelezettségét,
- l) a jogviták eldöntésének lehetőségeit.

5. A bérbevételi kérelem benyújtásának feltételei

6. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás bérbevételére a város közigazgatási területén lakó, vagy dolgozó személy jogosult az alábbi feltételek együttes fennállása esetén:

- a) nagykorú magyar állampolgár, továbbá Európai Unió jogszerűen, életvitelszerűen Magyarországon tartózkodó és állandó lakóhellyel rendelkező állampolgára bevándorlási engedéllyel rendelkező külföldi, valamint a menekült is jogosult, amennyiben ezen személy megfelel a rendeletben foglalt feltételeknek,
- b) 5 éven belül nem volt önkényes lakásfoglaló,
- c) igazolja, hogy sem lakbér, sem közüzemi díj, sem helyi adótartozása nincs, és a bérbeadóval peres eljárás nincs folyamatban,
- d) igazolja a lakás bérbeadásakor fennálló, és e rendeletnek megfelelő jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit.

(2)³ Bérbevételi kérelmet a bérlő kijelölésre jogosult bizottság elutasítja, ha:

¹ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 1.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

² Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 1.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

³ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

- a) a kérelmező valótlan adatot közölt,
- b) önkényes lakásfoglaló, vagy lakás kiürítésre végrehajtási eljárás keretében került sor,
- c) a meglévő bérleményére lakbér tartozása van,
- d) helyi adótartozása van,
- e) ellene peres eljárás van folyamatban az a) - c) pontok miatt,
- f) a város közigazgatási területén tulajdonában, vagy haszonélvezetében beköltözhető, vagy bérbe adott lakása van, vagy önkormányzati tulajdonú bérlakást bérel.

(3) A bérbevételi kérelmet a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(4) A bérbevételi kérelemben e rendeletben meghatározott lakásigény mértékénél kisebb szobaszámú lakásra is lehet kérelmet benyújtani.

(5) Az igényjogosultság megállapításánál együtt költözőkként azok vehetők figyelembe, akiket a képviselő-testület hozzájárulása nélkül fogadhat be a bérlő a lakásba és ezen személyek ingatlannal, vagy bérlakással nem rendelkeznek.

7. § (1) A lakás bérbeadásakor a jogos lakásigény maximális mértékét a mindenkor hatályos jogszabályok alapján kell figyelembe venni.

(2) A lakásigény mértékének megállapításánál a bérlakásra jogosultat és a vele állandó jelleggel együtt lakó azon személyeket kell figyelembe venni, akik a képviselő-testület hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba, feltéve, hogy beköltözhető lakás tulajdonjogával, bérleti jogával, illetőleg lakás haszonélvezeti jogával nem rendelkeznek. A bérlő a lakásba a képviselő-testület írásbeli hozzájárulása nélkül fogadhatja be az Ltv. 21. § (1) bekezdésben meghatározott személyeket.

III. Fejezet

A hasznosítás rendje és módozatai

8. § (1)⁴ Az önkormányzat tulajdonában lévő és kiutalható bérlakásokat - 12.§ kivételével - kizárólag határozott időre, legfeljebb két évre lehet bérbe adni.

(2)⁵ A bérleti jogviszony határidejének lejárta után a bérlő kérelmére a bérlő kijelölésre jogosult bizottság a bérleti jogviszony meghosszabbítását engedélyezheti.

(3) A kezelő a bérleti jogviszony határidejének megszűnte előtt 30 nappal figyelmezteti a bérlőt a lakás bérleti jogviszony megszűnésének időpontjára és egyben felhívja a lakás részére történő birtokba adására.

(4) A rendelkezésre álló 30 napos határidő alatt a bérlő nyilatkozik a lakás elhagyásáról, illetve kérheti a bérleti jogviszony meghosszabbítását.

(5)⁶ A bérlő kijelölésre jogosult bizottság a hosszabbítás iránti kérelmet elutasítja, ha a határozott időtartam alatt a bérlő:

- a) 3 hónapnál hosszabb idejű lakbér, víz- csatornadíj, szemétszállítási díj, elektromos áram, gáz, vagy egyéb közüzemi díjtartozást halmozott fel,

⁴ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 2.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

⁵ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

⁶ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

- b) saját maga, családtagjai, valamint engedély alapján befogadott személyek a lakáshasználattal kapcsolatosan az együttélés vagy a házirend szabályait megsértik, és ellenük a Polgármesteri Hivatalnál bejelentést tettek és az eljárás során jogerős hatósági intézkedést rendeltek el,
- c) a képviselő-testület engedélye nélkül arra nem jogosult személyt befogad, vagy albérleti szerződést köt,
- d) a bérlet időtartama alatt karbantartási kötelezettségét elmulasztja, vagy a bérleményt rendeltetés ellenesen használja.

9. § A polgármester azonnali intézkedést igénylő esetben rendkívüli méltányosságból – egészségügyi, családvédelmi, gyermekvédelmi okokból – jogosult lakást kiutalni, legfeljebb egy évi időtartamra a Képviselő-testület egyidejű tájékoztatása mellett.

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

(2) ⁷ A kezelő a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente kétszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi és az ellenőrzés eredményéről tájékoztatja a tulajdonost az esetlegesen szükséges intézkedések megjelölésével. A bérlő az ellenőrzés alkalmával köteles igazolni a közüzemi és egyéb külön szolgáltatások – így különösen a szemétszállítás – díjának befizetését. Bérlő köteles negyedévente bemutatni a kezelőnek a közüzemi szolgáltatásának befizetését igazoló bizonylatot. Az a bérlő, akinek közüzemi tartozása van, - amennyiben azt a szolgáltató lehetővé teszi – köteles előfizetéses mérőórát igényelni a szolgáltatótól.

(3) A lakás karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a Ltv. 13.§ (1) bekezdésének második felében, valamint a (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.

