



ELŐTERJESZTÉS

Ikt. szám: Rf/1587-8 /2023.
Előterjesztő: Dr. Kökény Veronika jegyző
Készítette: Dr. Kökény Veronika jegyző
Melléklet: 2 db
Az előterjesztés jogszerű:

Rákócziújfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. október 19-ei, rendes, nyílt ülésére

az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló önkormányzati rendelet elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) Rákócziújfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az **önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről** szóló 7/2019. (V. 24.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet) – a Miniszterelnökség 2023. évi országos ellenőrzési terve alapján – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (3) bekezdés b) pontjában foglalt törvényességi felügyeleti jogkörében megvizsgálta.

Az átfogó ellenőrzés tárgya annak vizsgálata volt, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakás tv.) konkrétan meghatározott szabályozási tárgykörökön belül alkotott-e a helyi önkormányzat rendeletet, és az megfelel-e az Lakás tv.-ben, valamint a mögöttes szabályként alkalmazandó Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) meghatározott szabályoknak.

A vizsgálat során megállapításra került, hogy a Rendelet az alábbiakban kifejtett pontokban jogszabálysértő:

- a bevezető rész a jogszabályszerkesztési előírásoknak nem felel meg;
- a Rendeletben a Lakás tv. 2. számú mellékletében szereplő tartalmi elemek közül több nem került szabályozásra [a), b), c), f), g), k), l), m), n), q), s)], melyek a Kormányhivatal állásfoglalása alapján kötelezően szabályozandó tartalmi elemek;
- a szabályozott elemek közül több nem felel meg a jogszabályi előírásoknak, azok az Lakás tv., illetve további jogszabályi rendelkezésekbe ütköznek.

Minderre tekintettel a Kormányhivatal Rákócziújfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületét az Mötv. 134. § (1) bekezdés alapján, JN/24/00460/2023. iktatószámú törvényességi felhívásában felhívta, hogy vizsgálja meg a felhívásban foglaltakat, és szüntesse meg a jogszabálysértést.

A szabályozás háttérét képező jogszabályok alapvető szabályai az alábbiak:

A polgári jogi viszonyokra vonatkozó jogszabályokat, így a Lakás tv.-t is a

Ptk.-val összhangban kell értelmezni [Ptk. 1:2. § (2) bek.].

A **lakás** fogalmát a Lakás tv. 91/A. § 1. pontja határozza meg. E szerint lakás az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- a) helyiségei;
- b) közművesítettége;
- c) melegvíz-ellátása; és
- d) fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható. Az egyes komfortfokozatok jellemzőit szintén az értelmező rendelkezések (Lakás tv. 91/A. § 2-5. pont) tartalmazzák.

Nem lakás céljára szolgáló helyiség a Lakás tv. 91/A. § 12. pontja szerint az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.

Az otthonház fogalmának meghatározását a Lakás tv. 88/A. §-ához fűzött magyarázat tartalmazza.

Nem a Lakás tv., hanem a Ptk. bérleti szerződésre vonatkozó általános szabályait (Ptk. 6:331-6:341. §) kell alkalmazni az olyan bérleti jogviszonyokra, amelyek tárgya ugyan ingatlan, de azon nem áll lakás vagy helyiség.

A termőföld használatára a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) IV. fejezete irányadó.

A lakásbérleti szerződés minimális tartalma: A lakásbérleti szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges (bérlet tárgya, bérleti díj). E két tartalmi elemre vonatkozó megállapodás nélkül lakásbérleti szerződés nem jön létre. Ha a lakbér mértékét jogszabály (tipikusan önkormányzati rendelet) határozza meg, akkor nem kötelező azt a szerződésben rögzíteni.

Nem szükséges megállapodniuk a feleknek azokban a kérdésekben, amelyeket jogszabály (maga a Lakás tv., a Ptk. vagy önkormányzati, illetve miniszteri rendelet) szabályoz.

A lakásbérleti jogviszony időtartama: A bérlet definíciójából következően a bérlemény (lakás) használatának átengedése mindig időlegesen történik. Az a szerződés, amelyben nincs meghatározva, hogy a jogviszony mikor szűnik meg, határozatlan időre létrejönnek tekinthető, és a Ptk. 6:213. § (3) bekezdés rendelkezéseinek megfelelően bármelyik fél részéről felmondható a Lakás tv., illetve a Ptk. rendes felmondásra vonatkozó szabályainak megfelelő alkalmazásával. A felmondási jog kizárása ezekben az esetekben semmis.

A lakásbérleti jogviszony ennek megfelelően határozatlan időre, határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig tart.

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei: A felek jogait és kötelezettségeit a Ptk. és a Lakás tv. II. fejezete tartalmazza részletesen. A lakásbérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a lakást a bérlő használatába adni, a bérlő köteles azt átvenni, és a lakás használatáért lakbért, a szerződés keretében a bérbeadó által esetlegesen nyújtott egyéb szolgáltatásért pedig díjat fizetni (fő kötelezettségek).

Amennyiben valamely szerződés alapján a feleket nem terhelik ezek a kötelezettségek, akkor nem lakásbérlet, hanem valamely más jogviszony (például haszonbérlet, haszonkölcsön stb.) jött létre.

A lakásbérleti szerződés alakisága: A lakásbérleti szerződés érvényességéhez annak írásba foglalása szükséges.

A lakásbérleti jog terjedelme: A lakásbérleti jog a lakásra (Lakás tv. 91/A. § 1. pont) és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki. A lakás fogalmának és az egyes komfortfokozatoknak a törvénybeli meghatározása az ítélkezési gyakorlat szerint kógens szabály, attól a szerződés nem térhet el.

A lakáshoz tartozó helyiségek használatára a bérlő akkor is jogosult, ha erről a szerződés kifejezetten nem rendelkezik. Nem jogosult azonban a bérlő a lakáshoz tartozó helyiségek használatára, ha azt a bérleti szerződés kifejezetten kizárja.

Sem a Lakás tv., sem a Ptk. nem tiltja, hogy a Lakás tv.-ben írt lakásfogalomnak meg nem felelő lakásra kössenek a felek lakásbérleti szerződést. Ilyen esetben a szerződésre alkalmazandó szabályok meghatározásánál a szerződéses célt és nem a bérlemény ingatlan-nyilvántartás szerinti elnevezését kell figyelembe venni. Ezért a lakásbérletre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni akkor is, ha nem lakás céljára szolgáló helyiséget adnak bérbe lakás céljára.

Az önkormányzat rendeletalkotási kötelezettsége: Önkormányzati lakások esetében a szabályozás háromszintű. Nem csupán a Lakás tv. és a Ptk., hanem a Lakás tv. alapján alkotott önkormányzati rendelet szabályait is figyelembe kell venni.

A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni.

Az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő lakás bérletére az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni, ilyenkor a Lakás tv. általános szabályai irányadók.

A rendelet tartalma: Az önkormányzatok rendeletalkotási lehetősége korlátozott. A rendeletben nem térhetnek el a Lakás tv. és a Ptk. kógens rendelkezéseitől, és csak azokban a kérdésekben alkothatnak jogszabályt, amelyekben erre őket a Lakás tv. felhatalmazza. A felhatalmazó rendelkezések a Lakás tv. különböző §-aiban elszórtan találhatóak, de azokat a Lakás tv. 2. számú melléklete összefoglalja.

Bérlőtársak: Ha a lakást több bérlő együttesen bérlő, akkor bérlőtársi jogviszonyról beszélhetünk. A bérlőtársak jogai és kötelezettségei a belső

jogviszonyukban egyenlők.

A bérlőtársaknak nemcsak a jogai, hanem a lakásbérleti jogviszonyból eredő kötelességei (például lakbérfizetés, karbantartás, rendeltetésszerű lakáshasználat, tartózkodás a bérlőtársak, egyéb ingatlanok bérlőinek zavarásától stb.) is egyenlők, azonosak egymással szemben is, vagyis a belső jogviszonyukban.

A bérlőtársak kötelezettsége a bérbeadóval szemben egyetemleges.

Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés önkormányzati rendeletben meghatározott feltételekkel köthető. A házastársak közös kérelmére kötelező a bérlőtársi szerződés megkötése. Az önkormányzatot ebben a körben szerződéskötési kötelezettség terheli, ettől a rendeletében sem térhet el.

Társbérlők: Társbérleti jogviszonyról akkor beszélhetünk, ha a (társ)bérlő a lakásnak egy vagy több helyiségét kizárólagosan, a többi helyiséget pedig a többi társbérlővel közösen használhatja.

A társbérlő önálló bérlőnek minősül. Ebből megállapítható a két legfontosabb különbség a társbérlők és a bérlőtársak közt. A bérlőtársak kötelezettsége a bérbeadóval szemben egyetemleges, míg a társbérlő önálló bérlőként csak a saját magatartásáért (kötelezettségeiért) felel, és ezért önállóan köteles helytállni.

Önkormányzati lakásban megüresedett társbérleti lakrészt ismételten, önálló bérletként bérbe adni nem lehet. Önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlő részére történő bérbeadásának feltételeit.

