

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól

(egységes szerkezetben a 19/2023. (VIII. 21.), 25/2023. (XI. 28.), 16/2024. (XI. 25.) önkormányzati rendelettel)

Sajószentpéter 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, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1), (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és a bérbeadók érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével, a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2017. (V.2.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 1. b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Bizottság, a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2017. (V.2.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 2. b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jogi és Ügyrendi Bizottság, a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2017. (V.2.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 3. b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szociális, Kulturális, Sport és Köznevelési Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:¹

1. Általános rendelkezések

1. §

(1) A rendelet hatálya Sajószentpéter város közigazgatási területén Sajószentpéter Városi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadás útján vagy más módon történő hasznosítására, ezen ingatlanok elidegenítésére, illetve a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználására terjed ki.

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

2. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában a tulajdonosi jogok gyakorlására és a kötelezettségek teljesítésére a Képviselő-testület, a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatában e feladattal megbízott bizottság és a polgármester jogosult az e rendeletben meghatározott feladatmegosztás szerint.

(2) A tulajdonosi döntések előkészítésével és végrehajtásával a Képviselő-testület a Sajószentpéteri Polgármesteri Hivatalt (a továbbiakban: Hivatal) bízza meg.

(3) A társasházakban lévő lakások és helyiségek bérbeadása során tekintettel kell lenni a társasház alapító okiratában, valamint a társasház közgyűlésének határozataiban foglaltakra is.

(4) Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló bérbe adható lakások, tovább a bérbe adható nem lakás céljára szolgáló helyiségek felsorolását a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

¹ A bevezető a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2023. (VIII. 21.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

3. §

E rendelet alkalmazása során:

- a) a lakásigénylővel együtt költöző személy: a házastárs, testvér, egyenes ági rokon (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermek, örökbefogadó, mostoha és nevelőszülő), ha az igénylővel állandó jelleggel együtt lakik és az igénylővel együtt költözik a lakásba,
- b) nem számít lakástulajdonnak az öröklés útján haszonélvezettel terhelten szerzett 1/2 vagy annál kisebb tulajdoni hányad,
- c) jövedelem alatt a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szoc tv.) 4. § (1) bekezdés a) pontja alapján meghatározott jövedelmet kell érteni.

2. A személyes adatok kezelésének szabályai

4. §

(1) A Hivatal a lakásgazdálkodási feladatok ellátása, az egyes kérelmek vagy pályázatok elbírálása céljából személyes adatokat kezel.

(2) Személyes adatot kezelni csak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 4. §-ában, valamint az Európai Unió 2016/679 számú általános adatvédelmi rendeletében foglalt követelményeknek megfelelően lehet.

(3) Az érintett önkéntes hozzájárulása alapján az alábbi személyes adatok kezelhetők:

- a) a lakásigénylő családi és utóneve, születési családi és utóneve, állampolgársága, születési helye és ideje, anyja neve, személyazonosító igazolvány száma, adóazonosító jele, családi állapota, lakcíme vagy tartózkodási helye, bankszámlaszáma, telefonszáma, email címe,
- b) valamennyi a lakásigénylővel együtt költöző személy családi és utóneve, születési családi és utóneve, állampolgársága, születési helye és ideje, anyja neve, személyazonosító igazolvány száma, adóazonosító jele és a lakásigénylővel fennálló rokonsági kapcsolata, valamint lakcíme vagy tartózkodási helye, telefonszáma,
- c) valamennyi az a)–b) pontban meghatározott személy foglalkoztatásra irányuló jogviszonyára, jövedelmére, családtámogatási ellátására, rendszeres pénzellátására, álláskereső ellátására vagy egyéb, a Szoc tv. 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelmére vonatkozó adat.

(4) A hatóságok, bíróságok megkeresésére vonatkozó adatszolgáltatásokat a Hivatal teljesíti.

3. A lakásbérlet szabályai

5. §

(1) A lakásbérleti jogviszony jogcíme lehet:

- a) szociális helyzet alapján történő bérbeadás,
- b) költségelven történő bérbeadás,
- c) piaci alapon történő bérbeadás,
- d) közérdekű célból, önkormányzati érdekből történő elhelyezés,
- e) lakáscsere,
- f) Ltv-ben meghatározott önkormányzatot terhelő elhelyezési és bérbeadási kötelezettség.

(2) Önkormányzati lakás csak lakás céljára adható bérbe.

(3) A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a Képviselő-testület jogosult megváltoztatni a megüresedett ingatlan bérbeadásának jogcímét.

6. §

- (1) Önkormányzati bérlakás csak meghatározott időre, legfeljebb 5 évre, szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén legfeljebb 1 évre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig adható bérbe, kivéve az Ltv. hatályba lépése előtt határozatlan időre bérbe adott lakás esetén a cserelakást.
- (2) A bérlő a bérleti szerződés megszűnését megelőzően legalább 30 nappal korábban írásban – személyesen, postai úton, vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – benyújtott kérelmére az önkormányzati bérlakás a bérleti jogviszony megszűnését követően újabb, legfeljebb öt év határozott időtartamra, szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén legfeljebb egy év határozott időtartamra bérbe adható, amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak, és a bérlő a bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, közüzemi díjtartozása – társasház esetén közös költség – tartozása nincs, vagy fennálló tartozás esetén a kérelem benyújtását megelőzően a szolgáltatóval, közös képviselővel részletfizetési megállapodást kötött és az abban foglaltakat maradéktalanul teljesíti. A fizetési kötelezettségek teljesítését igazoló dokumentumokat a kérelemhez csatolni kell.
- (3) Önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadására – a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – pályázat útján kerülhet sor. A szociális helyzet alapján bérbeadott lakás bérleti jogviszonyának a (2) bekezdés alapján történő meghosszabbításánál a 10. § (2) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni. A költségelven bérbeadott lakások bérleti jogviszonyának (2) bekezdés alapján történő meghosszabbításáról a szociális ügyekért felelős bizottság javaslatára a Képviselő-testület dönt.
- (4) A pályázati hirdetményt a helyben szokásos módon kell közzétenni úgy, hogy a pályázatok benyújtására legalább 15 nap álljon rendelkezésre.
- (5) Önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadására pályázatot kizárólag a rendelet 2. melléklete szerinti kérelem elnevezésű formanyomtatványon írásban – postai úton, személyesen vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – lehet benyújtani a Hivatal Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Osztályára.
- (6) A kérelmező egyszerre több lakásra is benyújthatja pályázatát. Ebben az esetben az azonos típusú önkormányzati bérlakások pályázatához tartozó mellékleteket elegendő egy példányban benyújtani.
- (7) A pályázónak a versenytárgyalásig lehetősége van a hiányosságok pótlására, amelynek elmulasztása a pályázó kizárását vonja maga után.
- (8) A piaci alapon bérbe adott lakások esetén a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a mindenkori minimálbérnek megfelelő mértékű óvadék megfizetése szükséges. Az óvadék a bérlő által okozott és meg nem térített károk, valamint a vállalt és nem teljesített kötelezettségek fedezetére szolgál. A szerződés tartama alatt az óvadék részben vagy egészben történő felhasználása esetén a bérlő köteles haladéktalanul az óvadékot az eredeti összegre kiegészíteni. Ezen kötelezettség elmulasztása esetén a bérbeadó jogosult a szerződést felmondani. Az óvadék igénybevétele a bérbeadót szerződészegés esetén megillető egyéb jogokat nem érinti. A bérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg az óvadék igénybe nem vett összegét kamatmentesen vissza kell fizetni.
- (9) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a lakást és lakásberendezéseket a bérlő helyett a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba, amelynek fedezete az óvadék.
- (10) Ha az óvadék nem fedezi a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének költségeit, bérlő köteles a többlet költséget bérbeadó számára megfizetni.
- (11) Az óvadék kezelésére a Ptk. előírásait kell alkalmazni.
- (12) A bérbeadót a pályázatok tartalma tekintetében titoktartási kötelezettség terheli.

7. §

- (1) Nem létesíthető lakásbérleti jogviszony azzal a személlyel,
- a) aki Sajószentpéter város közigazgatási területén – a 3. § b) pontjára figyelemmel - lakástulajdonnal rendelkezik,
 - b) akinek, vagy a vele együtt költöző családtagjának önkormányzati tulajdonú lakásra bérleti jogviszonya áll fenn, kivéve az átmeneti elhelyezésre vonatkozó bérleti jogviszonyt, illetve ha a lakásbérleti szerződés megkötésére az 6. § (2) bekezdése alapján kerül sor,
 - c) akinek az Önkormányzattal fennálló – vagy korábban fennállt – bérleti szerződésből eredően tartozása van, vagy a tartozásra vonatkozóan megkötött részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem tartotta be,
 - d) akinek bérleti jogviszonya a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül neki felróható okból szűnt meg, illetve 5 éven belül önkormányzati tulajdonú lakásból kilakoltatás útján költöztették ki,
 - e) aki korábban az önkormányzati tulajdonú lakást helyreállítatlan állapotban adta vissza, vagy azt elhagyta és onnan ismeretlen helyre távozott, a lakás visszavételétől vagy elhagyásától számított 2 évig.

(2) Rendkívüli felmondással fel kell mondani a bérleti szerződést, ha a bérlő a jogosultságát vagy (1) bekezdésben meghatározott kizáró okokat illetően tévedésbe ejti vagy tévedésben tartja az Önkormányzatot vagy a Hivatalt.

8. §

(1) A lakásbérleti jogviszony alapján a bérlőt és a vele együttlakó személyeket megilleti a lakás, a lakáshoz tartozó helyiségek és földrészlet használati joga.

(2) A bérlő a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakás és a hozzátartozó helyiségek használatáért bérleti díjat köteles fizetni.

(3) A bérlő társasházi lakás esetén – a költségelven bérbeadott lakások kivételével - köteles megfizetni a társasház által meghatározott közös költség azon részét, amely nem képezi a felújítási alap részét.

(4) Bérlő köteles megfizetni a lakás használatával kapcsolatban felmerülő közüzemi szolgáltatások díjait.