(4) Minden egyéb kárral, hibával és kötelezettséggel kapcsolatosan a Ltv. 13.§ (3) és (4) bekezdései és a 14.§ az irányadó.

11. § A lakások hasznosítás szerinti besorolását a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

6. Költség elvű lakások

12. § A József Attila lakótelepen található vegyes tulajdonú társasházban lévő megüresedő bérlakások – amennyiben a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nincs –határozott időre, költség elven utalhatóak ki a jelen rendeletben foglalt szabályok szerint.

7. Közérdekű lakások

13. § (1)⁸ Közérdekű lakásként a Szent Miklós útja 9. szám alatt található bérlakások adhatók bérbe szociális bérlakások lakbérével megegyező mértékű lakbérért. Közérdekű lakást az önkormányzat intézményi dolgozóinak, az önkormányzattal szerződésben álló önkormányzati feladatot ellátó személyeknek, kizárólag intézményi munkaviszonyuk, szerződéses viszonyuk időtartamára, valamint a város lakosságának ügyeiben eljáró, hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hivatalos szerv dolgozójának lehet bérbe adni, de legfeljebb egy évre. A szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő a munkaviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén sem tarthat igényt másik lakásra, vagy a lakás határozatlan időre történő kiutalására,

⁷ Módosította az 1/2015. (I.29.) önkormányzati rendelet 1.§-a, hatályos 2015. február 1. napjától. Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 3.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

⁸ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 4.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

bérlakássá történő átminősítésére. A bérlő kérelmére – a munkáltató támogató nyilatkozata alapján - a szerződés meghosszabbítható, melyről a bérlő kijelölésére jogosult bizottság dönt.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt rendelkezés alól a Képviselő-testület abban az esetben adhat felmentést, ha a bérlő munkaviszonya, szerződéses jogviszonya nyugdíjazás miatt szűnik meg és a bérlő tulajdonában, hasznélvezetében nincs másik lakás.

(3)⁹ Megüresedett, költség elv szerinti besorolású lakás – szociális helyzetének figyelembe vételével - közérdekű lakásigénylő részére is bérbe adható, amennyiben más, közérdekű lakás nem áll rendelkezésre.

8. Szociális bérlakások

14. § (1)¹⁰ Az önkormányzat tulajdonában lévő lakást a Szociális és Egészségügyi Bizottság a jövedelmi és vagyoni körülményei alapján rászorult kérelmező részére biztosíthat (a továbbiakban: szociális helyzet alapján történő bérbeadás) szociális alapon.

(2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén az annak alapjául szolgáló jövedelmi és vagyoni viszonyok fennállását vizsgálni kell évente legalább egy alkalommal. A vizsgálat során a bérlő a tulajdonos megkeresésére 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 költség alapú lakbért köteles fizetni a szerződés lejártáig.

(3) A szociális helyzet alapján történő lakáskijelölésnek a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó együttes feltételei az alábbiak:

- a) a bérlő, vagy házastársa (élettársa), illetve a vele együtt lakó, vagy együtt költöző közeli hozzátartozója tulajdonában, hasznélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakása,
- b)¹¹ mind a bérlő családja, mind az együtt költöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori minimálbér összegét,
- c) a bérlő családja nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszázötvenszeresét meghaladja,
- d) a bérlő a bérbeadást megelőző 5 éven belül
 - da) nem mondott le önkormányzati lakása bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, vagy
 - db) a lakását a magánforgalomban nem cserélte el kisebb szobaszámú, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra, vagy
 - dc) beköltözhető ingatlanát nem idegenítette el.

9. Önkormányzati lakás nem lakás céljára történő hasznosítása

15. § (1) A Képviselő-testület azokat a megüresedett önkormányzati lakásokat, melyeket nem kíván lakásként hasznosítani a lakásállományból kivonhatja, és a továbbiakban nem lakás célú helyiségekként hasznosíthatja.

(2) A Képviselő-testület engedélyezheti közérdekű hasznosítási célra, lakás, nem lakás célú ideiglenes felhasználását.

⁹ Beépítette a 12/2017. (III.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2017. március 30. napjától.

¹⁰ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 5.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

¹¹ Módosította a 26/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2012. október 5. napjától.

(3)¹² A bérlő a bérlő kijelölésre jogosult bizottság hozzájárulásával az önkormányzati lakásának egy részét nem lakás céljára is használhatja, ha a folytatni kívánt tevékenységet a bérlő saját maga gyakorolná és a tevékenység a többi lakótárs zavarása nélkül folytatható és a lakásrész eltérő célú hasznosításához a szakhatóságok, illetve a társasház közösség hozzájárul.

(4) Ha a lakást a (2)-(3) bekezdés eseteit kivéve nem lakásnak használják, a bérleti jogviszonyt fel kell mondani az Ltv. 25. §-ában foglaltak alapján.

(5)¹³ A bérlő a bérlő kijelölésre jogosult bizottság hozzájárulásával önkormányzati lakását a bérleti szerződés időtartamán belül a folytatni kívánt tevékenysége székhelyéül is megjelölheti a (3) bekezdésben foglaltak betartása mellett.

10. A bérlőtársi szerződés

16. § (1)¹⁴ A bérlő kijelölésre jogosult bizottság a kezelő egyidejű tájékoztatása mellett a bérlő és a vele életvitelszerűen együttlakó házastársa, szülője, örökbefogadó, mostoha-és nevelőszülője, élettársa, gyermeke, örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermeke, unokája, testvére kérelmére hozzájárul a bérlőtársi szerződéshez, ha a bérlő:

- a) szerződni kívánó szülője, gyermeke több mint 2 éve, unokája, testvére, több mint 5 éve megszakítás nélkül, életvitelszerűen a bérlővel a lakásban együtt lakik, és
- b) a leendő bérlőtársnak Szigetszentmiklós területén nincs beköltözhető lakása, bérlőtársi jogviszonya, beköltözhető magántulajdonú lakáson fennálló haszonélvezeti joga, és
- c) a bérlőtárs megfelel a bérlakáshoz jutás valamennyi feltételének.

