

Létavértes Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2023. (X. 26.) önkormányzati rendelete

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről

Hatályos: 2023. 12. 14

Létavértes Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § \(1\) bekezdés 9. pont](#)jában foglalt feladatkörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló [1993. évi LXXVIII. törvény 3. § \(1\)-\(2\) bekezdés](#)ében, a [4. § \(3\) bekezdés](#)ében, az [5. § \(3\) bekezdés](#)ében, a [9. § \(1\) bekezdés](#)ében, a [10. § \(2\) bekezdés](#)ében, a [12. § \(5\) bekezdés](#)ében, a [13. § \(1\)-\(2\) bekezdés](#)ében, a [15. §](#)-ban, a [17. § \(2\) bekezdés](#)ében, a [18. § \(1\) bekezdés](#)ében, a [19. §](#)-ban, a [20. § \(3\) bekezdés](#)ében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a [27. § \(2\) bekezdés](#)ében, a [31. § \(2\) bekezdés](#)ében, a 33. § (3) bekezdésében, a [34. § \(1\)-\(2\) bekezdés](#)ében és a (4)-(5) bekezdésében, a 34. § (3) és (6) bekezdésében, a [35. § \(2\) bekezdés](#)ében, a [36. § \(2\) bekezdés](#)ében, a [42. §](#)-ban, az 54. § (1)-(3) bekezdésében, a [6. § \(3\) bekezdés](#)ében, a 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:¹

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

I. Fejezet

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Létavértes Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki.

(2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló [1993. évi LXXVIII. törvény \(a továbbiakban: Ltv.\)](#) rendelkezései az irányadóak.

II. Fejezet

A tulajdonosi és bérbeadási jogokat gyakorló szervek

2. § (1) A bérlő kijelölésére vagy kiválasztására bérbeadási hozzájárulás megadására vonatkozó jogokat a Polgármester gyakorolja.

(2) Önkormányzati lakások elidegenítésére vonatkozó jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.

MÁSODIK RÉSZ

A lakások bérbeadása

III. Fejezet

A lakások bérbeadásának jogcímei, módjai

3. § (1) Lakásbérleti jogviszony a következő jogcímek alapján létesíthető:

a) pályázat útján (szociális helyzet alapján történő bérbeadás; piaci alapon történő bérbeadás; költségelven történő bérbeadás),

b) törvényben előírt elhelyezési kötelezettség teljesítése az [Ltv. 23. § \(4\) bekezdése](#) alapján ideiglenes jelleggel, vagy törvényen alapuló bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog gyakorlása alapján (a továbbiakban együtt: törvényen alapuló elhelyezési és bérbeadási kötelezettség),

- c) önkormányzati feladatok megvalósítása érdekében,
- d) szolgálati jelleggel,
- e) önkormányzati lakások közötti csere útján,
- f) szociális intézményből elbocsátott személy részére történő bérbeadás.

(2) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott vagy határozatlan időtartamra, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig hozza létre. A határozott időtartam legfeljebb 5 év lehet. A lakásbérleti jogviszony a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki. A bérlőt és a vele együttlakó személyeket a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának joga is megilleti.

(3) A [Ltv.](#)-ben előírt elhelyezési kötelezettség esetében, ideiglenes jelleggel bármely üresen álló önkormányzati bérlakás bérbe adható, ebben az esetben a bérleti jogviszony legfeljebb 6 hónapra köthető, ami maximum egy ízben 3 hónappal hosszabbítható meg.

IV. Fejezet

Pályázat útján történő bérbeadás

Pályázat a bérlakás szociális helyzet alapján való bérbeadására

4. § (1) Szociális helyzet (jövedelmi, vagyoni viszonyok és a [\(4\) bekezdés](#)ben meghatározott szociális körülmények) alapján lehet a lakást bérbe adni (a továbbiakban: szociális bérlet) annak a pályázónak, aki megfelel a rendeletben előírt feltételeknek és nem áll fenn vele szemben kizáró ok úgy, hogy a [\(2\)–\(4\) bekezdés](#)ben foglalt feltételeknek együttesen kell fennállniuk.

(2) Jövedelmi helyzet alapján szociális bérlet azzal a személlyel létesíthető, akinek családjában (együtt költözni szándékozók) az egy főre jutó havi jövedelem a bérbevételre vonatkozó pályázat benyújtását megelőző három hónapban nem érte el a szociális vetítési alap összegének a 250 %-át, míg egyedül élő esetén annak 300 %-át.

(3) Vagyoni helyzet alapján szociális bérlet azzal a személlyel létesíthető, aki vagy akinek a családja nem rendelkezik a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló [1993. évi III. törvény 4. § \(1\) bekezdésének b\) pont](#)ja szerinti vagyonnal.

(4) Szociális körülmények alapján szociális bérlet azzal a személlyel létesíthető:

- a) akinek állami gondozása nagykorúságának elérésével 5 éven belül szűnt meg, vagy
- b) akit hajléktalanként látnak el, vagy
- c) aki legalább két kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik, vagy
- d) aki egyedül neveli kiskorú gyermekét/gyermekét, vagy
- e) aki rokkant vagy munkaképtelen, vagy
- f) aki tartósan beteg kiskorú vagy nagykorú gyermek eltartásáról gondoskodik.

(5) A szociális bérletre vonatkozó jogosultságot a szerződés lejárta előtt 30 nappal felül kell vizsgálni. A bérlő a jogosultsági feltételek változatlan fennállása esetén kérheti a szerződés meghosszabbítását, melyre a bérlő figyelmét írásban fel kell hívni.

Pályázat a bérlakás piaci alapon vagy költségelven való bérbeadására

5. § (1) A piaci alapon vagy költségelven meghatározott lakbérű bérlakásra kiírt pályázat (a továbbiakban: piaci alapú vagy költségelvű bérlet) alapján azzal a pályázóval (természetes személy) kell bérleti szerződést kötni, aki a (2)-(3) bekezdésekben rögzített kizáró tényezők egyikével sem bír.

(2) Piaci alapú vagy költségelvű bérletre nem jogosult az, aki(nek)

- a) Létavértes város közigazgatási területén saját egész lakástulajdonnal vagy egész lakástulajdonú önálló haszonélvezeti joggal rendelkezik,
- b) bármikor önkényes lakásfoglalóként beköltözött bármilyen lakásba,
- c) önkormányzati ingatlan tekintetében bérleti díj tartozással bír;

d) önkormányzati lakás bérlőjeként bérleti szerződése lakbér meg nem fizetése, szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítése, együttélés szabályainak megszegése, illetve a lakás rongálása, nem rendeltetésszerű használata miatt jogszerűen felmondásra kerül vagy szerződése lejárt és lakás-kiürítési kötelezettségének nem tett eleget.

e) nem vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötésekor, az abban meghatározott havi lakbér kétszeres összegének megfelelő óvadékot megfizet a bérbeadó részére, amely a bérleti szerződés megszűnésekor a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba történő visszaállításának biztosítéka.