(5) Bérlő köteles megfizetni az egyéb jogszabály alapján az ingatlanhasználót terhelő költségeket, díjakat.

(6) A lakásbérleti jogviszony keretében bérbeadó külön szolgáltatást nem nyújt, így ezen a jogcímen bérlőt díjfizetési kötelezettség nem terheli.

4. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

9. §

(1) Szociális helyzet alapján önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása az igénylő kérelme alapján történhet. A kérelmet a 3. melléklet szerinti kérelem elnevezésű formanyomtatványon írásban – postai úton, személyesen vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – lehet benyújtani a Hivatal Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Osztályára.

(2) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakás annak a cselekvőképes, természetes személynek adható bérbe:

- a) aki, valamint a vele együtt költöző személyek egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelme a mindenkori szociális vetítési alap kétszeresét nem haladja meg,
- b) aki a maga és vele együtt költöző személy lakhatását önerőből biztosítani nem képes,
- c) akinek tulajdonában nincs egymillió forint értékű ingó és ingatlanvagyon, beleértve a vele együtt költöző személy(ek) tulajdonát is, és

d) akivel szemben nem állnak fenn a 7. §-ban meghatározott kizáró okok.

(3) Az egy főre eső havi nettó jövedelem megállapításánál a kérelem benyújtását megelőző 3 hónapot kell figyelembe venni.

(4) A szociális helyzet alapján bérbeadott lakások esetében, amennyiben a bérleti jogviszony fennállása alatt a szociális bérlakásra jogosultság (2) bekezdésben meghatározott feltételei már nem állnak fenn, a bérlő köteles azt a bérbeadónak 5 napon belül bejelenteni. A bérleti jogviszony a jogosultsági feltételek hiányának bérbeadó által történő megállapításával megszűnik. A bérlő ebben az esetben a lakás elhagyására a jogosultsági feltétel hiányát megállapító bérbeadói közlést követő 30 napon belül köteles.

10. §

(1) A 9. §-ban meghatározott feltételekkel rendelkező kérelmezők közül a bérlőt a szociális ügyekért felelős bizottság javaslatára a Képviselő-testület választja ki.

(2) A 6. § (2) bekezdése alapján a rendelet 3. mellékletét képező nyomtatványon benyújtott kérelem alapján a szociális körülményeket a szociális ügyekért felelős bizottság felülvizsgálja és rászorultság esetén szociális helyzet alapján a bérleti szerződés megkötésére – legfeljebb 1 év határozott időtartamra – javaslatot tesz a Képviselő-testületnek. A kérelem elbírálásáról a Képviselő-testület dönt.

(3) A kérelmet el kell utasítani, illetve az eljárást meg kell szüntetni, ha:

- a) a kérelmező a rendelet szerint szociális helyzet alapján nem igényjogosult,
- b) a kérelem nem az előírt tartalommal vagy formában lett előterjesztve és a kérelmező a hiánypótlásra szóló felhívásnak – annak igazolható átvételét követően – nem tett eleget.

(4) A kérelem elbírálásáról szóló döntésről a Hivatal 5 munkanapon belül a kérelemben megadott elérhetőségén értesíti a kérelmezőt.

11. §

A lakás bérlőjének részére nyújtott lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait a pénzbeli és természetbeni szociális ellátások helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet tartalmazza.

5. Költségelven bérbeadott lakások

12. §

(1) A költségelven bérbeadott lakások felsorolását a rendelet 1. mellékletének 1. pontja tartalmazza.

(2) Költségelven bérbeadott önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása az igénylő kérelme alapján történhet. A kérelmet a 3. melléklet szerinti kérelem elnevezésű formanyomtatványon írásban – postai úton, személyesen vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – lehet benyújtani a Hivatal Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Osztályára.

(3) Költségelven önkormányzati bérlakás annak a cselekvőképes, természetes személynek adható bérbe:

- a) aki, valamint a vele együtt költöző személyek egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelme a mindenkori szociális vetítési alap kétszeresét meghaladja,
- b) aki a maga és vele együtt költöző személy lakhatását önerőből biztosítani nem képes,
- c) akinek tulajdonában nincs egymillió forint értékű ingó és ingatlanvagyon, beleértve a vele együtt költöző személy(ek) tulajdonát is, és
- d) akivel szemben nem állnak fenn a 7. §-ban meghatározott kizáró okok.

- (4) Az egy főre eső havi nettó jövedelem megállapításánál a kérelem benyújtását megelőző három hónapot kell figyelembe venni.
- (5) A kérelmezők közül a bérlőt a szociális ügyekért felelős bizottság javaslatára a Képviselő-testület választja ki.
- (6) A kérelmet el kell utasítani, illetve az eljárást meg kell szüntetni, ha:
- a kérelmező a rendelet (3) bekezdése szerint nem igényjogosult,
 - a kérelem nem az előírt tartalommal vagy formában lett előterjesztve és a kérelmező a hiánypótlásra szóló felhívásnak – annak igazolható átvételét követően – nem tett eleget.
- (7) A kérelem elbírálásáról szóló döntésről a Hivatal 5 munkanapon belül a kérelemben megadott elérhetőségén értesíti a kérelmezőt.
- (8) A Képviselő-testület azon családok részére, akiknek saját tulajdonú házuk elemi kár vagy egyéb vis maior esemény következtében megsemmisült, vagy lakhatatlanná vált az erre a célra kijelölt költségelű ingatlanban ideiglenes elhelyezést biztosíthat.
- (9) Ideiglenes elhelyezésre kizárólag az a természetes személy jogosult, aki
- elemi kár vagy egyéb vis maior esemény következtében lakását átmenetileg, vagy véglegesen lakóingatlanként állandó tartózkodásra használni nem tudja;
 - Sajószentpéter városban lakóhellyel rendelkezik;
 - nyilatkozik arról, hogy lakhatását más módon nem tudja megoldani.
- (10) Vis maior esemény: olyan azonnali intézkedést igénylő igazoltan bekövetkezett rendkívüli körülmény, cselekmény vagy esemény – így különösen tüzeset, elemi csapás –, amely előre nem látható, és amelynek következményeit az adott helyzetben általában elvárható gondosság tanúsítása esetén sem, vagy csak aránytalan mértékű beavatkozással lehetett volna elhárítani, és amelynek eredményeként a természetes személy lakóingatlana megsemmisült vagy lakhatatlanná vált, illetve a hatóság a közérdekű elhelyezést elrendelte.
- (11) Vis maior esemény bekövetkezése miatti ideiglenes elhelyezésre kizárólag az a természetes személy jogosult,
- akinek a vis maior eseménnyel érintett ingatlan a tulajdonát képezi vagy arra vonatkozóan használati joga van,
 - akinek más ingatlan vonatkozásában tulajdonjoga vagy használati joga nem áll fenn, amelyben lakhatása biztosítható lenne.
- (12) Az ideiglenes elhelyezésről a polgármester dönt.
- (13) Az ideiglenes elhelyezés időtartama maximum három hónap, amelyet a Képviselő-testület a bérlő kérelmére meghosszabbíthat.
- (14) Az ideiglenesen elhelyezett személy az elhelyezés időtartama alatt az óvadék fizetési kötelezettség alól mentesül, a lakás lakbérét, továbbá a lakás használatához kapcsolódóan felmerülő közüzemi díjakat köteles megfizetni.

6. Piaci alapon történő bérbeadás

13. §

- (1) Piaci alapon bérbe adható lakások felsorolását a rendelet 1. mellékletének 2. pontja tartalmazza.
- (2) A piaci alapon bérbeadható lakások meghirdetéséről pályázati hirdetmény megjelentetésével a Hivatal gondoskodik az önkormányzat hirdetőtábláin, valamint a város hivatalos honlapján (www.sajoszentpeter.hu).

14. §²

(1) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadásra meghirdetett lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát, műszaki állapotát,
- b) a havi lakbér és az óvadék összegét,
- c) a szerződéskötési biztosíték összegét,
- d) a bérbeadás időtartamát és egyéb feltételeit,
- e) a lakás megtekintésének időpontját,
- f) a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
- g) a versenytárgyalás helyét, idejét,
- h) tájékoztatást a (6) bekezdésben foglaltakról,
- i) a pályázat eredménytelenné nyilvánítása jogának fenntartását.

(2) A versenytárgyaláson az a természetes személy vehet részt, aki:

- a) nagykorú és akinek a családjában az egy főre eső havi nettó jövedelem – az együtt költöző személyek jövedelmét is figyelembe véve – eléri vagy meghaladja a szociális vetítési alap háromszorosát,
- b) kérelmét az előírt időben és a 6. § (5) bekezdésében meghatározottak szerint benyújtotta,
- c) az Önkormányzat és intézményei felé semmilyen tartozással nem rendelkezik,
- d) 50.000.-Ft szerződéskötési biztosítékot a versenytárgyalás előtt, a pályázati hirdetésben foglaltak szerint befizet.

(3) A versenytárgyalást a Hivatal folytatja le, melyről jegyzőkönyvet kell felvenni. A pályázók személyesen vagy meghatalmazottjaik útján vehetnek részt a versenytárgyaláson.

(4) Több pályázó esetén a versenytárgyalást az nyeri meg és az köthet a lakásra bérleti szerződést, aki a pályázati felhívás szerinti lakbér megfizetését a legtöbb hónapra – legfeljebb hat hónapra – előre, egy összegben a szerződéskötéssel egyidejűleg vállalja.

(5) A lakbér (4) bekezdés szerinti megfizetésére vonatkozó több azonos ajánlat esetén sorsolással kell megállapítani a pályázók sorrendjét és a nyertes pályázót.

(6) A versenytárgyalás végén

- a) a nyertest és a második helyezettet,
- b) sorsolás esetén a pályázók sorrendjét és a nyertes pályázót

kell kihirdetni és az általuk befizetett szerződéskötési biztosíték összegét a bérleti szerződés megkötéséig letétben kell tartani. A szerződéskötési biztosíték összegét a további pályázók részére a versenytárgyalást követő 8 napon belül vissza kell fizetni.