(2) A házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni. Élettárs csak 1 éves együttlakás után kérheti bérlőtársi jogviszonyba történő belépését, abban az esetben, ha ebbe a bérlő beleegyezik.

(3)¹⁵ Kivételes esetben az (1) bekezdésben fel nem sorolt személy is lehet bérlőtárs, ha abba a bérlő beleegyezik és a bérleti jogviszonyba lépést a bérlő kijelölésre jogosult bizottság engedélyezi.

(4) Több bérlőtárs esetén a bérlőtársi szerződést az (1) és (3) bekezdésben foglalt feltételek mellett csak akkor lehet megkötni, ha ahhoz valamennyi bérlőtárs hozzájárult.

(5)¹⁶ Az (1) (2) (3) és (4) bekezdés szerinti bérlőtársi szerződést a kezelő köti meg határozott időtartamra, de legfeljebb 5 évre.

(6)¹⁷ Az új bérlőtárs a lakás hasznosítási besorolásának és jövedelmi viszonyainak megfelelő (pl. költség elvű lakás esetén költségelven meghatározott) bérleti díjat köteles fizetni.

¹² Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

¹³ Beépítette a 16/2016. (V.26.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2016. június 1. napjától. Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

¹⁴ Módosította a 26/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2012. október 5. napjától. Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

¹⁵ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

¹⁶ Beépítette a 26/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2012. október 5. napjától.

¹⁷ Beépítette a 26/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2012. október 5. napjától.

11. A lakásba való befogadás feltételei

17. § (1) A bérlő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül fogadhatja be az Ltv. 21. § (2) bekezdésben meghatározott személyeket.

(2) Egyéb személyeknek a lakásba való befogadásához a képviselő-testület engedélye szükséges.

(3) Az engedély csak akkor adható meg, ha:

- a) a lakásba befogadni kívánt személyek száma a lakás befogadóképességét – személyenként 6 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.

12. A tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételei

18. § (1)¹⁸ A tartási szerződés megkötéséhez a bérlő kijelölésre jogosult 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 és nincs olyan hozzátartozója, aki a tartási szerződésből reá háruló anyagi terhek viselését vállalja, vagy
- c) a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, illetőleg érvényes tartási szerződés alapján más személy gondoskodik.

(3)¹⁹ A bérlő halála esetén a jogosultat a jövedelmi viszonyainak megfelelő elvű lakásbérleti díjfizetési kötelezettség terheli.

13. Az önkormányzati lakás albérletbe adásának szabályai

19. §²⁰ (1) A bérlő kizárólag a bérlő kijelölésre jogosult bizottság előzetes engedélyével a lakás lakóterületének legfeljebb a felét albérletbe adhatja. Albérletbe adás esetén a bérlő az 1. mellékletben költségelven szereplő lakbér összegét köteles megfizetni.

(2) Az egész lakás albérletbe adásához hozzájárulni csak akkor és arra az időre lehet, ha a lakásból a bérlő azért van távol, mert kórházi, szanatóriumi ápolás, kezelés alatt áll,

(3) Az egész lakás albérletbe adását a bérlő kijelölésre jogosult bizottság engedélyezi a 17.§ (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(4) Az albérletbe adást meghatározott időre lehet engedélyezni. A bérlő kijelölésre jogosult bizottság a határidőt a bérlő kérelemére meghosszabbíthatja.

¹⁸ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

¹⁹ Beépítette a 26/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2012. október 5. napjától.

²⁰ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

(5) A lakás fizetővendéglátás céljára történő hasznosítására e rendeletnek az albérletre vonatkozó előírásait kell alkalmazni, figyelembe véve az erre vonatkozó egyéb jogszabályi előírásokat is.

(6) Ha a bérlő a lakás részbeni vagy egészbeni albérletbe adásához a bérlő kijelölésre jogosult bizottság engedélyét nem kérte, vagy a lakáshasználatot más személy részére átengedte, a bérlőt a jogellenes bérletbeadás megszüntetésére határidő kifizetésével fel kell szólítani, annak eredménytelensége esetén a bérleti szerződést fel kell mondani.

14. Lakáscseréhez való hozzájárulás

20. § (1)²¹ A lakáscseréhez való hozzájárulás, és a hozzájárulás megtagadása a bérlő kijelölésre jogosult bizottság hatásköre.

(2) A lakásbérleti jog csak más lakás, lakások bérleti, vagy tulajdonjogára cserélhető el.

(3) Nem lehet hozzájárulni a cseréhez, ha a bérlő és a vele együtt költöző személyek a csere folytán nem szereznének egy lakás egészére tulajdont vagy bérleti jogot.

15. A jogcím nélküli lakáshasználók elhelyezése

21. § (1)²² Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halálával szűnik meg és a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nincs, a lakásban jogcím nélkül lakó személy elhelyezéséről a bérlő kijelölésre jogosult bizottság a mindenkor hatályos jogszabályok alapján köteles gondoskodni.

(2)²³ A jogcím nélküli lakáshasználó részére a bérlő kijelölésre jogosult bizottság méltányosságból, amennyiben rendelkezésre áll, legfeljebb egyszobás lakást adhat bérbe az e rendeletben szabályozottak szerint.

(3)²⁴ Az (1) bekezdés hatálya alá tartozó jogcím nélküli lakáshasználó részére az általa lakott lakás is bérbe adható, ha a lakás az e rendeletben meghatározott lakásigénye mértékének megfelel. A lakásigény mértékének megállapításánál csak – a lakásban a bérlő kijelölésre jogosult bizottság hozzájárulásával – lakó személyeket lehet figyelembe venni.

(4) Ha másik lakás bérbeadására kerül sor, a bérbeadásra vonatkozóan alkalmazni kell a (3) bekezdésben foglaltakat.