Pályázati eljárás

6. § (1) A pályázat üres lakásra vagy lakott lakásra akkor írható ki, ha a lakásban lakó személy írásbeli nyilatkozata vagy bérleti szerződés alapján az üressé válás időpontja ismert. Amennyiben egy pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül több lakás bérletére nyújt be pályázatot, akkor a pályázónak nyilatkoznia kell ennek tényéről és több nyertes pályázat esetén ennek rangsoráról.

(2) A pályázónak lehetővé kell tenni, hogy a lakást megtekinthesse.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) szociális elhelyezést biztosító, piaci alapú vagy költségelvű bérbeadásra kerül-e sor,

b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, a lakásigény mértékét,

c) a lakásra megállapított bérleti díjat,

d) a lakás műszaki állapotát, jellemzőit,

e) a nyújtott szolgáltatások körét, a bérbeadás időtartamát,

f) a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételeinek módját, költségeit, lakbér-betudási lehetőségeket,

g) a pályázat tartalmát és elbírálásának szempontjait,

h) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,

i) a pályázat eredmény közlésének módját és

j) kitélt arra, hogy az önkormányzat a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja.

(4) A pályázati kiírást 30 napra a Hivatal hirdetőtáblájára ki kell függeszteni, illetve a város honlapján közvéleményre kel tenni.

(5) A pályázati ajánlatok benyújtásának végső időpontját úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított 30 nap rendelkezésre álljon. A kiírás időpontjának az a nap számít, amikor a pályázatot a [\(4\) bekezdés](#)ben említett hirdetőtáblán először közzétették. A pályázat beadását követően a pályázónak hiánypótlásra nincs lehetősége.

(6) A pályázatnak tartalmaznia kell:

a) a bérletre ajánlatot tevő nevét, lakásba költözők számát,

b) a bérlő saját és vele együtt költöző közeli hozzátartozók születési idejét, valamint a jövedelmi viszonyait és csatolni az erről szóló igazolásokat,

c) a bérleti díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség vállalását.

(7) A pályázatokat a Polgármester vagy az általa megbízott személy által kijelölt két fő jelenlétében kell felbontani. A felbontást a benyújtási határidőt követő 5 munkanapon belül kell elvégezni. A pályázatok felbontásáról jegyzőkönyv készül.

(8) Az [\(2\) bekezdés](#) szerint felbontott pályázatokat a Településszervezési Iroda a bontást követő 5 munkanapon belül értékeli és rangsorolja 1 számú melléklet szerinti szempontrendszer alapján. A pályázatok értékeléséről jegyzőkönyv készül.

(9) A Polgármester a nyertes pályázóval a bérleti szerződést a pályázatok elbírálását követő 15 napon belül köti meg.

Bérbeadás önkormányzati feladatok megvalósítása érdekében

7. § (1) Önkormányzati feladatok megvalósítása érdekében kell teljesíteni a bérbeadást, ha az önkormányzatnak kisajátítási kérelem alapján lefolytatott eljárás vagy felmondás eredményeként kell lakást bérbe adnia.

(2) Az [\(1\) bekezdés](#) tekintetében bármely üresen álló piaci alapú vagy költség elvű lakás bérbe adható.

Bérbeadás szolgálati jelleggel

8. § (1) Önkormányzati bérlakás szolgálati jelleggel a város közbiztonságát, közigazgatását, oktatását, nevelését, közművelődését, gazdaságát, egészségügyét, szociális ágazatát, sporttevékenységét segítő köztisztviselőnek, közszolgálati ügykezelőnek, közalkalmazottnak vagy munkavállalónak (együttesen: közfeladatot ellátó személynek) adható bérbe.

(2) Önkormányzati bérlakás közfeladatot ellátó személynek a közfeladatot ellátó szervnél fennálló jogviszonyának időtartamára adható bérbe.

(3) Az [\(1\) bekezdés](#) tekintetében bármely üresen álló piaci alapú vagy költség elvű lakás bérbe adható.

(4) A szolgálati jelleggel történő bérbeadás esetén a 2. mellékletben a költségelven vagy piaci alapon bérbeadott lakásra megállapított lakbér mértéket kell alkalmazni.

Szociális intézményből elbocsátott személy részére történő bérbeadás

9. § (1) A szociális intézményből elbocsátott személy amennyiben korábban pénzbeli térítés ellenében lemondott az önkormányzati bérlakása bérleti jogviszonyáról, az intézményből történő elbocsátása esetén, a pénzbeli térítés visszafizetése ellenében a jogos lakásigényének megfelelő nagyságú, legalább komfortos bérlakás biztosítható részére pályázati eljárás mellőzésével.

(2) Az [\(1\) bekezdés](#) tekintetében bármely üresen álló szociális, piaci alapú vagy költség elvű lakás bérbe adható.

V. Fejezet

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

A lakás átadása

10. § (1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át (ez kiterjed: a lakás festésére, mázolására, illetve a bérbeadói kötelezettség teljesítésében foglaltakra). A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

(2) A lakás átadásakor leltárt kell felvenni, abban fel kell tüntetni a lakás, illetve a lakásberendezések tényleges állapotát (pl. lakásberendezések hiánya, a burkolatok, festés, mázolás állapota), valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával ismeri el.