(7) A bérleti szerződést a pályázat nyertesével 8 napon belül kell megkötni. A szerződés határidőben történő megkötése esetén a (6) bekezdés a) pontja szerinti esetben a második helyezett pályázó részére, a (6) bekezdés b) pontja szerinti esetben a sorrendben kisorsolt további pályázók részére a szerződéskötési biztosíték összegét haladéktalanul vissza kell fizetni. A szerződés megkötésének további feltétele a 6. § (8) bekezdés szerinti óvadék megfizetése.

(8) Amennyiben a versenytárgyalás nyertese – neki felróható okból – visszalép, úgy az általa letétbe helyezett szerződéskötési biztosítékot elveszíti. Ebben az esetben a bérbeadó jogosult a (6) bekezdés a) pontja szerinti esetben a második helyezett pályázónak, a (6) bekezdés b) pontja szerinti esetben a sorrendben következő pályázónak a bérleti szerződés megkötésére 8 napon belül ajánlatot tenni, aki – neki felróható okból történő – visszalépése esetén az általa letétbe helyezett szerződéskötési biztosítékot szintén elveszíti.

(9) A szerződéskötési biztosíték összegét a szerződést kötő pályázó esetében a lakbérbe be kell számítani.

2 A 14. § a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2023. (VIII. 21.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

- (10) A versenytárgyalást akkor is eredményesnek lehet tekinteni, ha a tárgyaláson csak egy pályázó jelenik meg.
- (11) A versenytárgyalást eredménytelenné kell nyilvánítani, ha a tárgyaláson egy pályázó sem jelenik meg.
- (12) Új pályázati hirdetményt kell a Hivatalnak megjelentetni, ha
- a) valamennyi pályázó visszalép a szerződéskötéstől,
 - b) a versenytárgyalás eredménytelen.

7. Közérdekű elhelyezés

15. §

- (1) Az Önkormányzattal, az Önkormányzat költségvetési szervével, valamint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társasággal közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, munkaviszonyban, egészségügyi szolgálati jogviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló természetes személlyel – akinek az alkalmazása az intézmény, gazdasági társaság szakember ellátásnak biztosítása céljából, vagy közérdekű célból indokolt – lakásbérleti jogviszony létesíthető.
- (2) A közérdekű elhelyezésre szolgáló lakást a rendelet 1. mellékletének 3. pontja tartalmazza.
- (3) Szakember elhelyezése esetén a bérbeadás iránti kérelmet írásban – a munkáltató véleményével ellátva – a Hivatal Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Osztályára kell benyújtani.
- (4) Szakember elhelyezése céljára lakást az (1) bekezdés szerinti jogviszony betöltésének időtartamára lehet bérbe adni.
- (5) A bérleti jogviszony megszűnik a munkavégzésre irányuló jogviszony megszűnésével.
- (6) Önkormányzati bérlakás szakemberek elhelyezése céljából történő bérbeadására a rendeletben foglaltakat kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
- a) a lakásba a bérlő az Ltv. 21. § (2) bekezdésében foglaltakon kívül más nem fogadhat be,
 - b) a lakásra bérlőtársi szerződés nem köthető,
 - c) a lakás albérletbe nem adható és más célú hasznosítása kizárt,
 - d) a lakás bérleti joga nem cserélhető,
 - e) a bérlő mentesül az óvadék megfizetési kötelezettség alól.
- (7) A lakbér mértékét a rendelet 4. melléklet 4. pontja alapján kell megállapítani.
- (8) A bérlő kijelöléséről a munkáltatói jogkör gyakorlójának javaslatára a Képviselő-testület dönt.

8. Szociális intézménybe való utalás esetére vonatkozó szabályok

16. §

Szociális intézménybe utaláskor a bérlő bérleti szerződését az Önkormányzattal közös megegyezéssel szüntetheti meg.

9. Szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése

17. §

- (1) A szociális intézményből elbocsátott személy kérelmére az Önkormányzat köteles soron kívül a korábbi jogviszonyával azonos komfortfokozatú lakást biztosítani.

(2) Nem áll fenn az Önkormányzat (1) bekezdés szerinti kötelezettsége a szociális intézményből elbocsátott személlyel szemben, ha a korábbi bérleti szerződés 16. § szerinti megszüntetésétől számított egy éven túl bocsátották el a szociális intézményből.

10. A lakáscsere feltételei

18. §

(1) Önkormányzati lakás bérleti joga a Képviselő-testület hozzájárulásával cserélhető el az Ltv. 29. § (5)-(6) bekezdéseiben meghatározott esetekben, kizárólag az ország területén belül. Egy lakás több lakásra is elcserélhető.

(2) A bérbeadó a hozzájárulást írásban köteles megadni. Ennek keretében tájékoztatni kell a cserepartnert a lakással összefüggő – e rendelet szerinti – bérlői kötelezettségekről, valamint a lakbér összegéről.

(3) Önkormányzati lakásbérlemények cseréje során határozatlan idejű bérleti szerződés esetén kizárólag határozatlan idejű, a határozott idejű bérleti szerződés esetén pedig kizárólag határozott idejű bérleti szerződés köthető.

(4) A bérbeadói hozzájárulás megadásakor az Ltv. 29. § (3) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

(5) A (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően határozatlan idejű lakásbérleti szerződés helyett a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárulásával határozott idejű bérleti szerződés is köthető.

(6) A bérbeadó a lakáscseréhez történő hozzájárulást megtagadja, ha

- a) az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott időre, vagy egyéb feltétel bekövetkezéséig szól és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,
- b) a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul,
- c) a cserepartner az Ltv. 29. § (3) bekezdésében foglaltakat nem teljesíti a megadott határidőn belül, vagy a benyújtott iratok, vagy – szükség esetén – a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében,
- d) a cserével érintett önkormányzati lakás bérlőjének a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban bármilyen jogcímen keletkezett pénzügyi tartozása áll fenn, és ennek kiegyenlítését hitelt érdemlően nem igazolja.

(7) Ha a cserélő felek a csereszerződésben másként nem állapodtak meg, a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

11. A felek jogai és kötelezettségei

19. §

(1) A lakásbérleti szerződés akkor köthető meg, ha a bérlő a szerződésben foglalt feltételeket vállalja.

(2) Az írásba foglalt bérleti szerződésnek tartalmaznia kell különösen

1. bérbeadó pontos megnevezését, címét, azonosító adatait,
2. bérlő családi és utónevét, születési családi és utónevét, állampolgárságát, születési helyét, idejét, anyja születési nevét, személyazonosító igazolvány számát, adóazonosító jelét, családi állapotát, lakcímét vagy ennek hiányában tartózkodási helyét,
3. a lakás adatait, különösen a címet, az alapterületet, komfortfokozatot,
4. a bérleti szerződés megkötésének időpontját és időtartamát,
5. a bérbeadás jogcímét,
6. a lakásba bérlővel együtt költöző személyek 2) pontban felsorolt adatait és lakáshasználatuk jogcímét,
7. a bérleti szerződésből következő jogokat és kötelezettségeket mindkét fél vonatkozásában,
8. a szerződés megszűnésének és megszüntetésének eseteit és jogkövetkezményeit,

9. a bérbeadás egyéb lényeges feltételeit,
10. a bérleti díj összegét, megfizetésének módját, gyakoriságát, egyéb feltételeit,
11. az egyéb fizetési kötelezettséget,
12. bérlő kifejezett hozzájárulását ahhoz, hogy a bérbeadó az e rendeletben meghatározott adatait, különösen személyes adatait kezelje, továbbá bérlő kifejezett hozzájárulását ahhoz, hogy az adatkezelés kapcsán bérbeadó a bérlő személyes adatait harmadik személy részére továbbítsa, így különösen, de nem kizárólagosan a bérlővel szembeni bármely követelés érvényesítése vagy ilyen követelés átruházásával összefüggésben,
13. bérlő kötelezettségét arra vonatkozóan, hogy amennyiben az adataiban változás történik, köteles azt bérbeadó részére 15 napon belül bejelenteni,
14. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (11) bekezdésében foglaltakat,
15. a (7) bekezdésében foglalt bejelentési kötelezettséget,
16. a rendelkezést arra vonatkozóan, hogy az Ltv., a Ptk. és e rendelet szabályai akkor is a bérleti szerződés tartalmát képezik, ha azok a szerződésben nem kerülnek rögzítésre.

(3) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni, melyet bérlő a leltáron aláírásával elismer. A lakás átadásakor észlelt, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. A bérbeadó és a bérlő megállapodhat, hogy a szükségesen felmerült és igazolt költségeit – a bérleti szerződésben rögzített módon – a bérleti díjban érvényesíti.

(4) Az Ltv-ben megállapított bérbeadót terhelő kötelezettségek bérlő által történő teljesítése esetén, a szükséges és igazoltan felmerült költségeket a bérlő – külön megállapodás alapján – a bérleti díjban érvényesítheti.

(5) A bérbeadó, az előző bérlő és a leendő bérlő írásban megállapodhatnak, hogy az előző bérlőt terhelő rendbetételi kötelezettséget a leendő bérlő térítés ellenében átvállalja.

(6) Bérlő a lakást rendeltetésszerűen köteles használni, azt tisztán tartani. A bérleti jogviszony alatt köteles eleget tenni a lakás használatának feltételeit szabályozó egyéb jogszabályi rendelkezéseknek, hatósági előírásoknak, így különös tekintettel a közegészségügyi, környezetvédelmi előírásoknak.

(7) A bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban tartózkodni. Ezt a feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A távollét okának fennállását hitelt érdemlő módon (orvos, munkáltató, tanintézet igazolása, más okirat) kell igazolnia. A két hónapot meghaladó indokolatlan távollét szerződésszegésnek minősül és megalapozza a bérleti szerződés felmondását.

(8) A bérlő az önkormányzati bérlakásban kizárólag tulajdonosi hozzájárulással és csak a helyi rendeletben szabályozott előírásoknak megfelelően tarthat állatot. A hozzájárulás megadásáról a polgármester dönt.