16. Szociális otthonból távozó volt bérlő elhelyezése

22. § (1) Ha a bérlő a szociális intézménybe utalásakor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében az önkormányzat javára lemondott és később a szociális intézményből elbocsátják, részére legfeljebb 1 szobás félkomfortos lakás adható bérbe.

(2) A kijelölt bérlőnek vállalnia kell a lakásra megállapított lakbér megfizetését.

²¹ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

²² Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

²³ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

²⁴ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

IV. Fejezet A lakásbérlet körében felmerülő kötelezettségek és jogok

17. Lakáshasználati díj

23. § (1) A jogcím nélküli lakáshasználók által fizetendő használati díj összege a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a mindenkor hatályos lakbér kétszeresének megfelelő összeg.

(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 használati szerződést kell kötni az (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően.

18. Hagyatéki tárgyak elszállítása

24. § (1)²⁵ Ha a bérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg és nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a kezelő 15 napon belül a tulajdonost köteles értesíteni és az ingóságokról leltárt kell felvenni.

(2) Az örökös e jogállásának jogerős 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 és a halál bekövetkeztétől a lakás kiürítésig terjedő időre esedékes lakbért is köteles megfizetni.

19. A lakás átalakítása, korszerűsítése

25. § (1)²⁶ A bérlő kijelölésre jogosult bizottság engedélyével a kezelő és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A kezelő – a bérlő kérésére – az Ltv. 7. és 8. §-ában megfogalmazott rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek megtérítését vállalhatja.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

- a) pontos megjelölését,
- b) befejezésének határidejét,
- c) költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját, valamint
- d) tekintetében a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedély beszerzésére vonatkozóan azt, hogy azokat a bérlő köteles beszerezni.

(3) A kezelő a helyette elvégzett munkák ellenértékét az (1) bekezdés szerint olyan módon téríti meg, hogy az 50 %-ot egy összegben a munka átvételét követő 30 napon belül, a fennmaradó 50 %-ot bérbeszámítással a havi lakbér 50 %-áig téríti meg a bérlő részére. Az elvégzett munkát a kezelő a városgazdálkodási osztály bevonásával veszi át. A bérlő kérésére az igazolt költségeket – haladéktalanul – egy összegben kell megtéríteni az Ltv. 11. §-ában foglaltak fennállása esetén.

²⁵ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 6.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

²⁶ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

20. Rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel a bérlő részéről

26. § (1) Ha a bérleti szerződés megkötésekor a kezelő és a bérlő azt állapítják meg, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a hiányosságokat közösen jegyzőkönyvbe veszik.

(2) Amennyiben a kezelő és a bérlő megállapodik abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, úgy ennek számlával igazolt költségeit a kezelő bérbeszámítással a havi bérleti díj 50 %-ának jóváírásával elismeri.

(3) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról. Ha a bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt lényeges karbantartási kötelezettségeket a kezelő felszólítása ellenére nem teljesíti, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja. A karbantartás elmaradásából, vagy nem megfelelő elvégzéséből eredő károkért, többlet felújítási munkákért a bérlő felel.

21. A lakás átalakítását, korszerűsítését követő lakásbérleti szerződés módosítás

27. § Ha a bérlő a lakás átalakítását, korszerűsítését önkormányzati támogatással, illetve bérbeszámítással végzi el, úgy a bérleti szerződést a lakbér összegére kiterjedően is módosítani kell.

28. § A kezelő és a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodásának tartalmát az e Rendeletben nem szabályozott esetekben a kezelő jogosult meghatározni.

22. Az önkormányzati lakás lakbére, lakbértámogatás

29. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérleti díját az 1. sz. melléklet tartalmazza. A lakbér emelésére évente – október 1. napjáig történő benyújtással - a kezelő tesz javaslatot.

(2) A lakbéren kívüli egyéb szolgáltatási díjakat közvetlenül a szolgáltatónak, vagy a társasház közgyűlési határozatában meghatározottak szerint a társasháznak fizeti a bérlő.

(3) A vegyes tulajdonú társasházak bérlakásainak bérleti díja 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.

(4)²⁷ Lakbértámogatásra lakhatási támogatás formájában (továbbiakban: lakbértámogatás) az a bérlő jogosult, aki Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő – testületének a felnőtt korúakra vonatkozó szociális gondoskodásról szóló 5/2015.(II.26.) önkormányzati rendelete 19.§-ában szabályozott lakhatási támogatásra jogosult.

(5)²⁸ A lakbértámogatást a bérlő kérelmére, Képviselő-testület által átruházott feladat – és hatáskörben a polgármester állapítja meg. A megállapított lakbértámogatás, ügyfél erre irányuló kérelme esetén, a kezelővel kötött bérleti szerződésben vállaltak alapján kezelő részére kerül folyósításra. Kezelő az így keletkező túlfizetést a lakbértámogatás lejártakor bérlő számlájára betudja az általa fizetendő bérleti díjba.

²⁷ Módosította az 1/2015. (I.29.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) bekezdése, hatályos 2015. február 1. napjától. Módosította 19/2015. (V.28.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése, hatályos 2015. június 1. napjától.

²⁸ Módosította a 20/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 38. §-a, hatályos 2014. november 7. napjától. Módosította az 1/2015. (I.29.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés, hatályos 2015. február 1. napjától. Módosította a 19/2015. (V.28.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése, hatályos 2015. június 1. napjától.

(6) A Kezelő a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján jogosult a lakbértámogatás teljes összegére amennyiben a bérlő egyéb támogatása miatt a lakbértámogatást jogszabály szerint nem kell más szolgáltatóhoz utalni.

30. § (1)²⁹ Azon bérlő, akinek a bérleti díja tekintetében hátraléka halmozódott fel, méltányossági kérelemmel fordulhat a képviselő-testülethez a hátralék részletekben való megfizetés engedélyezése iránt. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások tekintetében keletkezett lakbérhátralék méltányossági kérelem alapján történő részletfizetés engedélyezésére a képviselő-testület jogosult a Szociális és Egészségügyi Bizottság javaslata alapján.