Törzsvagyont érintő rendelkezés: A Lakás tv. kimondja, hogy rendelkezései nem érintik az önkormányzati törzsvagyongra vonatkozó szabályokat [Lakás tv. 80. § (3) bek.]. Az önkormányzati vagyongra vonatkozó szabályokat az Nvtv. 5. §-a tartalmazza.

A Lakás tv. 2. melléklete tételesen hivatkozik azokra a normatív Lakás tv.-i rendelkezésekre, amelyek alapján az önkormányzati bérleti és elidegenítési rendeletek szabályait meg kell állapítani. E rendelkezések közjogi jellegűek, azoktól eltérésre nincs lehetőség.

A 2. melléklet értelmében az önkormányzat bérleti, illetőleg elidegenítési rendeletének tartalma:

Az önkormányzat – e törvény keretei között – rendeletben határozza meg:

- a) a lakás bérbeadásának feltételeit [3. § (1)–(2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 84. § (1)–(2) bekezdés],
- b) a bérlőtársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételeit [4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés],
- c) a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában [19. §, 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés],
- d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit [20. § (3) bekezdés],
- e) a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit [21. § (6) bekezdés],
- f) a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a

- másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat [23. § (3) bekezdés],
- g) a cserelakás felajánlása helyett – megállapodás alapján – fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit [27. § (2) bekezdés],
 - h) az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is [31. § (2) bekezdés],
 - i) a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit [33. § (3) bekezdés],
 - j) a lakbérnek a bérbeadás jellege – szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet – szerint differenciált mértékét [13. § (1)–(2) bekezdések, 34. § (1)–(2) és (4)–(5) bekezdések, továbbá a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatok tekintetében a 86. §],
 - k) a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait [34. § (3) és (6) bekezdések],
 - l) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítania [35. § (2) bekezdés; 91/A. § 18. pont],
 - m) a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit [36. § (2) bekezdés],
 - n) a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit [42. §],
 - o) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit [54. § (1)–(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52–53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés],
 - p) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módját, feltételeit [58. § (1)–(2) bekezdés], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételeit [58. § (3) bekezdés],
 - q) a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait [62/B. § (2) bekezdés, továbbá a fővárosi önkormányzat tekintetében a 63. § (3) bekezdés],
 - r) a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit [68. § (2) bekezdés],
 - s) az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételeit [80. § (1)–(2) bekezdések].

A Lakás tv. 19. § (1) bekezdésében foglaltak szerint önkormányzati lakás esetén, ahol a törvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében önkormányzati rendelet határozza meg.

(2) Az önkormányzati rendelet felhatalmazhatja a bérbeadót a megállapodás tartalmának meghatározására.

A fenti rendelkezés alapján önkormányzati lakás esetén a megállapodás tartalmát önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A rendelet - a megállapodás konkrét tartalmának meghatározása helyett - felhatalmazhatja

a bérbeadót a megállapodás tartalmának meghatározására. Ebben az esetben a bérbeadó a megállapodást a Lakás tv. rendelkezéseinek keretei között kötheti meg.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviseleteket véleményük közlésére.”

A fentiek alapján Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló .../2023. (X. 20.) önkormányzati rendelet-tervezete **közzétételre került**. Felhívtam az érdekképviseleti szervezetet, hogy a rendelet-tervezettel kapcsolatos véleményét közölje a hirdetményben megjelölt határidőben a jegyzo@rakoczifalva.hu e-mail címre történő megküldéssel.

Az új önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló rendelet megalkotása a fenti jogszabályi előírások alapján készült. A rendelet tervezet elfogadása esetén annak hatályba lépésével a jelenleg hatályos lakásrendelet, az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről vonatkozó sz. 7/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésre kerül.

Az előterjesztést a Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 42. § 1. pontja alapján át nem ruházható hatáskörében tárgyalja. A rendelet-tervezet elfogadásához az Mötv. 50. §-a alapján minősített többségű szavazati arány szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a mellékelt rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Rákóczifalva, 2023. október 11.


Dr. Kökény Veronika
jegyző

Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (X. 20.) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról

Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. §-ában, 49. §-ában, 52-54. §-okban, 58. § (3) bekezdésében, 84. §-ában, 62/B. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, 84. § (1)-(2) bekezdésében, 91/A. § 18. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró bérlők és bérbeadók érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya kiterjed Rákóczifalva Városi Önkormányzat (a továbbiakban: bérbeadó) kizárólagos tulajdonában álló lakásokra, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség).

(2) E rendelet szabályai a Rákóczifalva Városi Önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérletére, illetve elidegenítésére nem alkalmazandóak.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazása során:

1. a jövedelem, a család, a háztartás, az egyedülélő, egyedülálló vonatkozásában a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény rendelkezései az irányadók;
2. méltányolható mértékű lakásigény:
 - a) egy-két személy esetében: legalább egy és legfeljebb három lakószoba;
 - b) három személy esetében: legalább másfél és legfeljebb három és fél lakószoba;
 - c) négy személy esetében: legalább kettő és legfeljebb négy lakószoba;

- d) minden további személy esetében fél szobával nő a lakásigény mértékének felső határa; három vagy több gyermeket nevelő család esetében a lakásigény mértékének felső határa minden további személy esetében egy szobával nő;
- 3. rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot az, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek. A lakás visszavétele során a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba beleértendő a lakáshasználó használat során eszközölt, a lakáscélú rendeltetésszerű használatot nem akadályozó beruházás, felújítás azzal, hogy azért a bérbeadó ellentételezést nem szolgáltat és a lakás minősége a birtokbaadásakor felvett állapot rögzítéshez képest nem csökkenhet;
- 4. ismételt bérbeadás: a bérlő kérelmére az általa lakott önkormányzati bérlakás azonos vagy más jogcímen történő újbóli bérbeadása.

3. A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek

3. §

(1) A Rákóczi falva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete, mint tulajdonosi joggyakorló az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlását és a kötelezettségek teljesítését - a (2) bekezdésben fogalt kivétellel - Rákóczi falva Városi Önkormányzat Egészségügyi, Szociális és Gyermekvédelmi Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) hatáskörébe, valamint Rákóczi falva Városi Önkormányzat mindenkor polgármestere hatáskörébe utalja.

(2) Rákóczi falva Városi Önkormányzat Képviselő-testület hatáskörébe tartozik az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló lakások 19. § (1) bekezdés szerinti bérbeadási jogcíme szerinti besorolása, valamint az 53. § (3) bekezdésében foglalt döntés meghozatala.

(3) A Bizottság hatáskörébe tartozik a 19. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja szerinti bérbeadási jogcím esetében a 13. §-ban foglaltak szerint döntés meghozatala.

(4) A polgármester hatáskörébe tartozik:

- a) a 18. § szerinti döntés meghozatala,
- b) a 19. § (1) bekezdés a) pont ab) alpont szerinti bérbeadási jogcím esetében döntés meghozatala,
- c) a 19. § (1) bekezdés b) pont szerinti bérbeadási jogcíme esetében a 13. §-ban foglaltak szerint döntés meghozatala,
- d) a III. Fejezet szerinti döntések meghozatala,
- e) a (3) bekezdés, valamint a c)–d) pont szerinti döntést megelőző pályázat kiírása és közzététele,
- f) a (3) bekezdés, valamint a a)–d) pont szerinti döntést követően a bérleti szerződés megkötése,
- g) ha e rendelet nem jelöli meg a tulajdonosi jogokat gyakorló és kötelezettségeket teljesítő szervet vagy személyt, a jogok és kötelezettségek a polgármestert illetik, terhelik.

(5) A Bizottság és a polgármester az e rendelet alapján hatáskörébe tartozó intézkedésekről évente egyszer tájékoztatja a képviselő-testületet.

II. Fejezet

A lakásbérlet szabályai

4. A lakások bérbeadásának általános szabályai

4. §

(1) Önkormányzati lakás bérlője nagykorú cselekvőképes természetes személy lehet.

(2) Ha e rendelet másként nem rendelkezik, nem lehet lakás bérlője az a személy, akire a lakás bérleti jogának megpályázása, kérelmezése időpontjában az alábbi kizáró tényezők valamelyike fennáll:

- a) Magyarország területén 1/1 tulajdoni arányban lakás tulajdonjával, vagy önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakás résztulajdonával rendelkezik,
- b) házastársak, élettársak olyan közös lakás tulajdonával rendelkeznek, ahol a tulajdoni hányaduk összege az 1/1 tulajdoni arányt eléri,
- c) 3.000.000 forintot meghaladó értékű lakásnak nem minősülő egyéb ingatlan tulajdonjogával rendelkezik,
- d) az ország területén önálló állami vagy a (4) bekezdés kivételével önkormányzati lakás bérletével rendelkezik,
- e) pályázatában, kérelmében lakáskörülményeire, szociális, vagyoni és jövedelmi viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amely számára jogosulatlanul kedvezőbb elbírálást tesz lehetővé.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kizáró tényezőket az együttköltöző személyek vonatkozásában is vizsgálni és alkalmazni kell.