(9) A bérlő a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének a közműszolgáltatóval kötött szerződésben betöltött jogi helyzetétől függetlenül köteles eleget tenni.

(10) A bérlő köteles gondoskodni szükség szerint a lakás burkolatainak, ajtajainak és ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről. Köteles továbbá a lakás használatával összefüggő szolgáltatások díjait folyamatosan fizetni, ha a költségeket a bérbeadó viselte.

(11) A bérlő jogosult a lakás átalakítására és korszerűsítésére. E munkák elvégzéséhez a Képviselő-testület előzetes hozzájárulása és – jogszabályban meghatározott esetekben – építésügyi hatósági eljárás lefolytatása szükséges. Amennyiben a felújítás folytán a lakás komfortfokozata megnövekedett, úgy bérlő köteles a lakás új komfortfokozata szerinti lakbért megfizetni, ha a költségeket a bérbeadó viselte.

(12) Az ingatlanon lévő, valamint a lakáshoz tartozó udvar jó karbantartása minden esetben a bérlő kötelessége.

(13) A bérlő a szükséges rovar- és rágcsálóirtást köteles elvégeztetni.

(14) Ha a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlőnek közüzemi díjtartozása van, a bérbeadó a pályázati hirdetményben feltételként állapíthatja meg, hogy a nyertes pályázót a tartozás átvállalására vonatkozóan szerződéskötési kötelezettség terheli. Ebben az esetben a pályázati kírásnak tartalmaznia kell a díjtartozás pontos összegét.

(15) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését

a) rendszeres bérleményellenőrzés keretében évente 1 alkalommal, és

b) bejelentés alapján, az abban foglaltak kivizsgálása érdekében ellenőrzi.

A bérlő a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles. A tűrés kötelezettség nem teljesítése rendkívüli felmondási ok.

(16) A társasház vagy a lakásszövetkezet közös használatára szolgáló helyiségeire, közös területére vonatkozó a közösség által megszavazott kötelezettségek, illetve jogok a bérlőt terhelik, illetve illetik.

(17) Nem terheli a bérlőt a társasház egészét érintő energiatakarékosági beruházások tulajdonost terhelő önrésze.

(18) Az épületben, lakásban, ezek berendezéseiben a bérlő magatartásából eredően keletkezett hiba, kár mégtérítése a bérlőt terheli.

(19) A bérlő az esetleges meghibásodásokról, valamint a rendeltetésszerű használatot akadályozó ok, körülmény fennállásáról haladéktalanul köteles a bérbeadót értesíteni.

(20) A lakást a bérleti jogviszony megszűnését követően leltárral kell visszavenni. A leltár tartalmazza a lakás és a lakberendezési tárgyak tényleges állapotát és a kapcsolódó megállapításokat, a lakás bérbedáskori állapotától való eltéréseket. A leltárt a jelen lévő felek írják alá. Amennyiben a volt bérlő az aláírást megtagadja, ezt a tényt a leltárra fel kell jegyezni.

12. A jogcím nélküli, illetve önkényes lakáshasználat

20. §

(1) Az önkormányzati bérlakást jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a használat kezdetétől számított 2 hónap elteltéig a lakásra megállapított lakbér összege, a 3-6. hónap közötti időtartamra havonta a lakbér kétszerese, a 7-12. hónap közötti időtartamra havonta a lakbér háromszorosa, a 13. hónaptól kezdődően havonta a lakás lakbérének ötszöröse.

(2) A Képviselő-testület az (1) bekezdésben említett esetben a jogcím nélküli használat kezdetétől, illetve tudomására jutástól számított 30 napon belül – a Hivatal tájékoztatása alapján – a lakás kiürítése iránt a szükséges intézkedést kezdeményezi.

(3) Önkényes beköltöző a beköltözés napjától lakáshasználati díjként az (1) bekezdés szerinti lakáshasználati díjat köteles fizetni.

(4) Az Önkormányzat önkényesen elfoglalt lakás esetén – beleértve a lakásra megkötött határozott időtartamú szerződés határozott időtartamának lejártát követően a lakás bérbeadó részére történő birtokbaadásának elmaradását – jogosult és köteles haladéktalanul, de legkésőbb hatvan napon belül bírósági eljárást kezdeményezni.

13. A lakásba befogadás, a bérlőtársi jogviszony létesítése, a tartási szerződés feltételei

21. §

- (1) A bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül a lakásba befogadhatja az Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeket. Bérlő köteles a befogadást bérbeadónak haladéktalanul írásban bejelenteni.
- (2) A bérlő az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó személyeket írásban – postai úton, személyesen vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – a Hivatalhoz benyújtott kérelmére a Képviselő-testület hozzájárulásával fogadhatja be.
- (3) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, ha
- a befogadandó személy az ország területén rendelkezik másik ingatlan vagy ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogával,
 - a kérelmezőknek önkormányzati bérlemény után bérleti díj, használati díj vagy közüzemi díj tartozása van,
 - a befogadandó személy a (4) bekezdés szerinti jognyilatkozatot nem írja alá.
- (4) A bérbeadó hozzájárulásával befogadott személy a bérleti szerződés megszűnése után elhelyezésre nem tarthat igényt, a bérleti jogviszonyt nem folytathatja, a lakásból köteles kiköltözni és elhelyezésre nem tarthat igényt. Ezen feltételek elfogadásáról a kérelem benyújtásával egyidejűleg nyilatkoznia kell a befogadandó személynek.
- (5) A befogadás tényével a befogadott nem válik bérlőtárssá, azonban a lakásra vonatkozó fizetési kötelezettségek vonatkozásában a bérlővel egyetemlegesen felel.
- (6) Amennyiben a bérlő az önkormányzati lakásba bérbeadói hozzájárulás nélkül fogad be valakit, a lakásbérleti jogviszonyt bérbeadó elhelyezési kötelezettség nélkül azonnali hatállyal felmondja.
- (7) Bérbeadó (5) bekezdés szerinti felmondási jogának gyakorlása előtt köteles a bérlőt 15 napos határidő tűzésével felhívni, hogy a jogszabályellenes helyzetet szüntesse meg. Amennyiben a határidő eredménytelenül telik el, úgy bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt az (6) bekezdés szerint felmondja.

22. §

- (1) A lakásba együttesen beköltöző házastársakkal – postai úton, személyesen vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – a Hivatalhoz írásban benyújtott közös kérelmükre a lakásbérleti szerződést bérlőtársi minőségben kell megkötni.
- (2) A bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a bérlő és a vele együtt lakó élettársa, unokája, testvére, gyermeke (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermek), valamint szülője (örökbefogadó, mostoha, valamint nevelőszülő) közös, írásban – postai úton, személyesen vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – a Hivatalhoz benyújtott kérelmére bérlőtársi szerződés köthető.
- (3) A hozzájárulást a Képviselő-testület akkor adhatja meg, ha a kérelmezők legalább két éve a lakásban együtt laktak és az önkormányzat területén bérlakásuk, vagy lakástulajdonuk nincs (ideértve a lakásrész tulajdont is).
- (4) Bérlőtársi szerződés már fennálló bérleti jogviszony esetén akkor köthető, ha a bérlőnek lakbér és közüzemi díj tartozása nem áll fenn.
- (5) A megüresedett társbérleti lakrész a visszamaradt társbérlő részére kérelmére adható bérbe.
- (6) Ha a lakásban több társbérlő maradt vissza, a megüresedett lakrészt annak kell bérbe adni, akinek a külön bejáratú lakrészén keresztül a megüresedett társbérleti lakrész megközelíthető.
- (7) Amennyiben a társbérlő a megüresedett lakrésze nem tart igényt, úgy részére a korábbi használattal azonos szobaszámú és komfortfokozatú lakást kell biztosítani.

23. §

- (1) A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás esetén a lakásbérleti jogviszony folytatása mellett – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával – tartási szerződést köthet.
- (2) A tartási szerződéshez való hozzájárulást meg kell tagadni, ha:
- az eltartó önálló jövedelemmel nem rendelkezik, és nincs olyan hozzátartozója, aki a tartási szerződésből ráháruló anyagi terhek viselését vállalja, vagy
 - a bérlő életkora vagy egészségügyi, szociális és egyéb körülményei alapján tartásra nem szorul,
 - a bérlő tartásáról (tartási, gondozási szerződés alapján) más személy gondoskodik.

14. Az albérlet

24. §

- (1) Nem adható hozzájárulás az önkormányzati lakás egy részének vagy egészének albérletbe adásához.
- (2) A hozzájárulás nélküli albérletbe adás a bérlő lényeges kötelezettségszegésének minősül.

15. A lakások bérleti díja

25. §

- (1) A bérlő a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakás és a hozzátartozó helyiségek használatáért bérleti díjat (lakbért) köteles fizetni.
- (2) A Képviselő-testület a bérleti díj mértékét évente február 28. napjáig felülvizsgálja. Bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a bérleti szerződés díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani.
- (3) A módosított lakbér közlésére irányadó eljárást az Ltv. 6. § (1)-(2) bekezdése állapítja meg.
- (4) Az önkormányzati tulajdonú lakások - bérleti jogviszony jogcíme és komfortfokozat szerinti -lakbérének mértékét a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

16. Lakás nem lakás céljára történő használata

26. §

- (1) A Képviselő-testület az üresen álló vagy megüresedett önkormányzati bérlakást csak kivételesen indokolt esetben adhatja nem lakás céljára bérbe.
- (2) A Képviselő-testület döntésénél mindenkor figyelembe veszi a lakosság szélesebb körét érintő, a helyi közszolgáltatás érdekeit szolgáló feladatok megoldását.

17. A lakásbérleti jogviszony megszűnése

27. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony megszűnik a bérleti szerződésben meghatározott időpontban, vagy feltétel bekövetkezésének napján, ha bérbeadó és a bérlő a szerződés meghosszabbításáról nem dönt.
- (2) A szerződésben meghatározott idő lejártá előtt is megszűnik a lakásbérleti jogviszony
- a bérlő halálával,
 - a felek közös megegyezésével,

c) a bérleti szerződés Képviselő-testület általi felmondásával.

28. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála következtében szűnt meg, a lakásban visszamaradó, a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyek – eltérő megállapodás hiányában – a lakásbérleti jogot az alábbi sorrendben folytathatják: a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, a bérlő szülője, amennyiben megfelel az önkormányzati lakás bérbeadására vonatkozó feltételeknek.

(2) A lakásbérleti jogviszony megszűnése után a lakásban visszamaradó a 21. § (1) bekezdése alapján befogadott személy, határozott idejű bérleti jogviszony esetén a bérleti jognak a határozott idő lejártáig való folytatására jogosult.

29. §

(1) A bérlő halála esetén, ha nincs arra jogosult, aki a bérleti jogviszonyt folytatná, és így a bérleti szerződés megszűnik, a lakásban lakó személy, ennek hiányában a bérlő örököse vagy hozzátartozója a lakást kiürítve, a lakásban maradt tárgyak elszállításával, a bérlő halálától számított 60 napon belül köteles a lakást a bérbeadónak visszaadni.

(2) A bérlő halálának napjától a bérlemény visszaadásának napjáig terjedő időszakra a lakás üzemeltetési és fenntartási költsége, valamint a használati díj a lakás használóját, ennek hiányában az örököst terheli.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettség elmulasztása esetén a bérbeadó – az örökös vagy hozzátartozó költségére és veszélyére – raktárban vagy más arra alkalmas helyiségben helyezi el leltár felvétele mellett, a lakásban maradt ingóságokat, és legfeljebb hat hónap időtartamig gondoskodik azok őrzéséről.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettség és határidő elmulasztása esetén az örökösök, mint jogcím nélküli lakáshasználók, a 20. § (1) bekezdés szerinti díjat kötelesek a lakás használatáért fizetni.

30. §

(1) A bérlő és a Képviselő-testület a határozatlan időre kötött bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik, ha a bérlő másik önkormányzati bérlakás bérbeadását nem kéri.

(2) A Képviselő-testület és a bérlő a határozatlan időre kötött bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik, ha a bérlő kisebb szobaszámú, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kéri feltéve, hogy a bérlőnek a lakásra bérleti díj, illetve közüzemi díjtartozása nincs, vagy azt előzetesen rendezi.

31. §

(1) A Képviselő-testület a határozatlan időre szóló bérleti szerződést a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása céljából felmondhatja, ebben az esetben a bérlő részére cserelakást kell felajánlani.

(2)³ A Képviselő-testület a bérleti szerződést – harminc napos felmondási idővel - felmondja, ha a bérlő 3 havi lakbér, közös költség vagy közüzemi díjtartozást halmoz fel, vagy nem teljesíti a 19. §-ban meghatározott kötelezettségét. Amennyiben a bérlő a felmondási idő lejárta előtt a lakbér, közös költség vagy a közüzemi díjtartozását rendezzi, vagy annak kiegyenlítése érdekében részletfizetési megállapodást köt, a bérleti jogviszony a szerződésben megállapított feltételek szerint folytatható. Ha a bérlő a Képviselő-testület által engedélyezett részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem teljesíti, a Képviselő-testület a bérleti szerződést – legalább 15 napos felmondási idővel az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjával – felmondja.

3 A 31. § (2) bekezdése a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2023. (VIII. 21.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

(3) A Képviselő-testület felmondhatja a szerződést, ha a bérlő a Képviselő-testület hozzájárulása nélkül más személyt a lakásba befogad.

(4) Az egyéb felmondási okokat az Ltv. 24-26. §-a szabályozza.

32. §

A bérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – az Ltv. alapján a bérleti jog folytatására jogosult kivételével – másik lakásra nem tarthat igényt.

18. Átmeneti elhelyezés

33. §

(1) Az épületben vagy a bérlő lakásában a bérbeadó kötelezettségét jelentő munkálatokat kell elvégezni és ezek a karbantartási, felújítási, helyreállítási munkák csak a bérlő átmeneti kiköltözése esetén végezhetőek el, a bérbeadó köteles a bérlő elhelyezéséről a munkavégzés idejére átmeneti lakás biztosításával gondoskodni.

(2) A lakásban a bérlő kötelezettségét jelentő munkálatok, vagy a bérlő által kezdeményezett, bérbeadó által írásban jóváhagyott korszerűsítési munkálatok elvégzésére kerül sor, bérbeadó nem köteles a munkálatok időtartamára átmeneti lakást biztosítani.

(3) A felajánlott átmeneti lakás vonatkozásában bérbeadót terhelő kötelezettség kizárólag a lakás biztosítására vonatkozik.

(4) Átmeneti lakás biztosítása esetén

a) a bérleti jogviszony a bérlő által bérelt lakás vonatkozásában szünetel,

b) a bérlő köteles az átmeneti lakással kapcsolatos minden olyan kötelezettség teljesítésére, amelyet jogszabály a bérelt lakás vonatkozásában részére előír.

(5) A bérbeadót terhelő munkálatok elvégzése és a bérelt lakás kapcsán a bérleti jogviszony szünetelése nem haladhatja meg a két hónapot.

(6) Amennyiben bérlő a felajánlott átmeneti lakást nem fogadja el, elhelyezéséről saját magának kell gondoskodni, mellyel kapcsolatban megtérítési igénnyel bérbeadó felé nem élhet.

(7) Az átmeneti elhelyezésre fenntartott lakásokat üresen kell tartani, melyek számát szükség esetén a Képviselő-testület felülvizsgálhatja.

19. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezések

34. §

Az önkormányzati tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, a felek jogaira és kötelezettségeire, a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait kell alkalmazni a 19. és a 20. alcímben foglalt eltérésekkel.

35. §

(1) Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására – a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – pályázati eljárás keretében kerülhet sor.

(2) Az (1) bekezdésében foglalt rendelkezéstől eltérően a nem lakás céljára szolgáló helyiség a Képviselő-testület egyedi döntése alapján közérdekből, a helyi közszolgáltatások biztosítása, illetve kötelező elhelyezési feladatok megoldása érdekében pályázati eljárás lefolytatása nélkül is bérbe adható.

(3) A nem lakás céljára szolgáló helyiségre bérleti szerződés határozott időre köthető, amelynek időtartama legfeljebb öt év. A (2) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén a bérleti szerződés a Képviselő-testület egyedi döntése alapján határozatlan időre is köthető.

(4) A bérlő – a bérleti szerződés megszűnését megelőzően legalább 30 nappal korábban írásban – személyesen, postai úton, vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – benyújtott kérelmére a bérleti jogviszonynak a bérleti időtartam lejárt miatti megszűnését követően a bérlemény a Képviselő-testület döntése alapján újabb, legfeljebb 5 éves határozott időtartamra bérbe adható, amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak, és a bérleti szerződésből származó kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

(5) Az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg óvadékot kell fizetni. Az óvadék a bérlő által okozott és meg nem térített károk, valamint a vállalt és nem teljesített kötelezettségek fedezetére szolgál. A szerződés tartama alatt az óvadék részben vagy egészben történő felhasználása esetén a bérlő köteles haladéktalanul az óvadékot az eredeti összegre kiegészíteni. Ezen kötelezettség elmulasztása esetén a bérbeadó jogosult a szerződést felmondani. Az óvadék igénybevétele a bérbeadót szerződésszegés esetén megillető egyéb jogokat nem érinti. A bérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg az óvadék igénybe nem vett összegét kamatmentesen vissza kell fizetni.

(6) Az óvadék összege a bérleti szerződés megkötésekor érvényes havi bérleti díj összegének kétszerese. A helyiségbérleti szerződés megszűnését követően – amennyiben a bérlőnek nincs bérleti díj tartozása, közüzemi, kommunális díj hátraléka és a helyiség állagának rendeltetésszerű helyreállítása és tisztasági festése megtörtént – a bérbeadó az óvadékot a megszűnéstől számított 15 napon belül visszafizeti bérlő részére.

36. §

(1) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:

- a) a helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, rendeltetését, felszereltségét,
- b) a bérleti jogviszony időtartamát,
- c) a pályázni jogosultak körét,
- d) a licit alapját képező bérleti díjat és az óvadék összegét,
- e) a szerződéskötési biztosíték összegét,
- f) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét,
- g) a licitárgyalás helyét, időpontját,
- h) tájékoztatást, hogy a pályázatot az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű havi bérleti díjra tesz ajánlatot,
- i) a versenytárgyalás eredménytelenné nyilvánítása jogának fenntartását.

(2) A helyiségek tevékenységhez kötötten is bérbe adhatóak.

(3) Az 5. melléklet szerinti pályázati adatlapot és mellékletét írásban – személyesen, postai úton, vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – kell benyújtani a Hivatal Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Osztályra.

(4) A pályázati eljárás egy – a pályázati hirdetésben foglalt feltételeknek megfelelő – pályázat esetében is eredményesnek nyilvánítható.

(5) A szerződéskötési biztosíték a bérlemény bérleti díjának induló licitösszegével egyező összeg.

37. §

(1) A versenytárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt határidőben és tartalommal benyújtotta, az önkormányzattal szemben adó-, közüzemi-, és egyéb tartozása nincs, valamint az adott helyiségre a szerződéskötési biztosítékot a versenytárgyalás megkezdése előtt az Önkormányzat részére megfizette.