(3) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit a következők szerint kell meghatározni:

a) a bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő részvételével fel kell mérni és a bérlő nyilatkozatát figyelembe véve a bérleti szerződés mellékletét képező megállapodásban rögzíteni kell, hogy a munkálatok közül várhatóan melyek merülnek fel, valamint azt, hogy a bérlő a munkálatokat elkívánja-e végezni, ha igen, tételesen meg kell határozni az elvégzendő munkálatokat, és azok várható költségének legmagasabb összegét a bérbeadó által előzetesen bekért ajánlatban foglaltak alapján,

b) a megállapodásban ki kell kötni a teljesítés határidejét,

c) a megállapodás alapjául szolgáló költségeket a bérlőnek hitelt érdemlően számlákkal kell igazolni azzal, hogy a bérbeadó kötelezettségvállalása nem haladhatja meg az előzetesen általa bekért, legkedvezőbb ajánlatban szereplő – az [a\) pont](#)ban meghatározott – összeget,

d) a teljesítést a Településfejlesztési Iroda ellenőrzi, az ellenőrzésről jegyzőkönyvet vesz fel, amely alapján a teljesítést a Polgármester igazolja,

e) a megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő által elvégzett munkálatok hitelt érdemlően igazolt költségeinek összegét – figyelembe véve a [c\) pont](#)ban foglaltakat – alapul véve a fizetendő bérleti díj összegét havonta egyenlő arányban, de legfeljebb a bérleti díj 50%-ig terjedő mértékben kell csökkenteni bérleti díj beszámítással,

f) ha bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségek bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a bérlő részére a fennmaradt összeget a lakás bérbeadónak való visszaadásakor egy összegben meg kell fizetni.

Lakáshasználat

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

(2) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét, annak indokát és időtartamát köteles írásban a bérbeadó felé bejelenteni, és bejelentésében megjelölni elérhetőségét, a kapcsolattartás módját.

(3) A két hónapot meghaladó indokolt távollét esetei különösen:

- a) egészségügyi ok,
- b) munkahely megváltozása,
- c) tanulmányok folytatása.

A lakás visszaadása

12. § (1) A bérlő a bérleményt és a lakáshoz tartozó helyiségeket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető állapotban köteles visszaadni (ez kiterjed: a lakás festésére, mázolására, illetve a bérlői kötelezettség teljesítésében foglaltakra). A lakás visszaadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérlő köteles gondoskodni. Ha a bérlő e kötelezettségét nem teljesíti, a bérbeadó a szükséges munkát helyette és költségére elvégezheti.

(2) A lakás visszaadásakor a bérlő köteles a közüzemi és egyéb, a lakáshasználattal kapcsolatos költségek elszámolásáról gondoskodni.

A karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettség

13. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni:

- a) az épület karbantartásáról,
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről,
- d) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek pótlásáról és cseréjéről,

e) az épület felújítása, illetve a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről,

f) mindazon feladatokról, amely a [Ltv.](#) rendelkezései alapján nem bérlői kötelezettségek.

(2) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásáról és felújításáról,
- b) a lakás tisztántartásáról, a bérlet időtartama alatti tisztasági festéséről,
- c) két vagy több lakásos házingatlanban a közös használatra szolgáló helyiségek (különösen: közös pince, padlásterület, melléképület, tároló) tisztántartásáról, a közös

használatra szolgáló terület (különösen: udvar, kert) tisztán, rendben tartásáról, fűnyírásról, gyomtalanításról, a növényzet gondozásáról,

d) az épülettel, a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – az [\(1\) bekezdés a\)-c\) pont](#)jában és a [c\) pont](#)ban foglaltakon felül felmerülő – a bérlő által szerződésben vállalt vagy jogszabályban meghatározott más kötelezettségeket a bérlő köteles teljesíteni,

e) mindazon feladatokról, melyek a [Ltv.](#) rendelkezései alapján nem bérbeadói kötelezettségek.

A lakás rendeltetészerű használatának ellenőrzése

14. § (1) A bérbeadó megbíztatja a rendeltetészerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül legalább egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – jogosult ellenőrizni. Ha a bérlemény ellenőrzése során rendeltetésellenes lakáshasználatot vagy a bérlői kötelezettségek elmulasztását állapítják meg, évente több alkalommal is lehet bérleményellenőrzést tartani.

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

A lakás helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése

15. § (1) A bérbeadó hozzájárulhat, hogy a bérlő a lakás helyreállítását, átalakítását, korszerűsítését, egyéb épület-fenntartási munkát saját költségén elvégezzen.

(2) Bérbeadó hozzájárulása esetén, amennyiben az [\(1\) bekezdés](#)ben meghatározott munkák költségeinek megfizetését nem vállalja, a bérlő ezen költségeket a lakás rendeltetészerű állapotban történő visszaadása esetén sem kérheti.

(3) A bérbeadó hozzájárulása esetén köteles bekérni a bérlő által elvégezni kívánt munkák várható költségét, a munka jellegétől függően a műszaki leírást és terveket. A munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése bérlői kötelezettség.

(4) Ha a bérlő az [\(1\) bekezdés](#)ben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti a bérlőt az eredeti állapot helyreállítására.

(5) Az [\(1\) bekezdés](#)ben foglalt munkák költségeinek átvállalása esetén a bérbeadó és bérlő megállapodást köt. A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

- a) konkrét megjelölését,
- b) költségeit és annak megfizetési feltételeit, módját,
- c) befejezésének határidejét.

(6) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit a bérbeadó viseli.

VI. Fejezet

Az önkormányzati lakások lakbérének megállapítása

A lakbér

16. § (1) Lakásbérleti jog fennállása esetén a lakás és a lakáshoz tartozó helyiségei használatáért a bérlő bért köteles fizetni. A bérlő a lakbért havonta előre, legkésőbb a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(2) A lakbér nem tartalmazza a lakás használatával kapcsolatban felmerülő közüzemi díjaknak, így a fűtés és villany költségeinek, a víz- és csatorna használat díjának, a szemétszállítási díjnak, a kábeltelevízió díjának, az internet, a telefonvonalnak és a közös költségnek a megtérítését. A közüzemi díjakat részben közvetlenül a szolgáltatást végző gazdasági társaságnak fizeti meg. A bérbeadó által megfizetett közüzemi díj megállapodásban rögzített arányban, mértékben továbbszámlázásra kerül.

(3) A külön szolgáltatások után a bérlőnek a lakbéren felül szolgáltatási díjat kell fizetnie:

a) Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló épületben lévő lakások vonatkozásában a külön szolgáltatások körébe tartozik a víz- és csatornahasználat biztosítása.

b) A bérlő a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért – különösen, ha a bérbeadó a szolgáltatást harmadik személytől veszi igénybe vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja – azt a díjat köteles megtéríteni, amennyibe az adott szolgáltatás a bérbeadónak került.

(4) A külön szolgáltatásokra vonatkozó részletszabályokat és díjszabási módokat a 3. melléklet tartalmazza.

(5) A lakbér mértéke a bérbeadási módok szerint a következőkön alapul:

a) a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértéke az [Ltv. 34. § \(2\) bekezdés](#)ében,

b) a költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértéke az [Ltv. 34. § \(4\) bekezdés](#)ében,

c) a piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértéke az [Ltv. 34. § \(5\) bekezdés](#)ében foglalt jellemzők alapján kerül meghatározásra.