(4) A (2) bekezdés d) pontja alól kivételt képez az a pályázó, lakásigénylő, aki Rákóczi falva városában önkormányzati lakás bérletével rendelkezik.

(5) A (2) bekezdés a)–b) pontja alól kivételt képez a haszonélvezeti joggal terhelt lakás, vagy önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakásrész, amennyiben

- a) az a haszonélvező által lakott, vagy
- b) abban a tulajdonos birtoklása a haszonélvező által akadályozott.

5. §

(1) Önkormányzati lakás bérleti jogával kapcsolatos kezdeményezés pályázati úton, vagy - az e rendeletben meghatározott esetekben - kérelem alapján történhet.

(2) A kérelmet vagy a pályázatra a jelentkezési lapot a 6. § (2) bekezdésében meghatározott tartalommal kell benyújtani.

6. §

(1) A lakás bérbeadására vonatkozó pályázati hirdetésnek legalább az alábbi tartalmi elemekkel kell rendelkeznie:

- a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét,
- b) a bérbeadás jogcímét,
- c) a bérbeadás jogcímétől függően az óvadék kikötésére vonatkozó előírásokat,
- d) a bérbeadás feltételeit,
- e) a bérbeadásra meghirdetett üres bérlakás címét, komfortfokozatát, alapterületét, szobaszámát, műszaki jellemzőjét,
- f) a lakás megtekintésének idejét,
- g) a bérleti jogviszony időtartamát,
- h) a lakbér összegét és az igényelhető lakbértámogatás lehetőségét,
- i) a pályázati jelentkezési lap benyújtásának módját és határidejét,

- j) a pályázatok elbírálásának és az eredmény ismertetésének határidejét és módját,
- k) több lakás bérbeadására vonatkozó pályázati hirdetmény esetében felhívást arra vonatkozóan, hogy a pályázó több lakás bérletének egyidejű megpályázásánál nyertesség esetén csak egy lakás vonatkozásában köthet bérleti szerződést,
- l) felhívást arra vonatkozóan, hogy a pályázat kedvező elbírálása esetén, a bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni,
- m) a bérlő általi felújítással bérbe adott lakás megpályázása esetén felhívást arra vonatkozóan, hogy a pályázat érvényességének feltétele a lakás megtekintése,
- n) felhívást arra vonatkozóan, hogy a pályázatot kiíró szerv érvényes pályázatok esetén is eredménytelennek minősítheti a pályázati eljárást.

(2) A pályázatra benyújtott jelentkezési lapnak tartalmaznia kell:

- a) a megpályázott lakás címét,
- b) a pályázó személyi adatait (nevét, születési nevét, születési helyét, idejét, anyja nevét, családi állapotát), állampolgárságát, lakó- és tartózkodási helyét,
- c) a pályázóval együttlakó és együtt költöző személyek személyi adatait (nevét, születési nevét, születési helyét, idejét, anyja nevét, családi állapotát), hozzátartozói minőségét,
- d) a pályázó és a vele együttköltöző személyek e rendeletben meghatározott vagyon- és jövedelemnyilatkozatát, a vagyoni, jövedelmi, szociális helyzetéről, családi állapotáról szóló igazolásokat, a pályázó - a pályázat benyújtásának időpontjában fennálló - lakhatásának jogcímét, a lakott lakás adatait,
- e) a bérbeadás jogcímétől függően az e rendeletben meghatározott nyilatkozatokat, egyéb dokumentumokat,
- f) a bérbeadás feltételeinek elfogadását,
- g) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázat kedvező elbírálása esetén, a bérleti szerződés fennállása alatt a részére bérbeadott lakásban életvitelszerűen lakik,
- h) a pályázónak és a vele együttköltöző személynek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja szerinti személyes adatok kezelésére vonatkozó nyilatkozatát.

(3) Azok a pályázatok, melyek a pályázati kiírásnak nem felelnek meg, érvénytelenek.

7. §

(1) A jogosultsági feltételek igazolása az alábbiak szerint történik:

- a) a jövedelmi viszonyokat a pályázó, kérelmező, a lakás bérleti jogának megpályázása vagy kérelmezése időpontját megelőző - saját és a vele együttköltöző személyek - havi jövedelmére vonatkozó nyilatkozattal és
 - aa) munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelmet munkáltatói igazolással,
 - ab) egyéni vállalkozásból eredő jövedelmet, vagy társas vállalkozásból származó tagi és osztalék jövedelmet az adóhatóság által kiállított igazolással,
 - ac) munkanélküli ellátást a megállapító, megszüntető határozattal és a postai kifizető bizonylattal, ha nem részesül ellátásban, a foglalkoztatási, munkaerőpiaci feladatot ellátó szakigazgatási szerv erről szóló igazolásával,
 - ad) amennyiben a pályázó, kérelmező rendelkezik gyermekelhelyezésről szóló bírósági végzéssel, ítélettel, gyámhatósági jegyzőkönyvvel, azok másolatával, gyermektartásdíj esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap kifizetési csekkszelvényével, vagy a kérelmező nyilatkozatával a tartásdíj összegére vonatkozólag,
 - ae) egyéb jövedelmet (különösen családi pótlék, GYES, szociális támogatások) a folyósító szerv által kiállított igazolással.

- b) Az ingatlanvagyon
ba) építési telek- és egyéb ingatlantulajdont egy évnél nem régebbi adó és érték bizonyítvánnyal,
bb) lakástulajdon esetén a lakás hiteles tulajdoni lapjának másolat, vagy egyszerűsített határozat-szemle bemutatásával.
- c) A hozzátartozói minőséget
ca) elvált családi állapot esetén a jogerős bírósági ítélettel, végzéssel,
cb) élettársi kapcsolat esetén teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal,
cc) házassági állapot esetén házassági anyakönyvi kivonat másolatával,
cd) özvegy családi állapot esetén halotti anyakönyvi kivonat másolatával,
- d) a 13. § (2) bekezdés d) pontja szerinti tartós betegséget a házi orvos, szakorvos igazolásával, szakvéleményével, zárójelentéssel, ambuláns kezelőlappal, egészségkárosodott személy esetén a szakértői bizottság hatályos szakvéleményével, a tartósan beteg állapot, fogyatékoság fennállását igazoló irattal, továbbá a tartósan beteg állapotra, fogyatékoságra tekintettel folyósított pénzügyi ellátást megállapító határozattal, ennek hiányában az ellátás folyósítását igazoló irattal igazolja.

(2) Bérlet felújítással bérbeadott lakás megpályázása esetén csatolni kell a lakás megtekintésére vonatkozó bérleti nyilatkozatot.

(3) Bérlet felújítással bérbe adott lakás megpályázása esetén amennyiben a pályázati kiírás a rendeltetésszerű használat kialakítására is kiterjed, a pályázónak nyilatkoznia kell arról, hogy rendelkezik a kialakításhoz szükséges anyagi fedezet legalább 50%-ával.

8. §

(1) A pályázatra benyújtott jelentkezési lapon és a kérelemben szereplő adatok valódiságát Rákóczi-falvai Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: hivatal) jogosult ellenőrizni.

(2) Az ellenőrzés keretében a hivatal a munkáltatót, és az igazolásokat kiállító szervezetet megkeresheti, helyszíni szemlét folytathat le, a pályázót, kérelmezőt meghallgathatja.

9. §

Az egyes bérbeadási jogcímek tekintetében külön meghatározott előírásokon túl a lakáshoz jutás feltétele, hogy a lakásigénylő önkormányzati lakás bérletére pályázatot vagy kérelmet nyújtson be és az általános bérbeadási feltételeknek megfeleljen.

10. §

(1) Önkormányzati lakás bérleti jogviszonyának időtartama - az e rendeletben foglalt kivételekkel - legfeljebb 2 év lehet, melynek elteltével a bérlet minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást a vele együtt élőkkel együtt.

(2) A lakásbérleti szerződés időtartama a bérlet kérelmére meghosszabbítható, amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak.

(3) A hivatal a határozott idő lejártát megelőző 90. napig tájékoztatja a bérletet a bérleti szerződés időtartama meghosszabbításának lehetőségéről.

(4) A bérlő a határozott idő lejártát megelőző 30. napig nyújthat be kérelmet bérleti szerződése időtartamának meghosszabbítására.

(5) A bérlőnek a lakásbérleti szerződés időtartamának meghosszabbítására, újabb bérleti szerződés megkötésére irányuló kérelme csak akkor teljesíthető, ha maradéktalanul eleget tett lakbér-, egyé díj és a közüzemi díjfizetési kötelezettségeinek.

11. §

(1) A bérlő a bérleti szerződés megkötésekor - a szociális helyzet alapján történő bérbeadás és az ismételt bérbeadás kivételével - az önkormányzati bérlakással összefüggő lakbérhátralék, a lakáshasználati díjtartozás, a lakbérrel, vagy a lakáshasználati díjjal együtt fizetendő külön szolgáltatási díjak, a közüzemi díjhátralék rendezésére és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek biztosítására három havi lakbérnek megfelelő összeg óvadékot köteles fizetni.