- (2) A pályázatot az nyeri meg, aki
- a) a legmagasabb havi bérleti díj megfizetésére tesz ajánlatot, vagy
 - b) a legmagasabb havi bérleti díj megfizetése mellett a legtöbb havi bérleti díj előre történő megfizetését vállalja.
- (3) A pályázati eljárás tárgya a meghirdetett helyiség havi minimum bérleti díja (a licit induló összege), melyet a Képviselő-testület határoz meg.
- (4) A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni. A versenytárgyalás végén a nyertest és a második helyezettet kell kihirdetni, az általuk befizetett szerződésalkötési biztosíték összegét a bérleti szerződés megkötéséig letétben kell tartani. A szerződésalkötési biztosíték összegét a további pályázók részére a versenytárgyalást követően 8 napon belül vissza kell fizetni.
- (5) A bérleti szerződést a pályázat nyertesével 8 napon belül kell megkötöni. A szerződés határidőben történő megkötése esetén a második helyezett pályázó részére a szerződésalkötési biztosíték összegét haladéktalanul vissza kell fizetni. A szerződés megkötésének további feltétele a 35. § (5)–(6) bekezdésében meghatározott óvadék megfizetése.
- (6) Amennyiben a versenytárgyalás nyertese – neki felróható okból – visszalép, úgy az általa letétbe helyezett szerződésalkötési biztosítékot elveszíti. Ebben az esetben a bérbeadó jogosult a második helyezett pályázónak a bérleti szerződés megkötésére 5 napon belül ajánlatot tenni, aki – a neki felróható okból történő – visszalépése esetén az általa letétbe helyezett szerződésalkötési biztosítékot szintén elveszíti.
- (7) A szerződésalkötési biztosíték összegét a szerződést kötő pályázó esetében a bérleti díjba be kell számítani.
- (8) A versenytárgyalást akkor is eredményesnek kell tekinteni, ha a tárgyaláson csak egy pályázó jelenik meg.
- (9) A versenytárgyalást eredményelenné kell nyilvánítani, ha a tárgyaláson egy pályázó sem jelenik meg.
- (10) Ha a nyertes és a második helyezett is visszalép a szerződésalkötéstől, valamint a versenytárgyalás eredménytelensége esetén új pályázati hirdetményt kell a Hivatalnak megjelentetni.

20. A bérbeadó és a bérlő jogai, kötelezettségei

38. §

- (1) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a szervezet
- a) nevét, rövidített nevét,
 - b) székhelyének, külföldi székhelyű vállalkozás esetén - amennyiben ilyennel rendelkezik - magyarországi fióktelepének címét,
 - c) főtevékenységét,
 - d) a képviseletére jogosultak nevét és beosztását, elérhetőségét,
 - e) kézbesítési megbízottjának az azonosítására alkalmas adatait,
 - f) cégjegyzékszámát, nyilvántartási számát,
 - g) adószámát,
 - h) bankszámlaszámát,
 - i) elektronikus kézbesítési címét.
- (2) Bérbeadó a helyiségbérleti szerződésben meghatározott időpontban a pályázati hirdetményben megjelölt állapotban és felszereltséggel, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével köteles a helyiséget a bérlő részére átadni.
- (3) A bérbeadó nem köteles a bérlőnek a nem lakás céljára szolgáló helyiséget úgy bérbe adni, hogy az az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon legyen kialakítva, felszerelve, berendezve.

- (4) A bérlő köteles gondoskodni a
- a) helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, biztonsági berendezések karbantartásáról,
 - b) tevékenysége érdekében szükséges felújításról, a berendezések és felszerelések pótlásáról vagy cseréjéről,
 - c) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyet a bérlő kizárólagosan használ és tart üzemben,
 - d) a helyiségben lévő vezetékek és a bérlemény átadás-átvételi jegyzőkönyvében rögzített szerelvények, berendezések karbantartásáról,
 - e) a közös használatra szolgáló helyiségek, területek tisztántartásáról, ha az a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé.

(5) A bérlő a bérleti díjat havonta előre egy összegben, legkésőbb tárgyható 10. napjáig köteles megfizetni.

(6) A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a bérleti díj minden év január 1. napjától a Központi Statisztikai Hivatal által közreadott infláció mértékével emelkedik. A Képviselő-testület jogosult a bérleti díj összegét évente egy alkalommal felülvizsgálni és dönthet annak inflációt meghaladó mértékű emeléséről is.

(7) A bérleti díj inflációt meghaladó mértékű emelése esetén a bérlő jogosult az emelésre vonatkozó értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül a bérleti szerződést 30 napos határidővel felmondani.

(8) Tevékenységhez kötötten bérbeadott helyiségek esetén a tevékenység megszűnésével a bérbeadó jogosult azonnali hatályú felmondással élni.

(9) A helyiségben végzett tevékenység megváltoztatásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges.

39. §

(1) A bérlő a Képviselő-testület hozzájárulásával más személyt a nem lakás céljára szolgáló helyiségbe befogadhat, ha azonos, vagy hasonló jellegű tevékenységet folytat és a helyiségre bérlőtársi szerződést kötnek.

(2) Ha valamelyik bérlőtárs jogviszonya megszűnik, a visszamaradt bérlőtárs jogosult az egész helyiség vonatkozásában a bérleti jogviszony folytatására.

40. §

(1) A bérlő a nem lakás céljára szolgáló helyiséget a Képviselő-testület hozzájárulásával másik önkormányzati tulajdonú helyiségre cserélheti el, a helyiség eredeti bérleti jogát átruházhatja a bérleti szerződésben foglalt időtartamra.

(2) A Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségek cseréjéhez és a bérleti jog átruházásához akkor járulhat hozzá, ha az új bérlő az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel rendelkezik és a tevékenység a helyiség rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti, valamint az új bérlő a bérleti szerződés megkötése előtt a bérleti jog átruházása esetén a helyiség éves bérleti díja kétszeres összegének, csere esetén mindkét fél külön-külön az éves bérleti díjnak megfelelő összegű egyszeri vissza nem térítendő hozzájárulási díjat megfizeti az önkormányzatnak.

41. §

(1) A bérlő a számára átmenetileg felesleges, a nem lakás céljára szolgáló helyiség 50 %-át meg nem haladó részét a Képviselő-testület hozzájárulásával albérletbe adhatja, ha a helyiség rendeltetése nem változik, és az albérlet időtartamától függően az alábbi vissza nem térítendő hozzájárulási díjat megfizeti az önkormányzatnak:

- a) 1 év vagy annál rövidebb időtartam esetén 4 havi
- b) 1 évtől - 3 évig 6 havi
- c) 3 évtől - 5 évig 12 havi bérleti díjnak megfelelő hozzájárulási díjat.

A hozzájárulási díj számításánál a bérlő által fizetett havi bérleti díjat kell figyelembe venni.

(2) A bérlő a helyiség átruházásról szóló megállapodás tervezetét, annak megkötése előtt köteles a Képviselő-testületnek a hozzájárulása megadása érdekében megküldeni.

(3) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség pontos címét (hrsz, utca, házszám),
- b) a helyiség és az albérletbe adandó helyiségrész alapterületét és az eddig fizetett bérleti díj összegét,
- c) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását.

(4) A Képviselő-testület a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő:

- a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
- b) tevékenysége külön jogszabály rendelkezésébe ütközik.

21. Lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

42. §

(1) Lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésre történő kijelöléséről a Képviselő-testület dönt.

(2) Az elidegenítés lebonyolításával a Képviselő-testület a Hivatalt bízza meg.

22. Lakások elidegenítésének részletes szabályai

43. §

(1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakások esetén az Ltv. 49. § (1) bekezdésben felsorolt személyeket más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az elővásárlási jog gyakorlására jogosultat a Hivatal ajánlat megküldésével tájékoztatja az elidegenítésre történt kijelölésről.

44. §

(1) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) az ingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más jellemző adatait (cím, helyrajzi szám, alapterület, szobaszám, komfortfokozat) az épület, a lakás lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- b) a lakás forgalmi értékét, vételárát, a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
- c) a fizetési feltételeket.

(2) A Hivatal az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően az ajánlatban köteles felhívni a jogosult figyelmét arra, hogy a megküldött ajánlat elfogadásáról a kézhezvételtől számított 60 napon belül nyilatkozhat. Ha azonban a jogosult a megadott határidőn belül nem tesz az ajánlat elfogadásának minősülő írásbeli nyilatkozatot, az ingatlant az önkormányzat az ajánlatnak megfelelően, vagy annál számára kedvezőbb feltételek mellett elidegenítheti.

(3) A (2) bekezdés második mondatában foglalt rendelkezések nem alkalmazhatóak a nyugdíjas vagy a nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesülő jogosult esetében.

45. §

(1) A lakás forgalmi értékét értékbecsléssel foglalkozó szervezet állapítja meg.

(2) A Hivatalnak két értékbecslést kell beszereznie.

(3) Az értékbecslés elkészítése során figyelemmel kell lenni az Ltv. 52. § (1) bekezdésében meghatározott szempontokra.

(4) A vételár a forgalmi értékbecslések értékének számtani átlaga figyelembevételével kerül megállapításra.

46. §

(1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a lakás 45. § (4) bekezdés szerinti forgalmi értéke.

(2) A jogosultat - kérelmére - részletfizetési kedvezmény illeti meg. Ebben az esetben a vételár megfizetése az alábbiak szerint történik.

- a) Az adás-vételi szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át egy összegben kell megfizetni.
- b) A vételárhátralékot a vevőnek tizenöt év alatt kell kiegyenlítenie, havonta fizetendő egyenlő részletekben.
- c) A kezdő részlet befizetése után fennmaradó vételárhátralékot a vevőnek a Ptk. szerinti kamattal növelten kell megfizetnie.

(3) A vételárnak az adás-vételi szerződés megkötésekor egy összegben történő megfizetése esetén a jogosultat a teljes vételárból 5 % engedmény illeti meg.

(4) A vételárhátraléknak az adás-vételi szerződésben vállalt határidő előtt történő teljes összegű kiegyenlítése esetén a vevőt a teljes összegű kiegyenlítéskor fennálló tartozás után a szerződés megkötésétől számított

- a) 1 éven belül 5 %,
- b) 2 éven belül 2 %

engedmény illeti meg.

(5) Ha az elővásárlási jog jogosultja az (2) bekezdés b) pontja szerinti időszakban a havonta esedékes törlesztő részlet fizetésével késedelembe esik, vagy a vállalt határidőre a teljes vételárat nem fizeti meg, a késedelmes teljesítés után a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

(6)⁴

(7) Az önkormányzati ingatlan megvásárlásához önkormányzati támogatás és kölcsön nem igényelhető.