(6) A lakbér mértékét és a bérlakások lakóövezetbe sorolását a 2. melléklet állapítja meg.

(7) A havi lakbér nagyságát a Képviselő-testület minden év január 31-ig felülvizsgálja.

A lakbértámogatás

17. § (1) Lakás lakbértámogatására azok a [3. melléklet](#)ben felsorolt, szociális alapon bérbeadható lakások bérlői jogosultak, akiknek a saját és a vele egy háztartásban életvitelszerűen és jogszerűen együttlakó közeli hozzátartozójának a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapban elért, egy főre jutó havi jövedelme a szociális vetítési alap összegének 200 %-át nem haladja meg, és nem rendelkezik a [4. § \(3\) bekezdés](#)ében meghatározott vagyonnal. A támogatás a kérelem benyújtását követő hónap 1. napjától 12 hónapra állapítható meg.

(2) A támogatás mértéke a lakbér 10 %-ának megfelelő összeg.

18. § (1) A lakbértámogatás igénybevételére irányuló kérelmet Szociális Irodához lehet benyújtani. A kérelemhez csatolni kell a kérelmező és a vele egy háztartásban jogszerűen együttlakó közeli hozzátartozójának:

a) jövedelemről szóló kimutatást,

b) vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatot,

c) a lakbér megállapításáról szóló értesítést vagy lakásbérleti szerződést.

(2) A lakbértámogatás iránti kérelmet elbírálására a Polgármester jogosult.

(3) A támogatásban részesülő kérelmező lakáskörülményeiben, személyi adataiban, jövedelmi és vagyoni viszonyaiban beállt, a lakbértámogatást befolyásoló változást köteles a változást követő 30 napon belül a Hivatal Jogi és Szervezési Csoportjához bejelenteni. Ennek elmulasztása vagy valótlan adatok közlése esetén a jogosulatlanul igénybe vett támogatást, a felszólítást követő 30 napon belül egy összegben vissza kell fizetni.

(4) A támogatásra való jogosultság megszűnését követően kérelemre a lakbértámogatás ismételen megállapítható, amennyiben kérelmező jövedelmi és vagyoni körülményei alapján a támogatásra való jogosultság rendeletben meghatározott feltételeivel továbbra is rendelkezik.

(5) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő [21. §](#)-ban és a [22. §](#)-ban meghatározott önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó – a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével a fizetendő havi lakbér összegét a 2. melléklet ben meghatározott lakbérmértékre módosítja.

A lakáshasználati díj

19. § (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó - az ilyen használat kezdetétől számított két hónap elteltét követő naptól - a lakásból való kiköltözésig emelt használati díjat köteles fizetni, ha a bérbeadónak az e rendelet alapján tett nyilatkozata, valamint a [Ltv. 23. § \(4\) bekezdése](#), [31. § \(1\)-\(2\) bekezdése](#) és a [68. § \(1\)-\(2\) bekezdés](#) értelmében elhelyezésre nem tarthat igényt.

(3) Az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított:

- a) 3-12 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének kétszerese,
- b) 13-18 hónap közötti időtartamra háromszorosa,
- c) a 19. hónaptól kezdve ötszöröse.

(4) A bérbeadó a [\(2\) bekezdés](#)ben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 60 napon belül köteles a lakás kiürítése iránt végrehajtási eljárást kezdeményezni.

VII. Fejezet

A lakásbérletre vonatkozó különleges szabályok

A bérbeadói hozzájárulás szabályai, hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

20. § (1) A bérbeadó a bérlő (bérlőtárs) kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő házastársán, gyermekén, jogszerűen befogadott gyermekének gyermekén, valamint szülőjén kívüli személyeket befogadja.

(2) A bérlő és a beköltözni kívánó személy közös kérelmére akkor adható hozzájárulás, ha a lakás egy használójára szociális bérlakás esetén legalább 3 m²-es, piaci vagy költségelvű lakás esetén legalább 6 m²-es lakószobarész jut.

(3) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni, a lakásban lévő vagyontárgyait a lakásból elszállítani, a lakást a bérbeadónak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

Bérbeadás bérlőtársak részére

21. § (1) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.

(2) Bérlőtársi szerződést kell kötni - a házastárs önkormányzati lakásba történt beköltözésének időpontjától függetlenül - a bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére.

(3) Bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki:

a) a bérlő gyermeke (örökbe fogadott, mostoha-, és nevelt gyermeke), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője) és

b) a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik.

A megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei

22. § A megüresedett társbérleti lakrész a lakásban visszamaradó másik társbérlő részére kérelmére csak akkor adható bérbe, ha a visszamaradt társbérlő vállalja a megnövekedett lakás alapterület után számított lakbér megfizetését.

Hozzájárulás albérletbe adáshoz

23. § (1) Egy szobás lakás albérletbe adásához nem adható bérbeadói hozzájárulás.

(2) Az albérletbe adáshoz adható hozzájárulás, ha legalább egy fél lakószoba a bérlő használatában marad és az albérleti jogviszony alapján a lakásba költözők, valamint a már a

lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára legalább 6 m²-es lakószobarész jut.

VIII. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony szünetelésével és megszüntetésével kapcsolatos szabályok

A lakásbérleti jogviszony szünetelése

24. § (1) A lakás karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák amennyiben a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhető el, úgy a munkák elvégzésének időtartamára a lakásbérleti jogviszony szüneteléséről a bérbeadó és a bérlő írásban megállapodást köt.

(2) Az [\(1\) bekezdés](#) szerinti megállapodásban a lakásbérleti jogviszony szüneteltetésének időtartamát rögzíteni kell, amely a lakás kiürítésének napja és a bérlő lakásba történő visszaköltözésének napja közötti időtartamot jelenti.

A lakásbérleti jogviszony megszűnésének és megszüntetésének esetei, Bérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel

25. § A bérbeadó és a bérlő a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, ha a bérlő vállalja, hogy a jogviszony megszüntetésével érintett lakásból a bérbeadó által megadott határidőre kiköltözik, és a saját tulajdonú vagyontárgyait maradéktalanul elviszi, s a lakbért maradéktalanul megfizette.

Bérleti jogviszony megszüntetése felmondással

26. §² (1) Ha a bérbeadó a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést írásban felmondja, akkor azzal egyidejűleg

- a) a bérlő részére beköltözhető és megfelelő cserelakást ajánl fel, vagy
- b) a bérlővel megállapodhat, hogy részére cserelakást felajánlása helyett pénzbeli ellátást fizet.