(2) A méltányossági kérelmet a kezelőnél kell benyújtani, aki köteles a bérleti díj tartozás összegének megjelölésével azt 5 munkanapon belül a Polgármesteri Hivatalhoz továbbítani.

(3) A méltányossági kérelem alapján a hátralék részletekben való megfizetésére jogosult az a bérlő, akinek a háztartásában az egy főre eső jövedelem nem éri el az öregségi nyugdíjminimum 250 %-át, és vállalja, hogy a részletek megfizetésével egyidejűleg a bérleti díjat és a lakás valamennyi közüzemi díját rendszeresen határidőre megfizeti.

(4) A méltányossági kérelem a közüzemi tartozásokra nem terjed ki.

(5) A méltányossági kérelem alapján támogatott személy együttműködési megállapodást köteles kötni a kezelővel. Az együttműködési megállapodásban foglaltak megsértése esetén a kezelő jelzéssel köteles élni a képviselő-testület felé.

(6) Nem állapítható meg részletfizetési kedvezmény annak a kérelmezőnek, aki az Sztv.-ben foglaltak alapján adósságkezelési támogatásra lenne jogosult.

23. A lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jog elismerése

31. §³⁰ (1)³¹ Aki a bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult a bérlő halálától számított 60 napon belül köteles e jogának elismerését kérni a kezelőtől. A határidő elteltekor a jogosultat fel kell szólítani a lakás elhagyására. A lakásbérleti jogviszony folytatását a bérlő kijelölésre jogosult bizottság engedélyezi az alábbi feltételek mellett:

(2) A lakásbérleti jogviszony folytatásához a kezelő a jogosulttal új szerződést köt, amely határozott időre, de legfeljebb 5 évre szól.

(3) A jogosultat a jövedelmi viszonyainak megfelelő elvű lakásbérleti, díjfizetési kötelezettség terheli.

24. Felmondás a bérbeadó részéről

32. § (1) Az Ltv. 24.-28. §-ban szabályozott felmondási jogot a képviselő-testület gyakorolja.

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

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

²⁹ Módosított a 19/2019. (XI.05.) önkormányzati rendelet 42. § b) pontja, hatályos 2019. november 6. napjától.

³⁰ Módosította a 26/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2012. október 5. napjától.

³¹ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 8.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

(4) 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.

(5) 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 a képviselő-testület állapítja meg.

(6) A bérlő lakásról történő lemondása esetén a (4) bekezdés szerinti pénzbeli térítési díj nem jár.

(7) Ha a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést cserelakás felajánlásával írásban felmondja, akkor a felmondási idő alatt a bérlő kérheti, hogy cserelakás helyett részére a bérbeadó pénzbeli térítést fizessen. A pénzbeli térítés mértékét a képviselő-testület állapítja meg.

IV. Fejezet

A nem lakás céljára szolgáló helyiségbérlet szabályai

25. A helyiségbérlet szabályai

33. § (1)³² A helyiségek bérbeadására az e fejezetben foglalt eltérésekkel a lakásokra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

(2)³³ A háziiorvosi rendelők magáncélú hasznosításának engedélyezéséről a Szociális és Egészségügyi Bizottság dönt.

(3)³⁴ A háziiorvosi rendelők magáncélú hasznosítására vonatkozó bérleti szerződést a háziiorvosi rendelők kezelője köti meg a bérlővel, az alábbi feltételekkel:

- a) háziiorvosi 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 háziiorvosi 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,

³² Módosította a 22/2017. (VI.28.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése, hatályos 2017. június 29. napjától.

³³ Beépítette a 22/2017. (VI.28.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése, hatályos 2017. június 29. napjától.

Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 7.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

³⁴ Beépítette a 22/2017. (VI.28.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése, hatályos 2017. június 29. napjától.

- 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, ill. az épület üzemeltetésével felmerülő egyéb költségek időarányos megfizetésére köteles.

26. Bérbeadás pályázat útján

34. § (1)³⁵ A képviselő-testület a kezelő jelentése szerinti üres, vagy megüresedett önkormányzati nem lakáscélú helyiséget az Ltv.-ben foglalt elhelyezési kötelezettség figyelembevételével, valamint az e rendeletben foglalt kivételekkel köteles pályázatra meghirdetni, a Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság által megállapított feltételekkel.

(2) A pályázat nyilvános, azon minden természetes személy, jogi személy, és jogi személyiség nélküli társaság részt vehet.

(3) 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.

35. § (1) Amennyiben a pályázati tárgyaláson csak egy pályázó jelenik meg, a hirdetményben előírt feltételek elfogadása esetén részére a helyiséget bérbe kell adni.

(2)³⁶ A pályázat nyertesét a döntést követő 8 napon belül a helyiség bérlőjéül ki kell jelölni, a kijelölésre a Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület jogosult.

(3) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződést 8 napon belül nem köti meg, a bérlőkijelölő határozatot vissza lehet, 30 nap elteltével vissza kell vonni. Ebben az esetben a pályázat nyertese a pályázati díj visszafizetésére nem tarthat igényt. Az eredménytelenül pályázók részére a pályázati tárgyalást követő 8 napon belül intézkedni kell a pályázati díj visszaütalása iránt.

27. Tevékenységi kör

36. § (1) Az üres helyiségek bérbeadásakor a bérleti szerződésben, a helyiségben folytatható tevékenységi kört meg kell határozni. A tevékenységi kör gyakorlásához szükséges hatósági, és szakhatósági hozzájárulásokat a bérlő szerzi be. A helyiségnek a tevékenységi kör gyakorlásához szükséges alkalmassá tétele a bérlő feladata, ezért a szakhatósági hozzájárulások megtagadása miatt a bérbeadó felelősséget nem vállal.