(8) A lakást megvásárolni szándékozó bérlő, akinek lakást terhelő tartozása áll fenn, az adás-vételi szerződés megkötése előtt egy összegben köteles megfizetni a még fennálló tartozását.

47. §

(1) Üresen álló lakás a Képviselő-testület határozata alapján pályáztatás útján értékesíthető. A vételár nem lehet kevesebb, mint a 45. § (4) bekezdés szerinti forgalmi érték.

(2) Az értékesítés szabályai:

- a) Az ingatlant a határozat meghozatalától számított 30 napon belül a helyben szokásos módon kell értékesítésre meghirdetni.
- b) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
 - ba) az ingatlanra vonatkozó fontosabb adatokat,
 - bb) a kikiáltási árat,
 - bc) a licitárgyalás helyét és időpontját,
 - bd) a pályázaton való részvétel feltételeit, amelyek elfogadásáról a pályázó írásban köteles nyilatkozni,
 - be) az ingatlan megtekintésének lehetőségét,
 - bf) a szerződéskötési biztosítékre vonatkozó előírásokat,

⁴ A 46. § (6) bekezdését a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2023. (VIII. 21.) önkormányzati rendelete 5. §-a hatályon kívül helyezte.

- bg)* tájékoztatást arról, hogy a pályázató a szerződés megkötésétől az ok megjelölése nélkül elállhat.
- c)* A pályázaton természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek előzetes bejelentés nélkül - egyaránt részt vehetnek. A meghatalmazással résztvevőknek meghatalmazásuk eredeti példányát a jegyzőkönyvhöz kell csatolni.
- d)* A pályázaton résztvevő a licitálást megelőzően köteles a kikiáltási ár 10 %-ának megfelelő összegű szerződéskötési biztosítékot letétbe helyezni a Hivatal Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Osztályán. A szerződéskötési biztosíték a szerződés teljesítésekor a nyertes pályázónál a vételár részeként beszámításra, nem nyertes pályázók esetében visszafizetésre kerül. A szerződéskötési kötelezettség elmulasztása esetén a szerződéskötési biztosíték a pályázatót illeti.
- e)* A kikiáltási ár nem lehet kevesebb, mint a forgalmi értékbecslések értékének számtani átlaga figyelembevételével megállapított forgalmi érték. A kikiáltási árat és a licitlépcsőt a Képviselő-testület határozza meg.
- f)* Amennyiben a teljes forgalmi érték egyösszegű megfizetésére egyetlen résztvevő sem tesz ajánlatot, a Hivatal a készpénzes teljesítés nagyságára licitáltat. A licit a kikiáltási ár 50 %-tól indul, a licitlépcső 50.000.- Ft.
- g)* Az ingatlan vételi jogát az nyeri el, aki a legmagasabb összegű ajánlatot teszi. A nyertes pályázatót a pályázati tárgyalás napjától számított 15 napon belül szerződéskötési kötelezettség terheli.
- h)* Amennyiben a vételi jogot az *f)* pont alapján szerezték meg, úgy a nyertes pályázónak a vételár és az ajánlat közötti különbözetet legfeljebb 3 év alatt kell kiegyenlítenie, havonta fizetendő egyenlő részletekben. A fennmaradó vételárhátralékot a Ptk. szerinti kamat mértékével növelten kell megfizetnie.
- i)* A vevőnek az általa vállalt összeget a pályázati tárgyalás napjától számított 15 napon belül kell az Önkormányzat részére megfizetnie. Amennyiben a nyertes pályázató a vételárat banki kölcsön útján kívánja megfizetni, a megfizetésre 90 nap áll rendelkezésére.
- j)* Amennyiben a pályázat nyertese nem él vételi jogával (nem fizeti be határidőre a pályázat szerinti vételárat, vételárhányadot) a soron következő további két legmagasabb ajánlatot tevő kaphat vételi lehetőséget. Amennyiben a három pályázató közül egyikkel sem jön létre az adásvételi szerződés, az ingatlan értékesítését újra meg kell hirdetni és a pályázati eljárást meg kell ismételni.
- k)* A pályázati tárgyalásról minden esetben jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet a tárgyalás levezetője, a pályázat nyertese a további két legjobb ajánlatot tevő pályázató és a jegyzőkönyvvezető köteles aláírni.

23. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályai

48. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére pályáztatás útján kerülhet sor.

(2) A helyiségek forgalmi értékét értékbecsléssel foglalkozó szervezet állapítja meg. A Hivatalnak két értékbecslést kell beszereznie. A kikiáltási ár a forgalmi értékbecslések értékének számtani átlaga figyelembevételével kerül megállapításra.

49. §

(1) A vételár nem lehet kevesebb, mint a kikiáltási ár.

(2) A pályázati eljárás során a 47. § (2) bekezdés előírásai alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy az *f)* pont szerinti licit a kikiáltási ár 70 %-tól indul.

50. §

(1) Az elővásárlási jog gyakorlására – az Ltv. 58. § (1) bekezdésében meghatározott – jogosultat a Hivatal az ajánlat megküldésével tájékoztatja az elidegenítésre történő kijelölről. Az ajánlat tartalmára e rendelet 44. § (1) bekezdése az irányadó.

(2) Az elővásárlási joggal terhelt helyiség vételára a magasabb összegű értékbecslésben megállapított forgalmi érték. Az ár elfogadásáról, az elővásárlási jog gyakorlásáról a jogosult 15 napon belül köteles nyilatkozni.

(3) Ha az ingatlant az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, írásbeli kérelmére – legfeljebb egy év időtartamra – részletfizetési kedvezmény illeti meg. Részletfizetés esetén a szerződéskötéskor a vevő a vételár 60 %-át köteles megfizetni. A vételárhátralékot havonta egyenlő részletekben a Ptk. szerinti kamat mértékével növelten kell megfizetnie.

24. A részletfizetés szabályai

51. §

(1) Amennyiben a lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére részletfizetéssel kerül sor a vételárhátralék és járulécai erejéig az ingatlan nyilvántartásba Sajószentpéter Városi Önkormányzat javára jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni. A jelzálogjoggal terhelt, valamint elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított ingatlan ingyenes vagy visszerhes átruházására a vételárhátralék egy összegben történő kiegyenlítése után kerülhet sor.

(2) E rendelet alapján részletfizetési kedvezménnyel megvásárolt lakás megterhelhető a lakás felújítása, korszerűsítése céljából pénzintézettől igénybe vett kölcsön biztosítására, az önkormányzatot követő rangsorban bejegyzett jelzáloggal és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalommal, valamint közüzemi díj behajtása érdekében az önkormányzatot követő rangsorban bejegyzett jelzáloggal, illetve végrehajtási joggal.

(3) Az ingatlan minden további megterheléséhez tulajdonosi hozzájárulás szükséges, amelynek megadása a Képviselő-testület hatásköre.

52. §

(1) Az önkormányzati lakások elidegenítésekor a vételár megfizetése pénzintézeti átutalás útján teljesítendő.

(2) Nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésekor a vételár megfizetése pénzintézeti átutalás útján teljesítendő.

25. A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról

53. §

(1) Az Önkormányzat az Ltv. 62. § (1)-(2) bekezdése alá tartozó lakóépületeinek (a bennük lévő lakásoknak) elidegenítéséből származó bevételei az Ltv. 62. § (3) bekezdésében előírt felhasználási célok közül az alábbi célokra fordíthatóak:

- a)* használt lakás megvásárlására,
- b)* lakóépület teljes, vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,
- c)* városrehabilitációra,
- d)* az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- e)* lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,
- f)* lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is.

(2) Az elidegenítésből származó bevételek felhasználásáról a Képviselő-testület egyedi határozattal dönt.

26. Záró rendelkezések

54. §

Ez a rendelet 2023. június 1-jén lép hatályba.

55. §⁵

56. §⁶

57. §⁷

Sajószentpéter, 2023. március 23.


Dr. Guláné Bacsó Krisztina
jegyző



Dr. Faragó Péter
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendeletet 2023. március 28. napján kihirdettem.


Dr. Guláné Bacsó Krisztina
jegyző

5 Az 55. § a 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján hatályát veszítette.

6 Az 56. § a 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján hatályát veszítette.

7 Az 57. § a 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján hatályát veszítette.

1. melléklet a 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelethez⁸

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

⁸ Az 1. melléklet a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2024. (XI. 25.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

1. melléklet a 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

1. Költségelven bérbe adott lakások:

Sajószentpéter, Bükkalja u. 2. 1. lh. 4/4.	42 m ² komfortos	816/3/A/35 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 191. 3/2.	36 m ² komfortos	1711/2/A/23 hrsz.
Sajószentpéter, Péch A. u. 1. 1. lh. 3/2.	50 m ² komfortos	814/3/A/12 hrsz.
Sajószentpéter, Péch A. u. 12. 1. lh. fsz.1.	37 m ² komfortos	764/12/A/1 hrsz.
Sajószentpéter, Sport u. 9. fsz. 3.	56 m ² komfortos	869/45/A/3 hrsz.
Sport u. 9. 2/1.	57 m ² komfortos	869/45/A/7 hrsz.
Sajószentpéter, Sport u. 11. 3/2.	36 m ² komfortos	869/45/A/23 hrsz.
Sajószentpéter, Tárna u. 13. 2. lh. fsz.1.	42 m ² komfortos	746/4/A/19 hrsz.
Tárna u. 13. 2. lh. 2/3.	42 m ² komfortos	746/4/A/26 hrsz.
Tárna u. 13. 2. lh. 4/4.	42 m ² komfortos	746/4/A/35 hrsz.

Vis maior esemény miatti ideiglenes elhelyezésre fenntartott lakás:

Sajószentpéter, Kálvin tér 16.	202 m ² komfortos	2188 hrsz.
Sajószentpéter, Sport u. 9. 2/2.	36 m ² komfortos	869/45/A/8 hrsz.