(2) Nem jogosult a bérlő az [\(1\) bekezdés b\) pontja](#) szerinti pénzbeli térítésre, ha megfelelő és beköltözhető lakása van.

(3) Az [\(1\) bekezdés b\) pontja](#) szerinti pénzbeli térítés összege: a lakás hasznos alapterületének (m²) és

- a) összkomfortos lakás esetén: 2000 Ft
- b) komfortos lakás esetén: 1600 Ft
- c) félkomfortos lakás esetén: 1200 Ft
- d) komfort nélküli lakás esetén 800 Ft szorzatának az eredménye.

HARMADIK RÉSZ

A helyiségek bérbeadása

IX. Fejezet

A helyiségbérlet létrejötte

27. § (1) A helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait – a rendelet Harmadik részében foglalt eltérésekkel – megfelelően kell alkalmazni.

(2) A helyiségbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre.

(3) Bérbe adni üres vagy üresnek minősülő helyiséget lehet.

(4) Üres helyiségnek minősül az a határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig bérbe adott helyiség is, amelyre a bérleti szerződés 2 hónapon belül megszűnik. Ugyanez vonatkozik a rendelet hatálybalépése előtt határozatlan időre bérbe adott helyiségre is, ha a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntették, és a bérleti jogviszony megszűnéséig 2

hónapnál kevesebb idő van hátra, feltéve, hogy a helyiségre a bérlőnek a szerződés alapján előbérleti joga nincs, vagy a bérlővel újabb szerződés megkötésére nem kerül sor.

(5) Nem lehet bérbe adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Képviselő-testület döntött, és az említett munkák megkezdéséig kevesebb, mint 6 hónap van hátra.

(6) Helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltatási, irodai, illetve az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi-tárolási célra lehet bérbe adni.

(7) Meghatározott célra épült, és a rendelet hatálybalépése előtt is azzal megegyező hasznosítású helyiséget (különösen: üzlet, műhely, garázs, iroda) más célra bérbe adni kizárólag a Képviselő-testület határozata alapján lehet.

(8) Nem adható bérbe helyiség annak, akinek az önkormányzattal szemben bármilyen lejárt esedékességű bérleti díj, adó- vagy egyéb tartozása van.

(9) A helyiség bérbeadása tekintetében a Polgármester dönt.

A bérbeadás jogcímei, feltételei

28. § (1) Helyiség az alábbi jogcímenek adható bérbe:

- a) piaci alapon történő bérbeadás,
- b) költségelven történő bérbeadás.

(2) A helyiséget annak kell bérbe adni, aki az alább felsorolt bármelyik feltételnek eleget tesz:

- a) aki a bérleti jogot pályázat útján nyerte el,
- b) akinek a helyiségre előbérleti joga van, és az újbóli bérbeadást a bérlő felróható magatartása nem zárja ki,
- c) aki a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg vagy egyébként cserehelyiségre jogosult.

Megállapodás a helyiség bérleti díjában

29. § (1) A bérbeadó a bérleti jog odaítélésekor dönt a rendeletben nem szabályozott kérdésekről, amelynek megfelelően kell megkötni a bérleti szerződést.

(2) A bérbeadónak a bérleti szerződés megkötésekor érvényes bérleti díjban és a szerződés fennállása alatt a bérleti díj minden év február 1-el történő növelésében, is meg kell állapodnia, melynek mértéke nem lehet kevesebb a Központi Statisztikai Hivatal által közölt előző évi átlagos infláció mértékével.

(3) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása pályázat útján történik, akkor a szerződésben azt a bérleti díjat kell megjelölni, amelyet a nyertes pályázó elfogadott pályázata tartalmaz.

(4) Amennyiben a szerződés megkötésére nem pályázat alapján került sor, bérbeadó a bérleti díj vonatkozásában a következők szerint tehet ajánlatot:

- a) határozott idejű szerződésnél - ha az előbérleti jog jogosultjával köt szerződést - az előző évre érvényes bérleti díjnak 20%-kal növelt összegére;
- b) albérletbe adáshoz való hozzájárulás esetén a rendeletben meghatározott keretek között;
- c) csereszerződéshez, továbbá a bérleti jog átruházásához történő hozzájárulásakor a helyben kialakult helyiségbérek előző évi átlagos összegére.

(5) A bérleti díjat minden év január 31-ig a Polgármester felülvizsgálja, és a bérleti díj [\(2\) bekezdés](#) szerinti mértékkel megemelt bérleti díj összegéről írásban tájékoztatja a bérlőt.

(6) Ha a bérleti szerződés megkötésére ajánlatot tevő a bérleti díj mértékének tekintetében a bérbeadóval nem tud megállapodni, a bérleti szerződés nem jön létre.

(7) A bérlő a helyiség bérleti díját havonta előre a tárgyhónap 15. napjáig köteles a bérbeadó részére megfizetni.

Bérbeadás pályázat útján

30. § (1) Az üres helyiség bérlőjét - a bérbeadás céljának meghatározása után - elsősorban a helyiségre kiírt pályázat útján kell kiválasztani.

(2) Nem kell pályázatot kiírni, ha az alább felsorolt feltételek valamelyike teljesül:

a) A bérleti szerződés alapján a bérlőt előbérleti jog illeti meg.

b) A bérlő a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg, vagy egyébként cserehelyiségre jogosult.

(3) A pályázat kiírásáról, közzétételéről és a szükséges feltételek biztosításáról a Képviselő-testület a Hivatal útján gondoskodik.

(4) A pályázat közzétételére a lakások bérbeadásával kapcsolatos pályázati szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(5) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát,

b) a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát,

c) a hasznosítás célját és a helyiségben végezhető tevékenység pontos megjelölését,

d) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot,

e) a bérleti díj alsó határát, amelyre licitálni lehet,

f) a bérleti szerződés időtartamát (határozott, határozatlan, feltétel bekövetkezéséig tart).

(6) A pályázati ajánlatok benyújtására, felbontására és elbírálására a lakások bérbeadásával kapcsolatos pályázati szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(7) Pályázat alapján annak kell a helyiséget bérbe adni, aki a legmagasabb bérleti díj megfizetésére vállal kötelezettséget és a pályázati kiírásban meghatározott feltételek teljesítését vállalja. Azonos mértékű bérleti díjra tett ajánlat esetén sorsolással kerül kiválasztásra a pályázat nyertese. A sorsolásra a pályázatok értékelését követő 15 napon belül kerül sor. A sorsolásra minden érintett pályázót meg kell hívni (esetleges távollétük a sorsolás megtartását nem befolyásolja) és a sorsolást a jelenlétükben kell lebonyolítani.