(2)³⁷ Amennyiben közellátási, közbiztonsági, vagy egyéb fontos körülmény indokolja, a tevékenységi kört a Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság szerződéskötési feltételként konkrétan is meghatározhatja, és bizonyos tevékenységi köröket ki is zárhat.

³⁵ Módosított a 19/2019. (XI.05.) önkormányzati rendelet 42. § a) pontja, hatályos 2019. november 6. napjától.

³⁶ Módosított a 19/2019. (XI.05.) önkormányzati rendelet 42. § a) pontja, hatályos 2019. november 6. napjától.

(3) A hatósági engedélyhez kötött tevékenységi kör változása esetén be kell szerezni a Társasházakról szóló törvény rendelkezései figyelembevételével a társasház hozzájárulását.

(4)³⁸ A tevékenységi kör változtatás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani, a kérelem elbírálásáról a Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület határoz.

28. A bérleti szerződés időtartama

37. § (1)³⁹ Önkormányzati nem lakás célú helyiségre a bérleti szerződést határozott, vagy határozatlan időre szólóan, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig kell megkötni. A bérlet időtartamát a Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság a pályázati kiírásban határozza meg, vagy ennek hiányában a bérlet időtartamát a Képviselő-testület határozza meg.

(2) Határozatlan időre kell megkötni a bérleti szerződést, ha az önkormányzat jogszabályban előírt elhelyezési kötelezettségét teljesíti, a bérleti szerződés csere, a bérleti jog átruházása, vagy a bérleti jogviszony folytatása alapján jön létre, feltéve, hogy a korábbi szerződés is határozatlan időre szólt.

29. Megállapodás a helyiség bérleti díjában

38. § (1)⁴⁰ A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjában a kezelő és a bérlő állapotban meg, a kezelő a Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottságot erről 15 napon belül értesíti jóváhagyás céljából. A Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság jóváhagyása nélkül a kezelő és bérlő közötti megállapodás érvénytelen.

(2) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében az (1) bekezdés szerinti megállapodásban rögzített bérleti díj kétszeresének megfelelő összegű kauciót köteles bérlő a kezelőnél letétbe helyezni.

30. A helyiségbe való befogadás feltételei

39. § (1) A helyiséget több személy együttesen is bérelheti (bérlőtársak).

(2) A bérlőtársaság létesítését a szerződés fennállása alatt is kérheti a bérlő, ehhez a bérbeadói hozzájárulás akkor adható meg, ha a bérlő és a bérbeadó, valamint a leendő bérlőtárs a bérleti szerződés módosításában megállapodnak.

31. A helyiség albérletbe adása

40. § (1)⁴¹ A bérlő a nem lakás céljára szolgáló helyiséget a Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság hozzájárulásával más személy részére albérletbe adhatja, az albérletre vonatkozó megállapodás egyidejű jóváhagyásával.

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

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

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

³⁷ Módosította a 19/2019. (XI.05.) önkormányzati rendelet 42. § a) pontja, hatályos 2019. november 6. napjától.

³⁸ Módosította a 19/2019. (XI.05.) önkormányzati rendelet 42. § a) pontja, hatályos 2019. november 6. napjától.

³⁹ Módosította a 19/2019. (XI.05.) önkormányzati rendelet 42. § a) pontja, hatályos 2019. november 6. napjától.

⁴⁰ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 9.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

⁴¹ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 10.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

- b) az átvevő a tevékenység folytatásához szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
- c) a bérleménnyel kapcsolatban a bérlő és a bérbeadó között peres eljárás van folyamatban.

(4) Az albérleti díj összege nem haladhatja meg a bérleti díj mértékét.

32. A helyiség bérleti jogának átruházása

41. § (1)⁴² A bérlő a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogát a Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság hozzájárulásával más személy(ek) részére átruházhatja, a helyiség átruházására vonatkozó megállapodás egyidejű jóváhagyásával.

(2) A bérleti jog átruházásának feltételei:

- a) az új bérlő 5.000.- Ft/m² 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.

33. A helyiség bérleti jogának cseréje

42. § (1)⁴³ Az önkormányzati helyiség bérlője a bérleti jogát a Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság hozzájárulásával másik helyiségre, helyiségekre cserélheti.

(2)⁴⁴ A felek a cseréről szóló megállapodást kötelesek előzetes jóváhagyásra benyújtani a Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottsághoz. A jóváhagyás előtt a cserét lebonyolítani nem lehet.

(3) A bérleti jog cseréjéhez való hozzájárulást a 40. § (3) bekezdésében foglaltak fennállása esetén meg kell tagadni.

34. A helyiséggel kapcsolatos kezelői és bérlői kötelezettségek

43. § (1) A helyiséggel kapcsolatos kezelői és bérlői jogokat és kötelezettségeket felek megállapodásban rögzítik.

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

⁴² Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 10.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

⁴³ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 10.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

⁴⁴ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 10.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

35. A helyiség visszaadása

44. § A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor legalább az átvételi állapotban és felszereltséggel köteles átadni kezelő birtokába. Amennyiben ennek nem tesz eleget, úgy a kezelő részéről felmerülő költségeket köteles megtéríteni. A bérlő többlet beruházása esetén a bérlő és a kezelő állapotodik meg a költségek tekintetében.

36. Az önkormányzat intézményei által használt helyiségek

45. § (1) Az önkormányzat intézményei a feladataik ellátásához biztosított helyiségeket maguk használhatják, térítésmentesen.

(2)⁴⁵ Az átmenetileg nem használt helyiséget a Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság előzetes engedélyével az intézmény vezetője jogosult legfeljebb 1 évre bérbe adni.

(3) Ha az a feladat, mely elvégzéséhez az intézmény részére a helyiséget az önkormányzat rendelkezésére bocsátotta megszűnik, az intézményvezető rendelkezési joga is megszűnik, azt az önkormányzat jogosult gyakorolni.

37. A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos adatvédelmi szabályok

46. § (1) A Polgármesteri Hivatal és a kezelő, a törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Ltv. és e rendelet alapján a bérbeadás feltételének megállapítása, vagy a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében igényelhet.