(2) Az óvadék tárgya kizárólag pénz lehet, melyet a leendő bérlő forintban a bérbeadó által meghatározott számlára köteles megfizetni.

(3) Az óvadékra vonatkozó kikötéseket a bérleti szerződés tartalmazza.

(4) A lakásbérlet megszűnésekor a bérbeadó az óvadék összegével 60 napon belül elszámol és

- a) az (1) bekezdés szerinti költségérvényesítés után az óvadékból fennmaradó összeget a bérlőnek visszafizeti, vagy
- b) kártérítési követelést nyújt be a bérlőnek, amennyiben a lakás nem rendeltetésszerű használatából eredően a bérlő a bérbeadónak kárt okozott és az óvadék összege ezt nem fedezi.

(5) A bérlő elhalálozása esetén az óvadék összegével kapcsolatban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény öröklési jog általános szabályaira vonatkozó rendelkezései szerint kell eljárni.

(6) A bérlakás elidegenítése esetén az óvadék a bérlő és a bérbeadó erre vonatkozó megállapodása alapján kerül a vételárba beszámításra.

12. §

A lakásbérleti szerződés megkötésének időpontjában a kérelmezők, pályázók a szerződés tárgyát képező bérlakáson túli önkormányzati lakások bérletére irányuló kérelmei, pályázatai megszűnnek, érvényüket veszítik.

13. §

(1) A hatáskör címzettje a bérbeadás feltételeinek megfelelő pályázók, lakásigénylők közül, lakásonként az első három helyre bérlőjelöltet sorol, melyről az első helyre sorolt pályázót, lakásigénylőt a hivatal a döntést követő 8 munkanapon belül írásban értesíteni kell.

(2) A hatáskör címzettjének döntése során előnyben részesíti azt a kérelmezőt,

- a) aki legalább három éve rákóczipfalvai lakóhellyel rendelkezik, vagy
- b) aki Rákóczipfalván dolgozik, vagy
- c) aki kiskorú gyermekekkel költözik az igényelt bérlakásba, vagy
- d) az együttköltöző személyek között tartós beteg van, vagy

e) azt a bérlőt aki, vagy amely a bérleti idő lejártá előtt kérelmezi meglévő bérleti szerződése idejének meghosszabbítását.

(3) A második és harmadik helyre sorolt lakásigénylőt a hivatal abban az esetben értesíti, ha a szerződés megkötése a hatáskör címzettje által előző helyre sorolt lakásigénylő visszalépése miatt meghiúsul. Ebben az esetben a második, ennek visszalépése esetén a harmadik helyre sorolt lakásigénylővel kerül megkötésre a lakásbérleti szerződés. A pályázó, lakásigénylő visszalépésének minősül az is, ha a szerződést azért nem lehet határidőben megkötni, mert a pályázó, lakásigénylő a szerződéskötés helyén nem jelenik meg, és távolmaradását előre nem jelzi, vagy utólag 5 munkanapon belül nem igazolja.

(4) Amennyiben a hatáskör címzettje a pályázót bérlőjelöltnek nem sorolja, a hivatal a döntést követően erről a pályázót, lakásigénylőt értesíti.

14. §

A bérlőnek a birtokba vételt követő 10 munkanapon belül a bérbe adott lakásra vonatkozóan lakóhelyet kell létesítenie.

15. §

A bérlő köteles a lakásban életvitelszerűen lakni.

16. §

A bérlő a bérleti díjat havonta előre, a bérbeadó által kiállított számla alapján a tárgy hónap 15. napjáig köteles a bérbeadónak megfizetni.

17. §

Az önkormányzat nem készít lakásigénylési névjegyzéket.

18. §

Önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez való hozzájárulásról a polgármester dönt.

5. A bérbeadás jogcímei

19. §

(1) Az önkormányzati lakások az alábbi jogcímeken adhatók bérbe:

- a) szociális helyzet alapján:
 - aa) szociális rászorultság szerint,
 - ab) krízishelyzetben méltányosságból,
- b) nem szociális helyzet alapján:
 - ba) költségelven,
 - bb) piaci alapon,
 - bc) önkormányzati érdekből.

(2) Az (1) bekezdés szerinti jogcímenként bérbe adható lakásokat a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

6. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai

20. §

(1) A szociális helyzet alapján bérbeadható megüresedő, vagy új lakásokat - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - pályázat útján kell meghirdetni bérbeadásra.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően pályázati eljárás mellőzésével a polgármester soron kívül, méltányosságból szociális bérlakást annak a rákóczi falvai lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező személynek adhat bérbe erre irányuló kérelme alapján, akinek elemi csapás következtében a Rákóczi falva közigazgatási területén lévő lakása megsemmisült, vagy lakhatatlanná vált, és nincs másik beköltözhető lakása.

21. §

(1) Szociális helyzet alapján történő bérbeadásra akkor kerülhet sor, ha a pályázó a pályázaton a jelentkezési lap benyújtásával részt vett és az általános bérbeadási feltételeknek megfelel, valamint

- a) a pályázó és a vele együtt költöző személyek tulajdonában lévő vagyontárgyak összértéke nem haladja meg az 5.000.000 forintot,
- b) az egy főre eső nettó átlagjövedelem nem haladja meg
 - ba) egyedülálló és egyedülélő személy esetében a szociális vetítési alap 400 %-át,
 - bb) család esetében a szociális vetítési alap 300 %-át.

(2) Az egy főre jutó átlagjövedelem számításánál a pályázat benyújtását megelőző háromhavi jövedelmet kell alapul venni.

(3) A szociális helyzet alapján bérbe adható lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződés legfeljebb egy év határozott időtartamra köthető.

(4) A bérlő kérelmére a lakásbérleti szerződés időtartama újabb, legfeljebb egy év határozott időtartamra több alkalommal is meghosszabbítható, amennyiben a bérlő

- a) a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek megfelel,
- b) lakbér hátralékkal, közüzemi díjhátralékkal, a külön szolgáltatási díjak tekintetében hátralékkal nem rendelkezik.

(5) A bérlő az ismételt bérbeadásra irányuló kérelméhez köteles csatolni:

- a) nyilatkozatát, mely szerint önerőből lakhatását nem képes megoldani,
- b) azokat az e rendeletben meghatározott nyilatkozatokat, igazolásokat, melyek alátámasztják, hogy e rendelet szerint szociális bérlakás bérbeadására jogosult, és
- c) a közüzemi szolgáltatók által kiállított igazolásokat.

(6) Az ismételt bérbeadásra vonatkozó szerződést a bérlő a Bizottság döntésének kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül köteles megkötni.

(7) Amennyiben a lakás további bérbeadására nincs lehetőség, a bérlő a lakást a határozott idő lejártakor köteles üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

22. §

(1) A 20. § (2) bekezdésében meghatározott esetben a bérleti szerződés az elemi csapásból eredő krízishelyzet fennállásáig, de legfeljebb 6 hónapos határozott időtartamra köthető.

(2) A bérleti szerződés a krízishelyzet további fennállása esetén a polgármester egyedi döntése alapján egy alkalommal legfeljebb 6 hónapos időtartamra meghosszabbítható.

7. Költségelven történő bérbeadás szabályai

23. §

(1) Költségelven bérbeadható önkormányzati lakás bérletére az a személy jogosult, aki a bérbeadás e rendeletben foglalt általános feltételeinek megfelel és a költségalapú lakbért jövedelme alapján vállalni tudja.

(2) Az önkormányzati bérlakás költségelven történő bérbeadása pályázati úton történik.

(3) A lakásbérleti szerződés időtartama bérlő írásbeli kérelmére egymást követő több alkalommal, alkalmanként legfeljebb egy évvel meghosszabbítható.

8. Piaci alapon történő bérbeadás szabályai

24. §

(1) Érvényes és hatályos szerződéssel nem kötött, üresen álló és felújított lakást pályázati eljárás alapján lehet piaci alapon bérbe adni.

(2) Lakás piaci alapon történő bérletére az személy pályázhat, akinek a nettó jövedelme vagy az együtt költözők összjövedelme eléri vagy meghaladja a lakbér ötszörösét.

(3) Ha a lakásra kettő vagy több pályázó, azonos feltétellel pályázik, úgy közülük a legmagasabb igazolt jövedelemmel - együtt költözők esetén összjövedelemmel - rendelkező pályázóval létesíthető bérleti jogviszony.

(4) Ha a lakásra érvényes pályázat nem érkezett, a lakás költségelven adható bérbe.

(5) A lakásbérleti szerződésben meghatározott idő lejártá előtti 30. napig benyújtott kérelem alapján a lakásbérleti szerződés időtartama egymást követő több alkalommal, alkalmanként legfeljebb egy évvel meghosszabbítható.

9. Önkormányzati érdekből történő bérbeadás szabályai

25. §

(1) Az önkormányzat költségvetési szervének megfelelő szakember ellátása érdekében pályázati eljárás és jövedelem vizsgálat mellőzésével, e rendeletben foglalt feltételekkel – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - lakás biztosítható annak a foglalkoztatottnak, akinek alkalmazása az önkormányzat valamely költségvetési szervének kötelező feladata ellátásához feltétlenül indokolt.