(8) A pályázat elbírálása során felállított sorrendben a következő legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázó, a nyertes pályázó visszalépése esetén a bérbeadó felhívására, annak eredeti ajánlata fenntartása mellett szerződést köthet a helyiségre 8 napon belül.

(9) Eredménytelen pályázat esetén a bérbeadó dönt a pályázat megismétléséről.

X. Fejezet

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

A helyiség átadása, visszaadása

31. § (1) A bérbeadó a bérlő által megtekintett állapotban adja át a helyiséget, mely állapotot a felek jegyzőkönyvben rögzítik.

(2) A helyiséget a bérlő az eredeti állapotban köteles a bérbeadó részére visszaadni, kivéve, ha abban a felek másként állapodtak meg, illetve ha abban további, a bérlőt terhelő felújítási, karbantartási kötelezettségek elvégzésre kerültek.

Karbantartási, felújítási, pótlási- és cserekötelezettség

32. § (1) A bérbeadó kötelezettsége:

a) az épület külső és fő épületszerkezetének felújítása;

b) a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak, berendezéseinek karbantartása, felújítása, pótlása, cseréje,

c) az épületen, helyiségen belüli elektromos és épületgépészeti hálózatának karbantartása, felújítása, pótlása, cseréje,

(2) A bérlő kötelezettsége:

a) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, tart üzemben,

b) s mindazon feladatok, melyek elvégzése nem a bérbeadó kötelezettsége.

(3) A bérbeadónak nem feladata a helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez a helyiséget kialakítani, átalakítani, felszerelni, illetve berendezni és az ahhoz kapcsolódó szükséges felújításokat elvégezni.

(4) Az átalakítási munkálatokhoz a bérlő köteles a Képviselő-testület előzetes írásbeli hozzájárulását megkérni, valamint a hatósági engedélyek beszerzéséről gondoskodni.

(5) A bérlő – eltérő tartalmú megegyezés kivételével – nem követelheti a bérlemény használatával kapcsolatban a ráfordított költségeinek megtérítését. A bérbeadó elrendelheti az eredeti állapot visszaállítását, vagy külön megállapodással ettől eltekinthet.

XI. Fejezet

A bérbeadás egyéb szabályai

A bérbeadás időtartama

33. § (1) Helyiséget bérbe adni határozott időre, határozatlan időre, vagy feltételhez kötötten lehet.

(2) Feltételhez kötötten szerződés akkor köthető, ha

a) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a Képviselő-testület határozott, de ennek időpontja nem ismert;

b) a helyiségre a Képviselő-testület szervének, intézményének, társaságának van igénye, de ennek teljesítése egy év eltelte után várható;

c) jogszabályban meghatározott kötelezettség alapján a helyiség feletti tulajdonosi rendelkezési jog előre meg nem határozható időpontban megszűnik.

A bérbeadói hozzájárulás szabályai

34. § (1) Bérlőtársi, vagy társbérleti jogviszonyhoz csak olyan helyiség esetében lehet hozzájárulni, amely méreténél fogva erre alkalmas és leendő bérlőtársak, társbérlek a helyiség eredeti céljának megfelelő tevékenységet folytatnak.

(2) Ha a jövőbeni bérlőtársak, társbérlek a [\(1\) bekezdés](#)ben előírt feltételeket nem vállalják, akkor szerződés velük nem köthető.

35. § (1) A bérbeadó - ha a bérlő az e rendeletben meghatározott feltételeket vállalja - a helyiség egy részének meghatározott időre, maximum 2 évre szóló albérlébe adásához hozzájárulhat.

(2) A hozzájárulás feltétele:

a) a bérbeadó által meghatározott magasabb bérleti díj megfizetésének vállalása;

b) annak kikötése, hogy az albérlő a helyiségrészt a szerződés időpontjának lejártakor minden elhelyezési igény nélkül kiüríti és a bérbeadóval szemben semmiféle további igény teljesítését nem kéri.

(3) Amennyiben a bérlő a hozzájárulás feltételeit nem vállalja, úgy a bérbeadó a hozzájárulást megtagadja.

(4) A szerződés megkötésekor köteles kikötni, hogy amennyiben a helyiség egy része a bérlő számára meghatározott időre vagy véglegesen feleslegessé válik, akkor erről a tényről a bérbeadót értesíteni kell.

(5) A bérbeadó az értesítés alapján kezdeményezheti a szerződés közös megegyezéssel való módosítását és bérlőtársi jogviszony létesítésére – a leendő bérlőtárs személyének megjelölése mellett – tehet javaslatot.

36. § (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti. Erre vonatkozó szerződés érvényességéhez annak írásba foglalása szükséges.

(2) A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához vagy cseréjéhez az alábbi feltételekkel járulhat hozzá:

a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem lehet ellentétes a helyiség hasznosításának céljával,

b) a lakosság alapellátását szolgáló helyiség új bérlője is kizárólag az alapellátás körébe tartozó tevékenységet folytathat,

c) az új bérlő vállalja a bérbeadó által közölt bérleti díj megfizetését.

(3) A cseréhez a [\(2\) bekezdés](#)ben foglaltakon túl akkor lehet hozzájárulni, ha az új bérlő vállalja a bérbeadó által közölt új szerződési feltételeket. A bérleti szerződésben foglalt új feltételek a bérbeadóra előnytelenül nem változhatnak meg.

(4) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő, a cserélő tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.

(5) A bérbeadó a hozzájárulás megadását közérdekből (településrendezési és -fejlesztési, egészségvédelmi) megtagadhatja.

A bérbeadói hozzájárulás közös szabályai

37. § (1) A [45-47. §](#)-ban foglalt bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Polgármester dönt.

(2) Ha a bérlő vagy a hozzájárulással érintett harmadik személy a kérelem benyújtását követő 20 napon belül a rendeletben előírt nyilatkozatokat nem teszi meg, a bérbeadói nyilatkozat kiadásának határidejét 30 nappal meg kell hosszabbítani. A bérbeadói hozzájárulást meg kell tagadni, ha a határidő meghosszabbításáról szóló értesítés kézhezvételét követő 20 napon belül sem pótolják a hiányokat.

(3) A bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a szerződés megszűnése esetén a befogadott személy, illetve az albérlő a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni.

(4) Ha a szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiségnél kizárólag a bérlő vehető figyelembe. Ezt a hozzájárulás feltételeként rögzíteni kell.