(2) A jövedelmi helyzet megállapításához, a személyi jövedelemadó bevallás alapjául szolgáló adatokat kell szolgáltatni. Az adatszolgáltatási kötelezettséget az együtt élő nagykorú hozzátartozókra is ki kell terjeszteni és együttesen kell figyelembe venni.

(3) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely a Polgármesteri Hivatal jogszabályban rendszeresített, saját nyilvántartásában szerepel, vagy azt maga be tudja szerezni.

(4) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni nem lehet. A nyilvántartás adatait kizárólag a rendeletben szabályozott bérbeadáshoz és bérbeadói hozzájáruláshoz, illetve a szociális, jövedelmi, vagyoni helyzet vizsgálatához lehet felhasználni, valamint a jogszabályokban megjelölt azon szervek részére, akik felé az adatszolgáltatás jogszabályon alapul és jogszabályban rögzített módon kötelező.

38. Az önkormányzati lakások értékesítése

47. § (1)⁴⁶ Az önkormányzat tulajdonában álló lakások értékesítéséről a Városüzemeltetési és Környezetvédelmi Bizottság javaslata alapján, a Képviselő-testület dönt. 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.

⁴⁵ Módosította az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet 9.§-a, hatályos 2020. január 31. napjától.

⁴⁶ Módosította a 26/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos 2012. október 5. napjától. Módosította a 19/2019. (XI.05.) önkormányzati rendelet 42. § a) pontja, hatályos 2019. november 6. napjától.

(2) Az 1995. előtt vételi joggal érintett, de a bérlő által addig meg nem vásárolt lakások értékesítéséről a képviselő-testület dönt a 47. §-ban foglalt feltételekkel.

48. § (1)⁴⁷ A lakott lakások vételárának mértéke határozatlan időre szóló bérleti szerződés esetén:

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

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

(2) Vétel iránti kérelmet nyújthat be:

- a) a bérlő,
- b) a bérlőtársak egyenlő arányban,
- c) társbérlő az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában, az üresen álló társbérleti rész vonatkozásában,
- d) az a)-c) pontokban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona és örökbefogadott gyermeke.

(3)⁴⁸ A vevő kérelmére az (1) bekezdés szerinti vételárat a 47. § (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően legfeljebb 15 év alatt havi egyenlő részletekben egyenlítheti ki. A szerződés megkötésekor a vevő a vételár 10 %-át köteles megfizetni. A fennmaradó vételár hátralékot legfeljebb 15 év alatt évi 6 %-os kamattal egyenlíti ki.

(4)⁴⁹ 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.

49. § (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 vételárat, 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)⁵⁰ A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított, műszakilag indokolt, számlával igazolt értéknövelő beruházásait, amennyiben azok a 25.§ (3) bekezdés szerint nem kerültek megtérítésre. Házilagos kivitelezés esetén

⁴⁷ Módosította a 26/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése, hatályos 2012. október 5. napjától.

⁴⁸ Módosította a 26/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése, hatályos 2012. október 5. napjától.

⁴⁹ Módosította a 26/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése, hatályos 2012. október 5. napjától.

⁵⁰ Beépítette az 1/2015. (I.29.) önkormányzati rendelet 3.§-a, hatályos 2015. február 1. napjától. Módosította 19/2015. (V.28.) önkormányzati rendelet 2.§ -a, hatályos 2015. június 1. napjától.

munkanemenként (az általános forgalmi adó nélkül számolt) munkadíj számolható el úgy, hogy az alábbi átlagos rezsiórabér és az átlagos normaidő szorzatának a 80%-át kell venni.

50. §⁵¹ (1) A lakások elidegenítéséből származó bevételt az önkormányzat számláját vezető pénztáratnál, 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.

51. § (1) A bérlő által bérelt nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítéséről a 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, évi 20 %-os 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 nem lakás céljára szolgáló helyiségek forgalmi értékét ingatlan forgalmi értékbecsléssel kell megállapítani.

V. Fejezet **Záró rendelkezések**

52. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és értékesítéséről szóló

1. 18/2004. (V.27.),
2. 25/2006.(XII. 20),
3. 5/2007.(II. 21),
4. 29/2008.(XI.26.),
5. 2/2009.(I.28.),
6. 1/2010.(II.05.) önkormányzati rendeletek.

dr. Borók Dóra sk.
jegyző

Szabó József sk.
polgármester

⁵¹ Módosította a 26/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2012. október 5. napjától.

ZÁRADÉK

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ezen rendeletét 2011. október 26. napján tartott ülésén alkotta, 2011. október 27-én kihirdetésre került. Módosította a 2/2012. (II.01.), a 26/2012. (X.04.), az 5/2013. (II.28.), az 1/2014. (I.23.), a 20/2014. (XI.06.), az 1/2015. (I.29.), a 19/2015.(V.28.), a 16/2016. (V.26.), a 12/2017. (III.30.), a 22/2017. (VI.28.), a 19/2019. (XI.05.), az 1/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet.

dr. Matus-Borók Dóra
jegyző

1. melléklet a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és értékesítéséről szóló 26/2011. (X.27.) önkormányzati rendelethez⁵²

Az önkormányzati lakások lakbérének mértéke

a) szociális helyzet alapján bérbe adott lakások esetén

összkomfortos lakások esetében:	648.- Ft/m ² /hó
komfortos lakások esetében:	419.- Ft/m ² /hó
félkomfortos lakások esetében:	195.- Ft/m ² /hó
komfort nélküli lakások esetében:	103.- Ft/m ² /hó

b) költség elven meghatározott lakbér mértéke

összkomfortos lakások esetében:	1.096.- Ft/m ² /hó
komfortos lakások esetében:	679.- Ft/m ² /hó
félkomfortos lakások esetében:	369.- Ft/m ² /hó
komfort nélküli lakások esetében:	0.- Ft/m ² /hó

⁵² Módosította a 2/2012. (II.01.) önkormányzati rendelet, hatályos 2012. március 1. napjától.
 Módosította 26/2012. (X.04.) önkormányzati rendelet, hatályos 2012. október 5. napjától.
 Módosította az 5/2013. (II.28.) önkormányzati rendelet, hatályos 2013. március 1. napjától.
 Módosította az 1/2014. (I.23.) önkormányzati rendelet, hatályos 2014. február 1. napjától.
 Módosította az 1/2015. (I.29.) önkormányzati rendelet, hatályos 2015. február 1. napjától.
 Módosította az 16/2016. (V.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. június 1. napjától.