(2) Szakember elhelyezése körében akkor adható bérbe önkormányzati bérlakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző hozzátartozó tulajdonában nincs Rákóczi falva városban és annak 20 kilométeres vonzáskörzetében önálló, beköltözhető ingatlan.

(3) A bérbeadás során a 4. § (2)–(5) bekezdésében foglalt feltételek vizsgálatára nem kerül sor.

(4) Az önkormányzati érdekből történő bérbeadásra a költségelven történő bérbeadásra megállapított lakbéren kerül sor.

(5) Szakember elhelyezés céljára lakást a foglalkoztatási jogviszony fennállásának időtartamára lehet bérbe adni.

10. A felek megállapodásának tartalma, a bérbeadó jogai és kötelezettségei

26. §

(1) A bérlő pályázati úton történő kiválasztása esetén vagy amennyiben a bérbeadó a benyújtott lakás bérbeadására irányuló írásbeli kérelemnek helyt ad, erről értesíti a leendő bérlőt, aki az értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül jogosult a bérbeadóval szerződést kötni.

(2) Ha a pályázó vagy kérelmező (mint leendő bérlő) érdekkörébe tartozó, felróható ok miatt a bérleti szerződés nem jön létre, a bérbeadó szerződéskötési kötelezettsége megszűnik. A bérbeadó erről a kérelmezőt értesíti.

(3) Ha a bérlő a szerződésben megjelölt időpontban a lakást nem veszi birtokba, az a bérleti szerződéstől való elállásnak minősül. Ebben az esetben a bérbeadó a lakásra más személlyel köthet szerződést.

27. §

(1) A bérleti szerződésnek legalább az alábbiakat kell tartalmazni:

- a) a szerződő felek megnevezését, a bérlő születési nevét, anyja nevét, születési helyét és idejét, adóazonosító jelét,
- b) a bérlemény pontos címét, amennyiben lehetséges helyiségek felsorolása, alapterület méretét, komfortfokozatot,
- c) a bérlet célját
- d) a bérlet időtartamát,
- e) a birtokbaadás időpontját,
- f) a lakbér összegét és esedékességének időpontját,
- g) a bérlővel jogszerűen együtt költöző személyek számát, személyazonosító adatait,
- h) ha a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérlő vállalja, akkor ennek a bérleti díjba történő beszámítási módját,
- i) a szerződő felek jogait, kötelezettségeit,
- j) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.

(2) A bérleti szerződés tartalmát - az (1) bekezdésben foglaltakon túli - a polgármester jogosult megállapítani.

28. §

(1) A bérbeadó köteles a bérleményt komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérlőnek átadni.

(2) A bérbeadó a birtokba adáskor a helyszínen leltárt készít, melyben feltünteti a bérlemény, és berendezéseinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő az átvételt - észrevételeinek írásbeli rögzítésével - a lakás átadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(3) A lakás átadásakor a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó gondoskodik.

29. §

(1) Amennyiben a bérlő a lakást korszerűsíti, vagy egyéb szempontból a lakás jobb használatát eredményező átalakítást végez, az nem járhat a lakás komfortfokozatának, szobaszámának megváltoztatásával.

(2) A bérlő által kezdeményezett átalakítás, korszerűsítés esetén a bérlőnek írásban kell a bérbeadóval ismertetni a tervezett munkák körét, várható költségét és egyéb körülményeit. A bérbeadónak a kérelemre 30 napon belül érdemben nyilatkoznia kell. Amennyiben a bérbeadó hozzájárul az átalakításhoz, korszerűsítéshez, úgy nyilatkoznia kell arról is, hogy a munkálatok során mely költségek számolhatók el a bérbeadó felé.

(3) A bérbeadó hozzájárulása esetén a bérbeadó és a bérlő írásban megállapodik abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(4) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) az elvégzendő munkák konkrét megjelölését,
- b) a munkálatok befejezésének határidejét,
- c) az elszámolható költségek várható értékét és megfizetésük feltételeit, módját,
- d) a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyek bérlő általi beszerzéséről szóló megállapodást.

(5) A bérbeadó az elszámolható és számlákkal igazolt költségeket a megállapodáshoz kapcsolódó teljesítési igazolás kiállítását követő 30 napon belül megfizeti a bérlőnek.

(6) A korszerűsítési, átalakítási munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyeket a bérlő köteles beszerezni, a nem szakszerű munkavégzéssel okozott kárért teljes mértékben felel.

30. §

A bérlő köteles

- a) a lakás burkolatait, ajtóit, ablakait és a lakás berendezéseit karbantartani, felújítani,
- b) tartózkodni az épületen és a lakáson belüli berendezések rongálásától,
- c) a lakást és az ahhoz tartozó helyiségeket járvány- és közegészségügyi szempontoknak is megfelelően tisztántartani,
- d) a szükséges rovar és rágcsálóirtást rendszeresen elvégezni,
- e) az épületre vonatkozó házirendet betartani,
- f) a közösségi együttélés szabályait betartani,
- g) a közüzemi szolgáltatókkal a szükséges szolgáltatási szerződéseket megkötni,
- h) a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződéseket maradéktalanul betartani,
- i) a bérlemény e rendelet szabályai szerint előírt bérbeadói ellenőrzését tűrni,
- j) a bérleményt életvitelszerű lakás céljára használni, ezzel összefüggésben a két hónapot meghaladó távollét tényét és a távollét időtartamát a bérbeadónak bejelenteni,
- k) megakadályozni, hogy a lakásban a jogszabályi rendelkezések alapján befogadott és bejelentkezett személyeken kívül más személy életvitelszerűen tartózkodjon,
- l) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a lakásban a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezett kár esetén a károkozás tényét haladéktalanul bejelenteni, a hibát kijavítani, kijavíttatni vagy az okozott kárt a bérbeadónak megtéríteni,

- m) a rendkívüli káreseményt, veszélyhelyzet észlelésekor a bérbeadónak bejelenteni, továbbá a rendkívüli káresemény, veszélyhelyzet fennállásakor a hibaelhárítást tűrni, a hibaelhárítás eredményességének ellenőrzését tűrni,
- n) az udvar, az ingatlan előtti járda és útszakasz (útszegély közepéig) rendszeres tisztántartásáról, és a zöldfelület kezeléséről gondoskodni.

31. §

A bérbeadó a bérleti díj ellenében köteles gondoskodni

- a) az épület felújításáról, karbantartásáról,
- b) a vezetékháló meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről,
- c) az épület központi berendezéseinek állandó, üzemképes állapotáról,
- d) a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről,
- e) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek pótlásáról, cseréjéről, amennyiben ezek rendeltetésszerű használatra nem alkalmasak.

32. §

(1) A bérbeadó szükség szerint, de évente legalább egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését, melyről jegyzőkönyvet köteles felvenni.

(2) A bérlő a bérbeadó lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

(3) Amennyiben bérbeadó a bérlőnek felróható okból kifolyólag három egymást követő alkalommal nem tudja elvégezni az ellenőrzést, az szerződésszegésnek minősül.

(4) Az ellenőrzés során feltárt hiányosságok megszüntetésére a bérbeadó a bérlőt 15 napon belül írásban, határidő kitűzésével köteles felhívni és a végrehajtást ellenőrizni.

33. §

(1) A bérlő köteles a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére átadni. Az átadásról a bérbeadó a helyszínen jegyzőkönyvet készít, melyben rögzíti a lakás tényleges állapotát, a hibákat és hiányosságokat.

(2) A (1) bekezdésben foglalt hibák és hiányosságok kijavítása a bérlő kötelezettsége, melynek elmulasztása esetén e rendelet 11. §-ában foglaltak alkalmazandók.

34. §

Ha a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 18. §-ában szabályozott szünetelésre kerül sor, a bérleti jogviszony legfeljebb a munkálatok megkezdése előtti 15. naptól a munkálatok befejezését követő 15. napig szünetel.

11. Bérlőtársi szerződés megkötésének, valamint a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérlési lakrész bérbeadásának feltételei

35. §

Az önkormányzatnak nincs társbérleti szerződése.

36. §

A bérlő és házastársa közös kérelmére - a házastársnak a lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül - a polgármester a házastársakkal bérlőtársi szerződést köt.

37. §

(1) A bérlő és élettársa közös kérelmére - az élettársak bérlakásba való együttes beköltözésekor - a polgármester az élettársakkal bérlőtársi szerződést köt.

(2) A bérlő és élettársa közös kérelmére a polgármester az élettársakkal bérlőtársi szerződést köt, ha az élettárs jogszerű befogadása a lakásba a kérelem benyújtása előtt legalább egy évvel megtörtént.

38. §

A leendő bérlőtársnak a szerződéskötés előtt írásban nyilatkoznia kell arról, hogy a bérleti szerződésben meghatározott feltételeket vállalja, és az ország területén másik, beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával, vagy önálló állami vagy önkormányzati lakás bérletével nem rendelkezik. Ha e nyilatkozatot nem teszi meg, vagy a nyilatkozatban valótlan állít, a bérlőtársi szerződés megkötése kizárt.