(5) A bérbeadó a hozzájárulás feltételeként azt is kiköti, hogy ha a szerződés a bérlő halála miatt szűnik meg, a befogadott személy a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, kivéve, ha olyan személy befogadása történik, aki a [Ltv.](#) alapján a bérleti jogot folytatja.

A helyiség használati díj

38. § (1) A helyiség jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni, amely 2 hónapig azonos a bérleti díjjal. Két hónap elteltét követő naptól számított 1 évig a használati díj a bérleti díj kétszerese, 1 év után az ötszöröse.

(2) A bérbeadó a használati díj megállapítása mellett haladéktalanul köteles a helyiség kiürítésével kapcsolatban végrehajtási eljárást kezdeményezni.

XII. Fejezet

A bérleti jogviszony megszűnése

Másik helyiség bérbeadása, a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok

39. § (1) Ha a bérbeadó és a bérlő a határozatlan vagy határozott időre szóló szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről állapodik meg, a bérbeadó másik helyiség bérbeadására akkor tehet ajánlatot, ha az alábbi feltételek valamelyike teljesül:

a) A bérleti szerződés ezt a feltételt az ilyen módon való szerződés megszüntetési esetre tartalmazza, és a bérlő ezt igényli.

b) A bérleti szerződés ezt a feltételt az ilyen módon való szerződés megszüntetési esetre nem tartalmazza, de a bérlő másik helyiségben történő elhelyezése az önkormányzat érdekében áll és az ehhez való hozzájárulást a Polgármester megadta.

(2) A bérbeadó a másik helyiség biztosításakor nem köteles a cserehelyiségre vonatkozó megfelelőségi szabályokat alkalmazni. Olyan másik helyiséget kell felajánlani, amely a bérlő tevékenységének folytatására alkalmas.

Bérleti jog cseréje

40. § (1) A helyiség bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás feltételei:

- a) helyiségbérleti jog kizárólag helyiségbérleti jogra vagy helyiség-tulajdonjogra cserélhető,
- b) a bérlőnek és cserélő félnek az önkormányzattal szemben bérleti díj, vagy más fizetési hátraléka nem lehet,
- c) az önkormányzati helyiségre szóló szerződési feltételek - a bérleti díj kivételével - nem változhatnak,
- d) a nem önkormányzati helyiség vonatkozásában a helyiség bérbeadójának is hozzá kell járulnia a cseréhez,
- e) az önkormányzati helyiségnél a hozzájárulás előtt - ha szükséges - a helyiségbér piaci értékhez történő emelésében a bérbeadónak az új bérlővel meg kell állapodnia,
- f) önkormányzati helyiség egészére vagy egy részére albérleti szerződés nem állhat fenn, a helyiségbérleti jogviszony megszüntetésére nem lehet eljárás folyamatban,
- g) önkormányzati helyiség bérlőjének bérleti jogviszonnyal összefüggő közüzemi díj fizetési hátraléka nem lehet, a helyiség és a helyiség berendezések karbantartásával, felújításával, pótlásával, cseréjével kapcsolatosan hibás teljesítése nem állhat fenn.

(2) Önkormányzati helyiség bérleti joga nem önkormányzati helyiség bérleti jogára is cserélhető.

(3) A bérleti jog cseréjéhez történő hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Képviselő-testület dönt.

NEGYEDIK RÉSZ

Lakások elidegenítése

XIII. Fejezet

A bérleti jog megszűnése

41. § (1) A Képviselő-testület az elővásárlási jog gyakorlását kizárólag azokra a lakásokra és azoknak a személyeknek biztosítja, amelyekre, és akiknek a [Ltv.](#) ezt lehetővé teszi.

(2) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület szükség szerinti alkalommal dönt.

(3) Az előterjesztésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakások pontos megjelölését és az épület (ingatlan) ingatlan-nyilvántartási adatait,
- b) az épület felújításának idejét, műszaki állapotát és egyéb jellemzőit,
- c) a településen belüli fekvését és a forgalmi értéket befolyásoló más tényezőket.

(4) Az épület felújítása, karbantartása, átalakítása, bővítése, helyreállítása idejére vagy bármilyen jogcímen a bérlőnek átmenetileg biztosított lakás nem idegeníthető el.

(5) Bérlőkijelölési és ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási joggal érintett lakás esetén az elidegenítésre tett javaslatához mellékelni kell a jogosult hozzájáruló nyilatkozatát.

42. § (1) Az elővásárlási jogra jogosultak részére – ha a Képviselő-testület a lakás eladásáról döntött – az eladási ajánlatot vagy a vételi ajánlatot elfogadó vagy új vételi ajánlatról szóló eladási ajánlatot a Polgármester teszi meg.

(2) A Képviselő-testület az ajánlati kötöttség idejét 60 napban határozza meg. Amennyiben a jogosult ezen időn belül nem válaszol, az ajánlati kötöttség megszűnik.

(3) Az elővásárlási jogra jogosultnak ajánlatában nyilatkozni kell, hogy:

- a) elfogadja a vételárként megjelölt forgalmi értéket,

b) egy összegben, vagy részletekben kívánja megvásárolni a lakást

XIV. Fejezet

A vételár kialakítása és a vételár nagysága, részletre vétel, engedmény és feltételeik

43. § (1) A lakás vételára:

a) A lakás vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen:

aa) az épület településen belüli fekvése,

ab) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös helyiségre szolgáló területek nagysága,

ac) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése és felújítása óta eltelt időszak,

ad) a lakás alapterülete és komfortfokozata,

ae) a lakottság ténye

alapján kell megállapítani.

b) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a bérbeadó hozzájárulása alapján a lakásra fordított és meg nem térített – ellenőrzött számlákkal igazolt – értéknövelő beruházásainak az értékét.

(2) A lakás megvásárlására kötött szerződéskor a vevő által befizetendő vételár-részlet – amennyiben a felek ettől többen a szerződéskötéskor nem állapodnak meg – az [\(1\) bekezdés](#)ben meghatározott vételár 20 %-a.

(3) A vevőt:

a) az első vételár-részlet befizetése után fennmaradó vételár hátralékra 15 évi, havonta egyenlő mértékben fizetendő részletfizetési kedvezmény illeti meg, amelyet a jogszabály alapján a szerződésen alapuló pénztartozásokra kiköthető kamat terhel.

b) a vételár-hátralék egy éven belüli megfizetése esetén a fennmaradó vételárhátralékból 10 %-os vételárengedményt kell adni,

c) a vételár-hátralék három éven belüli megfizetése esetén a fennmaradó vételárhátralékból 5 %-os vételárengedményt kell adni.