2. melléklet a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és értékesítéséről szóló 26/2011. (X.27.) önkormányzati rendelethez

Közérdekű lakás:	Szent Miklós u. 9. lakóépület valamennyi lakása
Szociális bérlakás:	Akácfa krt. 16-18. Losonczi u. 36. Tövis u. 3.
Költség elvű lakások:	József Attila lakótelepen található, vegyes tulajdonú társasházakban található lakások
Bérlakás: minden egyéb	

3. melléklet a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és értékesítéséről szóló 26/2011. (X.27.) önkormányzati rendelethez

.....
a kérelmezők neve

Kérelem bérlakás igénylés nyilvántartásba vételéhez

(Kérjük, hogy a formanyomtatvány végén található kitöltési útmutatót szíveskedjenek elolvasni.)

1. Lakáscsere esetén jelenlegi szobás lakásnál

- kisebb szobaszámú
- azonos szobaszámú
- nagyobb szobaszámú

önkormányzati bérlakást kér.

Jelenlegi lakását napján
..... szám alatti kiutaló határozattal, kijelöléssel
kapta.

2. Nyújtott-e be korábban lakásigénylést: igen-nem* Ha igen, annak éve:

3. A kérelmező és házastársa (élettársa) személyi adatai:

	A kérelmező	a kérelmező házastársa (élettársa)
Neve (leánykori név is)		
Lakóhely címe		
Tartózkodási hely címe		
Levelezési cím		
Családi állapota		

Születési helye, ideje (év,hó,nap)		
Foglalkozása		
Munkahely megnevezése		
és címe		
Munkaviszonyban töltött évek száma		
Mióta lakik Szigetszentmiklóson		
Mióta dolgozik Szigetszentmiklóson		

4. A kérelmezővel együtt költöző, közös háztartásában élő gyermekek és egyéb eltartott személyek:

neve	születési ideje

5. A kérelmező és vele együtt költöző kereső családtagok:

neve	szül. éve	kapcsolata a kérelmezőhöz	munkahelye, foglalkozása	havi átl. jövedelme (gyermek utáni ellátások is)

6. A kérelmező és vele együtt költözők jövedelme összesen:	Ft
---	-----------

7. A család összlétszáma: fő

8. Az egy főre eső havi átlagjövedelem: Ft

9. A kérelmezőnek és a vele együtt költözőknek van-e, illetve 3 éven belül volt-e gépkocsijuk: volt-van – nincs*.

típusa	gyártási ideje	hengerűrtartalma	vásárlás éve	rendszáma	értéke

10. A kérelmezőnek és vele együtt költözőknek 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

11. Eltartási szerződést kötöttek-e: _____ **igen-nem***

12. A kérelmező és családja kinél és milyen jogcímen lakik jelenlegi lakásában:

.....

Amennyiben albérlő, az albérleti díj havi összege:

Az egész lakásban lakó személyek száma : fő

Az egész lakás

a./ alapterülete m²

b./ szobáinak száma db

c./ szobáinak alapterülete m²

A kérelmező és családja **kizárólagos használatában álló**

a./ szobák száma db

b./ szobák alapterülete m²

c./ egyéb helyiségek

A kérelmező és családja által **mással közösen használt**

a./ szobák száma db

b./ szobák alapterülete m²

c./ egyéb helyiségek

A lakás komfortfokozata:

A jelenlegi lakás milyen tulajdonban (kezelésben) áll:

- a. önkormányzati bérlakás
- b. szövetkezeti lakás
- c. vállalati bérlakás
- d. közérdekű lakás
- e. személyi tulajdonban áll és tulajdonosának

neve: címe:

13. A kérelmező és a vele együttköltöző rendelkezett-e bérlakás lakásbérleti jogviszonyával: **igen – nem***.

Ha igen :

Szobaszám: _____ Alapterület: _____ m²

Együttlakók névsora: _____

Házastárs, élet-társ szülei Szülők lakcíme: _____

Lakás tulajdonosa: _____

Szobaszám: _____ Alapterület: _____ m²

Együttlakók névsora: _____

16. A kérelmező, illetőleg az együttköltözők 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.)

17. A kérelmező, illetőleg az együttköltözők egyéni vállalkozói igazolvánnyal rendelkeznek-e: igen – nem.*

18. _____ (név) kérelmezők és a vele együttköltözni szándékozók kijelentjük, hogy vagyonunk együttes forgalmi értéke a külön jogszabályban¹ meghatározott mértéket

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

.....

.....

vagyonnal rendelkezünk.

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

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek, a lakáskérelmet más polgármesteri hivatalhoz nem nyújtottam be, illetve más kérelmező által benyújtott lakásigénylésen együttköltöző családtagként nem szerepelek.

Tudomásul veszem, hogy köteles vagyok a fenti adatokban beállott változásról 15 napon belül a polgármesteri hivatalt értesíteni.

Kérelemhez db igazolást mellékelek.

Szigetszentmiklós, 200..... év hó nap

.....
a kérelmező aláírása	a házastárs (élettárs) aláírása
.....
szem. ig. szám	szem. ig. szám
.....
nagykorú együttköltöző aláírása	nagykorú együttköltöző aláírása
.....
szem. ig. szám	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