12. Lakás nem lakás célú hasznosításának szabályai

39. §

Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe, ha

- a) a folytatni kívánt tevékenység a szomszédok zavarása nélkül végezhető, e tevékenység a város gazdasági, kulturális életét élénkíti, és
- b) a természetes személy bérlő egyéni vállalkozóként vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásban gazdasági vagy szolgáltatási tevékenységet végezni, továbbá
- c) bérlőtársak esetében akkor, ha a bérlőtárs a lakás egy részének más célra történő használatát tudomásul veszi.

40. §

Üresen álló önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

13. Lakáshasználati díj emelésének feltételei és mértéke

41. §

(1) Az a személy, aki az önkormányzati tulajdonú bérlakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított első két hónapban az általa egyébként fizetendő lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadó részére.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó emelt összegű használati díjat köteles fizetni a jogcím nélküli használat kezdetét követő harmadik hónaptól az alábbiak szerint:

- a) 3-6. hónap közötti időtartamra a lakbér kétszeres összegét,
- b) a 6. hónaptól kezdve a lakbér háromszoros összegét.

14. A bérlő által a lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei

42. §

- (1) A bérlő az önkormányzati lakásba az Lakás tv. 21. § (2) bekezdésében meghatározottakon kívül más személyt csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult befogadni.
- (2) A befogadás feltétele az (1) bekezdésben foglalt személyek esetében, hogy a 4. § (2) bekezdésében foglaltaknak is megfeleljenek.
- (3) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból kiköltözni.

15. A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, a fizetendő pénzbeli térítés mértéke

43. §

- (1) A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a szerződő felek megállapodhatnak másik lakás bérbeadására. Amennyiben a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a felek másik lakás bérbeadásáról állapodnak meg, akkor új bérleti szerződést kell kötni, az új lakásra vonatkozó szabályok szerint.
- (2) A bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlőt pénzbeli térítés akkor illeti meg, ha a bérbeadó nem tud számára megfelelő lakást biztosítani.
- (3) A pénzbeli térítés mértéke, amennyiben a bérleti szerződésből hátralevő időtartam
- a) 1 évnél rövidebb, 5 havi lakbér összege,
- b) 1 év vagy annál hosszabb, 8 havi lakbér összege.
- (4) A bérbeadó a pénzbeli térítést a lakás leadását követő 15 napon belül a bérlőnek egy összegben fizeti meg.

16. A szociális intézményből elbocsátott személy részére lakás bérbeadásának feltételei

44. §

A szociális intézményből elbocsátott személy részére az önkormányzat másik lakást nem biztosít.

17. A lakás egy részének albérletbe adásának szabályai

45. §

- (1) A lakás albérletbe nem adható.
- (2) A bérbeadót azonnali hatályú felmondási jog illeti meg, ha bérlő a lakást az (1) bekezdésben foglaltak ellenére albérletbe adja.

18. A lakbér bérbeadás jellege szerinti mértéke

46. §

(1) A lakbérek - szociális, költségelví vagy piaci alapú bérlet - mértékét a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(2) A 2. mellékletben rögzített lakbér az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

19. A lakbértámogatás mértéke, jogosultság feltételei

47. §

A szociális alapon bérbe adott lakás bérlője részére – tekintettel a rendelet 2. mellékletében foglalt szociális alapú lakbér mértékére – az önkormányzat külön lakbértámogatást nem nyújt.

20. A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás szabályai

48. §

(1) A bérbeadó nem nyújt a lakás bérleményekkel kapcsolatban külön szolgáltatást.

(2) A bérlő a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének a szolgáltatóval kötött külön megállapodás szerint köteles eleget tenni.

(3) Az (1)–(2) bekezdésben foglaltaktól eltérően a lakás bérlője a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatások igénybevételéért – különösen, ha a szolgáltatást a bérbeadó harmadik személytől veszi igénybe, vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja – köteles megtéríteni azt a díjat, amelyet az adott szolgáltatás nyújtása ellenértékeként a bérbeadó az önkormányzati lakás vonatkozásában a szolgáltatás nyújtójának megfizetett, illetve megfizetni köteles.

III. Fejezet

A helyiségbérlet szabályai

21. Helyiség bérbeadásának szabályai

49. §

(1) Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló üres helyiség

a) versenyeztetés útján, vagy

b) versenyeztetés nélkül

adható bérbe.

(2) Üres helyiségnek minősül a helyiség, ha

a) a helyiség bérletére kötött határozott idejű bérleti jogviszony időtartama lejárt, vagy

b) a határozatlan idejű bérleti jogviszonyt valamely szerződő fél rendes vagy rendkívüli felmondással felmondta, vagy

c) a jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésében a felek megállapodnak, és a szerződés megszűnéséig kevesebb, mint 2 hónap van hátra.

(3) Bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérleményből a bérlőnek a megszűnés napjáig ki kell költöznie, azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak át kell adnia. A bérlő e kötelezettségének elmulasztása esetén jogcím nélküli használóvá válik, és a jogcím nélküli használattal érintett időszakra vonatkozóan a 69. §-ban meghatározottak szerinti használati díjfizetési kötelezettség terheli.

(4) A bérbe adható helyiségeket a 3. melléklet tartalmazza.

22. Helyiség hasznosítása pályázat útján

50. §

(1) Helyiség versenyeztetés útján történő bérbeadása esetén a pályázatot a polgármester írja ki.

(2) A versenyeztetés során az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2023. (IX. 15.) önkormányzati rendeletének 6. mellékletében foglalt versenyeztetési szabályok alkalmazandóak.

(3) A pályázati kiírás minimális tartalmi elemei az alábbiak:

- a) a meghirdetett helyiség helyrajzi száma, pontos címe,
- b) a meghirdetett helyiség műszaki állapota, felszereltsége, és egyéb lényeges jellemzői,
- c) a bérleti szerződés időtartama,
- d) a havi bérleti díj legkisebb összegét,
- e) tájékoztatás az előre egy összegben megfizetendő óvadékról,
- f) a pályázat benyújtásának, és elbírálásának határideje,
- g) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett helyiség esetén az elvégzendő munkák megjelölése és várható költségeinek a bérleti díjba történő beszámításának módja.

(4) A pályázati eljárás során biztosítani kell, hogy a pályázók a pályázati kiírással érintett helyiséget megtekinthessék, a bérbeadás jogi feltételeiről részletes tájékoztatást kapjanak.

51. §

(1) A pályázatokat a polgármester részére postai úton, vagy személyesen zárt borítékban, egy példányban írásban kell benyújtani.

(2) A beérkezett pályázatokat a polgármester bírálja el, több pályázó esetén a polgármester a pályázatokat rangsorolni köteles.

(3) Eredménytelen pályázat esetén a polgármester új pályázatot írhat ki.

52. §

(1) A pályázat nyertese a bérbeadó írásbeli értesítésének kézhezvételét követő nyolc napon belül köteles a bérleti szerződést megkötni és az óvadék összegét az önkormányzat által megjelölt módon befizetni.

(2) Ha a pályázat nyertese az (1) bekezdésben meghatározott szerződéskötési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérleti szerződés nem jön létre, a bérbeadó szerződéskötési kötelezettsége megszűnik.

(3) A (2) bekezdés szerinti esetben a bérbeadó a pályázat soron következő helyezettjével köthet szerződést.

(4) A pályázat nyertese a bérleti díjat a bérleti szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. A bérleti díj havonta előre egy összegben a bérbeadó által kiállított számla alapján, legkésőbb a tárgyható 15. napjáig esedékes.

23. Helyiség hasznosítása pályázat nélkül

53. §

(1) A polgármester jogosult helyiséget - az alábbi feltételek valamelyikének megvalósulása esetén - versenyeztetés nélkül is bérbe adni:

- a) a bérbeadás határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnését követően az eredeti célra ugyanannak a bérlőnek történik,
- b) a bérbeadás hozzájárul a településen a munkahelyteremtéshez,
- c) a bérbeadás által a lakossági szolgáltatások köre bővül,
- d) a bérbeadás elősegíti a lakosság egészségügyi szolgáltatásokkal történő jobb ellátását.

(2) Helyiség alkalmi célra történő, 30 napot meg nem haladó használatba- vagy bérbeadására, a polgármester döntése és az általa meghatározott eseti igénybevételi feltételek alapján kerülhet sor.

(3) Helyiség ingyenes használatba adásáról kizárólag a képviselő-testület dönthet.

24. A helyiség bérleti szerződés elemei

54. §

(1) Helyiség határozatlan időre vagy legfeljebb öt év határozott időre adható bérbe. A bérbeadás időtartamáról a polgármester jogosult dönteni.

(2) A 10. § (2)–(5) bekezdésében foglaltak megfelelően irányadóak határozott időre kötött helyiség bérleti szerződések esetében is.