(4) Amennyiben a vevő a teljes vételárát egy összegben a szerződés megkötésekor megfizeti, a vételár 5 %-ának megfelelő árengedmény illeti meg.

(5) Ha a vevő a lakás megvásárlásakor a vételár egyösszegű, valamint 15 évnél rövidebb idejű részlet megfizetésére tesz ajánlatot, akkor az adásvételi szerződésben az eladó ebben a vevővel megállapodhat

(6) Az elővásárlási jog gyakorlója a vagyoni és jövedelmi helyzete alapján az alábbi kedvezményeket igényelheti, ha jövedelmi helyzete alapján megfelel a [4. § \(2\) bekezdés](#)ében, míg vagyoni helyzete alapján megfelel a [4. § \(3\) bekezdés](#)ében foglaltaknak:

a) a [\(2\) bekezdés](#) szerinti, 20 %-os mértékű első törlesztő részlet mértékének 2 %-kal történő csökkentése,

b) a [\(3\) bekezdés a\) pont](#)jában rögzített 15 éves időtartamra szóló részletfizetési kedvezmény megnövelése 20 éves időtartamra,

c) a [\(3\) bekezdés a\) pont](#)ja szerinti szerződéses kamat évi 1 %-kal történő csökkentése,

d) a [\(3\) bekezdés b\) pont](#)jában rögzített vételár-hátralék egy éven belüli megfizetése esetén a fennmaradó vételárhátralékból 15 %-os vételárengedmény,

e) a [\(3\) bekezdés c\) pont](#)jában rögzített vételár-hátralék három éven belüli megfizetése esetén a fennmaradó vételárhátralékból 10 %-os vételárengedmény.

44. § (1) A vevő a törlesztő részleteket minden hónap 15. napjáig az adásvételi szerződésben meghatározott számlaszámra köteles befizetni.

(2) Az adásvételi szerződésben ki kell kötni, hogy ha a vevő a részletet az esedékességkor nem, vagy kisebb összegben fizeti meg, akkor az eladó

- a) a részletfizetésre adott kedvezményt megvonja és a vételárhátralék egy összegben válik esedékessé;
- b) a szerződéstől elállhat.

XV. Fejezet

Helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályok

45. § (1) A bérlőt a helyiségre elővásárlási jog illeti meg.

(2) A helyiség vételára a forgalmi érték. A forgalmi érték megállapításánál a lakások elidegenítésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal a különbséggel, hogy a lakottság tényét figyelmen kívül kell hagyni.

(3) Az elővásárlási joggal rendelkező vevő a vételár kiegyenlítésekor három évi részletfizetésre jogosult. Az első vételárrészlet nem lehet kevesebb, mint a vételár 50%-a. A fennmaradó vételárhátralékot havi egyenlő részletekben kell teljesíteni. A fennmaradó vételárhátralék után a Ptk. szerinti, a szerződésen alapuló pénztartozásokra kiköthető kamatot kell felszámolni.

(4) Ha a vevő a megállapodásban meghatározott éves részletfizetési kötelezettségénél az adott év végéig többet teljesít (előtörleszt), akkor a többletteljesítés összegét a kamatszámítás során a kamatalapból le kell vonni és a kamatot ennek figyelembevételével kell megállapítani. Amennyiben az előtörlesztést követő évben a vevő az esedékes évi részletfizetési kötelezettségének egészben vagy részben nem tesz eleget, akkor a kamatszámítás során úgy kell eljárni, mintha előtörlesztésre nem került volna sor.

(5) Helyiségek elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt.

XV/A. Fejezet

Önkormányzati lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásnak szabályozása³

45/A. § Az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása az [Ltv.62.§-64.§](#)-ában szabályozott módon és feltételek szerint történhet.

XVI. Fejezet

Lakások és helyiségek elidegenítése kívülállók részére

46. § (1) Amennyiben a lakást vagy a helyiséget az elővásárlási jog jogosultja nem vásárolja meg, és az elidegenítésre – a törvényben meghatározott határidő eltelte után vagy a jogosult nyilatkozata alapján – lehetőség nyílik, az üres lakás (helyiség) esetén az elidegenítés pályázat útján történik.

(2) A pályázat kiírásáról a Képviselő-testület dönt.

(3) A pályázat útján megszerezhető lakás és helyiség induló eladási árát ingatlan értékbecslő által megállapított forgalmi érték figyelembe vételével a Képviselő-testület határozza meg.

(4) Az ingatlant annak kell értékesíteni, aki pályázati ajánlatában a vételárra vonatkozó legkedvezőbb ajánlatot teszi.

(5) A lakás megvételére vonatkozó adásvételi szerződést a pályázati eljárás eredményének, a nyertes pályázóval való közlésétől számított 30 napon belül kell megkötni. A vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben kell megfizetni.

(6) A pályázati kiírást 30 napra a Hivatal hirdetőtáblájára ki kell függeszteni, illetve Létavértes Város honlapján közzé kell tenni.

(7) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell legalább:

- a) a pályázat kiírójának megnevezését, címét, telefonszámát,
- b) az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatait, a lakás és helyiség címét, alapterületét, lakás esetében szobaszámát, komfortfokozatát, a helyiségek felsorolását,
- c) a műszaki jellemzőket,

- d) az induló eladási árat,
- e) a lakás és helyiség megtekintésére biztosított időpontot,
- f) a biztosíték összegét,
- g) a pályázat benyújtásának módját, helyét és idejét,
- h) a pályázatok elbírálásának, szempontját, határidejét, a pályázati eljárás eredményről történő tájékoztatás szabályait.

(8) A pályázati eljárás nyilvános, azon minden természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság részt vehet.

(9) A pályázat nyertese amennyiben önhibájából 30 napon belül az adásvételi szerződést nem köti meg, elveszíti a szerződéskötésre vonatkozó jogát és a biztosíték összegét. Ebben az esetben az ingatlan a másodikként legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázó részére értékesíthető.

(10) Az elidegenítés tekintetében a Gazdasági, valamint a Pénzügyi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

ÖTÖDIK RÉSZ

Záró és hatályba léptető rendelkezések

47. § Ez a rendelet 2023. november 1-jén lép hatályba.

48. § Egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló [8/2006. \(IV.3.\) önkormányzati rendelet](#).

[1. melléklet](#)

[2. melléklet](#)

[3. melléklet](#)