55. §

(1) A bérlő a bérleti szerződés megkötésekor az önkormányzati helyiséggel összefüggő bérleti díj hátralék, a helyiség használati díjtartozás, a bérleti díjjal, vagy a helyiség használati díjjal együtt fizetendő külön szolgáltatási díjak, a közüzemi díjhátralék rendezésére és a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek biztosítására három havi bérleti díjnak megfelelő összeg óvadékot köteles fizetni.

(2) Az óvadék tárgya kizárólag pénz lehet, melyet a leendő bérlő forintban a bérbeadó által meghatározott számlára köteles megfizetni.

(3) Az óvadékra vonatkozó kikötéseket a bérleti szerződés tartalmazza.

(4) A helyiség bérleti szerződés megszűnésekor a bérbeadó az óvadék összegével 60 napon belül elszámol és

- a) az (1) bekezdés szerinti költségérvényesítés után az óvadékból fennmaradó összeget a bérlőnek visszafizeti, vagy
- b) kártérítési követelést nyújt be a bérlőnek, amennyiben a helyiség nem rendeltetésszerű használatából eredően a bérlő a bérbeadónak kárt okozott és az óvadék összege ezt nem fedezi.

(5) A bérlő elhalálása esetén az óvadék összegével kapcsolatban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény öröklési jog általános szabályaira vonatkozó rendelkezései szerint kell eljárni.

(6) A helyiség elidegenítése esetén az óvadék a bérlő és a bérbeadó erre vonatkozó megállapodása alapján kerül a vételárba beszámításra.

56. §

A bérleti szerződés tartalmának meghatározására és annak megkötésére a polgármester jogosult.

57. §

(1) A rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett helyiség tekintetében a bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításával kapcsolatban felmerülő, igazolt és bérbeadó által elismert költségeire bérleti díj beszámítás útján tarthat igényt.

(2) Az (1) bekezdés szerinti munkálatokat, azok költségeit, a benyújtandó dokumentumokat a bérleti szerződésben vagy a felek külön megállapodásában kell rögzíteni.

(3) A beszámítás mértéke legfeljebb 12 havi bérleti díjnak megfelelő pénzösszeg lehet.

(4) A bérbeadó bérleti díj beszámítás útján nem téríti meg a bérlőnek a helyiség pályázatban megjelölt célra történő kialakításával, berendezésével, felszerelésével kapcsolatban felmerült költségeit.

58. §

A bérbeadó a helyiséget a bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül, birtokbaadási jegyzőkönyv és leltár felvétele alapján a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel köteles a bérlőnek birtokba adni.

59. §

(1) A bérbeadó a hivatal közreműködésével a rendeltetésszerű használatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizheti.

(2) Ha a bérlemény ellenőrzése során nem állapítanak meg rendeltetésellenes használatot és nem merül fel mulasztás a bérlői kötelezettségek teljesítése körében sem, úgy egy naptári éven belül legfeljebb 2 alkalommal tartható ellenőrzés.

(3) Ha a bérlemény ellenőrzése során rendeltetésellenes használat vagy a bérlői kötelezettségek elmulasztása kerül megállapításra, abban az esetben havonta lehet bérleményellenőrzést tartani.

(4) A bérlő az ingatlanba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

(5) Amennyiben a bérlő a helyiségbe történő bejutást, a második leegyeztetett alkalommal sem teszi lehetővé, a bérleti szerződés bérbeadó részéről azonnali hatállyal felmondható.

60. §

A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor - eltérő megállapodás hiányában - az átadáskori állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.

61. §

(1) A bérlő a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének elsősorban a szolgáltatóval kötött külön megállapodás szerint köteles eleget tenni.

(2) Helyiség bérlője a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatások igénybevételéért – különösen, ha a szolgáltatást a bérbeadó harmadik személytől veszi igénybe, vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja – a bérbeadónak köteles megtéríteni azt a díjat, amelyet az adott szolgáltatás nyújtása ellenértékeként a bérbeadó a helyiség vonatkozásában a szolgáltatás nyújtójának megfizetett, illetve megfizetni köteles. Ha a bérbeadó a szolgáltatást más jogalany közreműködésével nyújtja, a szolgáltatást nyújtóval úgy is megállapodhat, hogy a szolgáltatást nyújtó a szolgáltatásért esedékes díjat közvetlenül a helyiség bérlőjétől szedheti be. E megállapodás hatálya a bérlő erről szóló, a bérbeadó általi értesítését követően terjed ki a bérlőre.

62. §

A bérlő - eltérő megállapodás hiányában - köteles gondoskodni

- a) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, megvilágításáról, a tevékenységével kapcsolatban keletkező kommunális hulladék elszállításáról,
- b) az udvar, az ingatlan előtti járda és útszakasz (útszegély közepéig) rendszeres tisztántartásáról, és a zöldfelület kezeléséről gondoskodni,
- c) a helyiségben lévő, leltárban rögzített felszerelések felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
- d) a bérlő által kizárólagosan használt központi berendezésének karbantartásáról,
- e) a helyiség nyílászáróinak, burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.

63. §

A helyiségbérlet megszűnésekor a bérlő cserehelyiségre nem tarthat igényt.

64. §

A helyiség bérbeadó engedélye nélküli - bérleti szerződésben megjelölttől eltérő - más célra történő használata, vagy más természetes személy, vagy jogi személy részére történő átengedése esetén a bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

65. §

Határozatlan időre szóló helyiség bérleti szerződést bármelyik fél a másik félhez intézett jognyilatkozattal, indokolás nélkül, 1 hónapos felmondási idővel megszüntetheti.

25. Bérleti díjkedvezmények

66. §

A bérlő a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulásával a bérbevett helyiségben, a helyiséget magában foglaló ingatlanban felújítást, beruházást végezhet. A helyiség értékét növelő beruházás igazolt költségeinek 50 %-át, de legfeljebb az előzetes írásbeli hozzájárulásban megállapított összeget a bérbeadó a bérleti díjba beszámítja. A beszámítás havi mértéke nem lehet több, mint a havonta fizetendő bérleti díj 50 %-a. Amennyiben a bérleti szerződés lejártáig nem kerül sor a teljes beruházási összeg 50 %-ának beszámítására, úgy a különbözet megtérítésére az önkormányzat nem kötelezhető.

26. Helyiségbe történő befogadás és albérletbe adás szabályai

67. §

- (1) A bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor adható hozzájárulás, ha
- a bérlő által végzett és befogadni kívánt jogi vagy természetes személy tevékenysége együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,
 - a befogadott jogi vagy természetes személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt, és
 - befogadott jogi vagy természetes személy tevékenysége a bérlő tevékenységével összefügg, azt kiegészítő tevékenység.
- (2) A befogadáshoz történő bérbeadói hozzájárulás megadására a polgármester jogosult.

(3) A hozzájárulás feltétele, hogy a bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződést közös megegyezéssel módosítsa. A szerződés módosításakor a bérleti díj 25 %-os megemelésében kell megállapodni, és rögzíteni kell, hogy a befogadott személy a bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, illetve cserehelyiségre való igény nélkül köteles a helyiséget elhagyni.

68. §

A helyiség albérletbe adására a bérlő nem jogosult. A bérbeadó helyiség albérletbe adásához nem járul hozzá.

27. A helyiség használati díjának mértéke

69. §

- (1) Az a jogi vagy természetes személy, aki az önkormányzati tulajdonú helyiséget jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a helyiség vonatkozásában használati díjat köteles minden hónapban fizetni a bérbeadó részére.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltak alapján a használati díj mértéke
- a jogcím nélküli használat kezdetétől számított második hónap végéig a bérleti szerződésben meghatározott helyiség bérleti díjjal azonos összeg,
 - a harmadik hónap kezdetétől a bérleti szerződésben meghatározott helyiség bérleti díj kétszeres összege,
 - a negyedik hónap kezdetétől a bérleti szerződésben meghatározott helyiség bérleti díj négyszeres összege.

28. A helyiség bérleti jogának cseréjéhez, valamint átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás szabályai

70. §

- (1) A bérlő az önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja át.
- (2) A bérlő a helyiség bérleti jogát más helyiség bérleti jogára elcserélheti a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával, ha az új bérlő vállalja a bérleti jognak a bérleti szerződésben meghatározott feltételek szerinti folytatását.
- (3) A helyiség bérleti jogának cseréjét, feltételeit háromoldalú szerződésben rögzíteni kell.

29. Bérbeadás bérlőtársak részére

71. §

- (1) A helyiség tekintetében kivételes jelleggel bérlőtársi szerződés köthető.
- (2) Helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha ebben a bérlő, a leendő bérlőtárs és a tulajdonos megállapodtak, és az általuk folytatni kívánt tevékenységek egy helyiségben történő gyakorlása jogszabályba nem ütközik.
- (3) Bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető, mely méreténél fogva a bérlőtársak által folytatni kívánt tevékenységre alkalmas.
- (4) A bérlőtársaknak vállalniuk kell a tulajdonosi hozzájárulásban előírt feltételeket.

30. Az önkormányzat költségvetési szervének saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség bérbeadására történő felhatalmazás, a bérbeadás feltételei

72. §

Az önkormányzat költségvetési szervei részére saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiségek bérbeadására vonatkozó feltételeket önállóan határozzák meg.

IV. Fejezet

A lakások elidegenítésének szabályai

31. Törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértéke és megfizetésének szabályai

73. §

- (1) A Lakás tv. szerint elővásárlásra jogosult bérlő elővásárlási jogát gyakorolhatja azon bérbeadott lakások esetén, amelyeket a képviselő-testület elidegenítésre kijelölt.
- (2) Az elővásárlási joggal érintett lakások vételárának megállapításához ingatlanforgalmi értékbecslőt kell igénybe venni. Az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított ár irányárnak tekintendő. Az értékesítés tényéről és a vételárról a képviselő-testület dönt.
- (3) Az adásvételi szerződés megkötésekor megállapított vételár legfeljebb 20 %-ának egy összegben való megfizetése köthető ki.
- (4) Amennyiben a vevő a vételárat részletekben kívánja megfizetni, a havonta fizetendő részletet úgy kell megállapítani, hogy legfeljebb 15 év alatt a teljes vételár megfizetésre kerüljön.
- (5) Részletfizetés esetén a vételárhátraléokra megállapított kamat mértéke azonos a mindenkori jegybanki alapkamattal.
- (6) Részletfizetéssel történő vétel esetén az adásvételi szerződésben a hátralék mértékéig jelzálogjogot, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni Rákóczi-falva Városi Önkormányzat javára.

(7) Amennyiben a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg és a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, 20 % árengedmény illeti meg.

(8) A vételár hátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő kiegyenlítése esetén a vevőt a még fennálló tartozásból 20 % engedmény illeti meg.

(9) Amennyiben a vevő a havonta esedékes részletfizetéssel késedelembe esik, vagy az adásvételi szerződésben vállalt határidőben a teljes vételárat nem fizeti meg, a késedelmes teljesítés után a Ptk. szerinti kamatot kell felszámítani. A kamatfizetési kötelezettség akkor is beáll, ha a vevő késedelmét kimenti.

(10) Az önkormányzat a szerződéstől elállhat, ha a vevő két egymást követő alkalommal mulasztja el a vételárrészlet megfizetését. A késedelembe esés jogkövetkezményeiről a vevőt írásban tájékoztatni kell.

74. §

(1) Az értékesítésre kijelölt lakás bérlőjét a polgármester értesíti az önkormányzat értékesítési szándékáról, az elővásárlási jogáról, az ajánlat tartalmáról.

(2) Az ajánlat magában foglalja a vételárat, a kedvezményeket, a fizetési feltételeket és az ajánlati kötöttség idejét, mely 90 nap.

(3) Az elővásárlási jog jogosultjának a (2) bekezdés szerinti tájékoztatásra adott nyilatkozata kézhezvételét követő 60 napon belül a polgármester megteszi az értékesítéshez szükséges intézkedéseket, és gondoskodik az adásvételi szerződés előkészítéséről, az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésről.

(4) A forgalmi értékbecslés, az adásvételi szerződés elkészítésével, az értékesítéshez szükséges intézkedések megtételével és a tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

75. §

A vételár teljes kifizetéséig a bérlő a lakásra köteles biztosítást kötni.

76. §

A vételár hátralékra bejegyzett jelzálogjog fennállásáig a lakás másra át nem ruházható.

32. Törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások és az üres lakások értékesítésének feltételei

77. §

A Lakás tv. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése esetén - a 73. § (7)–(8) bekezdéseiben foglaltak kivételével - a 73–76. §-okban foglaltak szerint kell eljárni.

78. §

A legalacsonyabb összegű ellenérték azonos a lakás forgalmi értékével.

33. A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai

79. §

A lakások értékesítéséből befolyó vételárat és annak kamatait az önkormányzat köteles elkülönítetten kezelni.

80. §

A lakások elidegenítéséből származó bevételeket az önkormányzat:

- a) a tulajdonában lévő lakások részleges vagy teljes felújítására, karbantartására, korszerűsítésére,
- b) önkormányzati tulajdonú bérlakások építésére,
- c) a településrendezési tervek szerint lakóövezetbe besorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására,
- d) használt lakás megvásárlására,
- e) lakáscélú pályázatokhoz szükséges önrész biztosítására.

V. Fejezet

A helyiségek elidegenítésének szabályai

34. Törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértéke és megfizetésének szabályai

81. §

A Lakás tv. alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek értékesítése esetén - a 73. § (7)–(8) bekezdéseiben foglaltak kivételével - a 73–76. §-okban foglaltak szerint kell eljárni.

82. §

A legalacsonyabb összegű ellenérték azonos a helyiség forgalmi értékével.

35. Törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítésének feltételei

83. §

A Lakás tv. alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítése esetén - a 73. § (7)–(8) bekezdéseiben foglaltak kivételével - a 73–76. §-okban foglaltak szerint kell eljárni.

84. §

A legalacsonyabb összegű ellenérték azonos a helyiség forgalmi értékével.

36. Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségek elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai

85. §

A helyiségek értékesítéséből befolyó vételárat és annak kamatait az önkormányzat köteles elkülönítetten kezelni.

86. §

Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségek elidegenítéséből származó bevételeket az önkormányzat a 80. §-ban meghatározott célokon túl helyiséggazdálkodással összefüggő feladatokra is felhasználhatja.

VI. Fejezet *Záró rendelkezések*

87. §

Ez a rendelet 2023. október 30-án lép hatályba.

88. §

E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

89. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 7/2019 (V.24.) önkormányzati rendelet.

1. melléklet a .../2023. (X. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a .../2023. (X. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a .../2023. (X. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Végső előterjesztői indokolás

A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) Rákóczi Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről vonatkozó szülő 7/2019. (V. 24.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet) – a Miniszterelnökség 2023. évi országos ellenőrzési terve alapján – a Magyarország helyi önkormányzatairól szülő 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (3) bekezdés b) pontjában foglalt törvényességi felügyeleti jogkörében megvizsgálta.

Az átfogó ellenőrzés tárgya annak vizsgálata volt, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szülő 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakás tv.) konkrétan meghatározott szabályozási tárgykörökön belül alkotott-e a helyi önkormányzat rendeletet, és az megfelel-e az Lakás tv.-ben, valamint a mögöttes szabályként alkalmazandó Polgári Törvénykönyvről szülő 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) meghatározott szabályoknak.

A vizsgálat során megállapításra került, hogy a Rendelet az alábbiakban kifejtett pontokban jogszabálysértő:

- a bevezető rész a jogszabályszerkesztési előírásoknak nem felel meg;
- a Rendeletben a Lakás tv. 2. számú mellékletében szereplő tartalmi elemek közül több nem került szabályozásra [a), b), c), f), g), k), l), m), n), q), s)], melyek a Kormányhivatal állásfoglalása alapján kötelezően szabályozandó tartalmi elemek;
- a szabályozott elemek közül több nem felel meg a jogszabályi előírásoknak, azok az Lakás tv., illetve további jogszabályi rendelkezésekbe ütköznek.

Minderre tekintettel a Kormányhivatal Rákóczi Városi Önkormányzat Képviselő-testületét az Mötv. 134. § (1) bekezdés alapján, JN/24/00460/2023. iktatószámú törvényességi felhívásában felhívta, hogy vizsgálja meg a felhívásban foglaltakat, és szüntesse meg a jogszabálysértést.

A fentiek alapján Rákóczi Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felülvizsgálta az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről vonatkozó szülő 7/2019. (V. 24.) önkormányzati rendeletét. A felülvizsgálat alapján a szabályozási tárgyban új rendelet elfogadása vált szükségessé.

Jelen rendelet a Lakás tv. 2. mellékletében tételesen hivatkozott normatív Lakás tv.-i rendelkezésekre, és a törvényességi felhívásban foglaltakra tekintettel került megalkotásra.

Előzetes hatásvizsgálat
a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

I. Az önkormányzati rendelet hatásai

1. társadalmi hatások:

A rendelet a lakásokra vonatkozó szabályok megalkotásával átmeneti segítséget kíván nyújtani azoknak, akik lakhatásukat nem tudják megoldani, továbbá a lakosság szolgáltatásokkal történő ellátását biztosítja a helyiségekre vonatkozó szabályok megalkotásával.

2. gazdasági hatások:

gazdasági hatása nincs

3. költségvetési hatások:

költségvetési hatása nincs

4. környezeti következmények:

környezeti következmények nincsenek

5. egészségi következmények:

egészségi következmények nincsenek

6. adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A Rákóczifalvai Polgármesteri Hivatal adminisztratív terhei nem változnak.

II. Az önkormányzati rendelet megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet megalkotásának szükségességét a magasabb rendű jogszabályoknak történő megfelelés indokolta. A rendelet alkotás elmaradása jogszabályellenességet, törvényességi felügyeleti eljárást von maga után.

III. Az önkormányzati rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

1. személyi feltételek:

rendelkezésre áll

2. szervezeti feltételek:

rendelkezésre áll

3. tárgyi feltételek:

rendelkezésre áll

4. pénzügyi feltételek:

rendelkezésre áll