2. Piaci alapon bérbe adható lakások:

Sajószentpéter, Bányász u. 2. 1. lh. 1/4.	42 m ² komfortos	826/3/A/6 hrsz.
Bányász u. 2. 1. lh. 2/4.	42 m ² komfortos	826/3/A/10 hrsz.
Sajószentpéter, Bányász u. 2. 2. lh. 3/1.	42 m ² komfortos	826/3/A/28 hrsz.
Sajószentpéter, Bükkalja u. 2. 1. lh. 2/3.	42 m ² komfortos	816/3/A/26 hrsz.
Sajószentpéter, Harica u. 8. 3. lh. 1/3.	52 m ² komfortos	764/13/A/30 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 108. fsz.1.	57 m ² összkomfortos	186/23/A/1 hrsz.
Sajószentpéter, Móra F. u. 40. 1/4.	57 m ² összkomfortos	186/25/A/12 hrsz.
Sajószentpéter, Móra F. u. 42. 1/4.	57 m ² összkomfortos	186/25/A/20 hrsz.
Sajószentpéter, Móra F. u. 50. Fsz/2.	51 m ² összkomfortos	186/26/A/10 hrsz.
Sajószentpéter, Petőfi u. 4. fsz.1.	51 m ² összkomfortos	186/21/A/1 hrsz.
Petőfi u. 4. 3/1.	57 m ² összkomfortos	186/21/A/7 hrsz.
Sajószentpéter, Petőfi u. 8. 3/2.	57 m ² összkomfortos	186/21/A/24 hrsz.
Sajószentpéter, Petőfi u. 12. 1/2.	57 m ² összkomfortos	186/22/A/12 hrsz.
Sajószentpéter, Péch A. u. 1. 1. lh. 1/3.	42 m ² komfortos	814/3/A/5 hrsz.
Sajószentpéter, Péch A. u. 1. 2. lh. 3/3.	42 m ² komfortos	814/3/A/30 hrsz.
Sajószentpéter, Péch A. u. 12. 1. lh. 2/4.	37 m ² komfortos	764/12/A/12 hrsz.
Péch A. u. 12. 1. lh. 3/4.	37 m ² komfortos	764/12/A/16 hrsz.
Sajószentpéter, Sport u. 5. 3/2.	36 m ² komfortos	869/46/A/11 hrsz.
Sajószentpéter, Sport u. 9. fsz.1.	57 m ² komfortos	869/45/A/1 hrsz.
Sajószentpéter, Tárna u. 9. 2. lh. 2/3.	42 m ² komfortos	744/4/A/26 hrsz.
Tárna u. 9. 2. lh. 4/3.	42 m ² komfortos	744/4/A/34 hrsz.

Kiemelt övezetben elhelyezkedő piacon alapon bérbe adható lakások:

Sajószentpéter, Kossuth u. 179. 3/2.	40 m ² összkomfortos	1711/3/A/20 hrsz.
Kossuth u. 183. 3/1.	58 m ² összkomfortos	1711/3/A/43 hrsz.
Kossuth u. 183. 3/2.	40 m ² összkomfortos	1711/3/A/44 hrsz.
Kossuth u. 185. 4/2.	40 m ² összkomfortos	1711/3/A/59 hrsz.
Sajószentpéter, Bercsényi u. 4. 1/3.	74 m ² összkomfortos	1711/4/A/15 hrsz.

3. Közérdekű célból, önkormányzati érdekből bérbe adható lakás:

Sajószentpéter, Bercsényi u. 2. 1/3. 74 m² összkomfortos 1711/4/A/3 hrsz.

4. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek:

Sajószentpéter, Bercsényi u. 2. Fsz.	63 m ² , üzlet	1711/4/A/26 hrsz.
Sajószentpéter, Bercsényi u. 2. Fsz.	46 m ² , üzlet	1711/4/A/25 hrsz.
Sajószentpéter, Bercsényi u. 2. Fsz.	64 m ² , üzlet	1711/4/A/27 hrsz.
Sajószentpéter, Bercsényi u. 4. Fsz.	46 m ² , üzlet	1711/4/A/28 hrsz.
Sajószentpéter, Sírkert oldal 1.	ravatalozó	143 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 39.	42 m ² , üzlet	114/1 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 149.	49 m ² , üzlet	1845 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 155. 1. ajtó	28 m ² , üzlet	1835 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 155. 2. ajtó	27 m ² , üzlet	1835 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 177. Fsz.	106 m ² , üzlet	1711/3/A/74 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 179. Fsz.	140 m ² , üzlet	1711/3/A/75–76 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 181. Fsz.	64 m ² , üzlet	1711/3/A/77 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 183. Fsz.	63 m ² , üzlet	1711/3/A/78 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 185. Fsz.	68 m ² , üzlet	1711/3/A/79 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 187. Fsz. 1.	70 m ² , üzlet	1711/3/A/80 hrsz.
Sajószentpéter, Petőfi u. 2.	1594 m ² , étterem	186/2 hrsz.
Sajószentpéter-Dusnok, Mária u. 5.	ravatalozó	2733/1 hrsz.
Sajószentpéter, Semmelweis u. 1/A. Fsz.	135 m ² , üzlet	1711/5/A/21 hrsz.
Sajószentpéter, Semmelweis u. 1/B. Fsz.	23 m ² , üzlet	1711/5/A/22 hrsz.
Sajószentpéter, Gedely u. 3.	128 m ² , üzlet	2514 hrsz.
Sajószentpéter, Harica u. 1.	1720 m ² , egyéb épület	441/2 hrsz.
Sajószentpéter, Harica u. 1/A.	28,33 m ² , üzlet	441/1 hrsz.
Harica u. 1/A.	146,35 m ² , üzlet	441/1 hrsz.
Harica u. 1/A.	88,34 m ² , üzlet	441/1 hrsz.
Harica u. 1/A.	19,82 m ² , üzlet	441/1 hrsz.
Harica u. 1/A.	534,06 m ² , üzlet	441/1 hrsz.
Sajószentpéter, Glass Park	19,67 m ² , büfé	1755/5 hrsz.
Sajószentpéter, Somogyi B. u. 9/A.	1402 m ² , egyéb épület	1699 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. fsz. 2. ajtó	50 m ² , üzlet	1817/2 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. fsz. 3. ajtó	59 m ² , üzlet	1817/2 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. fsz. 4. ajtó	36 m ² , üzlet	1817/2 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. fsz. 5. ajtó	49 m ² , üzlet	1817/2 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. 1. emelet A. ajtó	35 m ² , raktár	1817/2 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. 1. emelet B. ajtó	35 m ² , raktár	1817/2 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. 1. emelet C. ajtó	50 m ² , raktár	1817/2 hrsz.

4. melléklet a 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke

	Lakásbérleti jogviszony jogcíme	Lakbér mértéke (Ft/m ² /hó)
1.	Szociális helyzet alapján bérbeadott lakás	180,- Ft/m ² /hó
2.	Költségelven bérbeadott lakás	
	komfortos	550,- Ft/m ² /hó
3.	Piaci alapon bérbeadott lakás	
	a) komfortos lakás	730,- Ft/m ² /hó
	b) összkomfortos lakás	990,- Ft/m ² /hó
	c) kiemelt övezetben lévő összkomfortos lakás	1.060,- Ft/m ² /hó
4.	Közérdekű célból, önkormányzati érdekből bérbeadott lakás	660,- Ft/m ² /hó

2. melléklet a 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

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

2. melléklet a 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

K É R E L E M
önkormányzati lakás bérbevételéhez

1. A megpályázni kívánt lakás címe:

2. A pályázó és házastársa (élettársa) személyi adatai:

	Pályázó adatai	Pályázó házastársa (élettársa) adatai
Családi és utónév		
Születési családi és utónév		
Állampolgárság		
Anyja neve		
Születési helye és ideje		
Személyazonosító igazolvány száma		
Adóazonosító jel		
Családi állapot		
Lakcím		
Tartózkodási hely (ha nem azonos a lakcímmel)		
Bankszámlaszám		
Telefonszám		
Email cím		

3. Pályázóval egy háztartásban élő és vele jogszerűen együtt költöző személy (gyermek, eltartott személy) adatai:

Családi és utónév			
Születési családi és utónév			
Anyja neve			
Születési helye és ideje			
Lakcím			

Tartózkodási hely			
Hozzá tartozói minőség megnevezése			

4. Pályázó jövedelmére vonatkozó adatok:

- Munkahely neve, címe:.....
- A pályázó foglalkozása, beosztása:.....
- Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:.....
- Nettó havi jövedelme (Ft):.....
- Pályázó által kapott egyéb juttatások havi összege (Ft):.....
- Gyermekek utáni ellátások összege havonta (Ft):.....

5. Pályázóval egy háztartásban élő és vele jogszerűen együtt költöző nagykorú személy jövedelmére vonatkozó adatok:

Név	Hozzá tartozói minőség	Munkahely, foglalkozás	Havi nettó jövedelem összege (Ft)

6. Pályázóval egy háztartásban élő és vele jogszerűen együtt költöző nagykorú személyek havi jövedelme (Ft) összesen:

7. A család összlétszáma:

8. Egy főre jutó havi nettó jövedelem összege (Ft):.....

9. Pályázó és a vele egy háztartásban élő személyek jelenlegi lakhatási körülményei:

- Lakáshasználat jogcíme (albérlet/szívességi lakáshasználó):.....
- Amennyiben albérlő, bérleti díj havi összege (Ft):.....
- A lakásban lakó személyek száma:.....

10. Az önkormányzati lakás igénylésének rövid indoklása:

.....

.....

.....

3. melléklet a 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

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

3. melléklet a 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

K É R E L E M
önkormányzati lakás szociális helyzet alapján vagy költségelven történő bérbevételéhez

1. A bérbe venni kívánt lakás címe:

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

	Kérelmező adatai	Kérelmező házastársa (élettársa) adatai
Családi és utónév		
Születési családi és utónév		
Állampolgárság		
Anyja neve		
Születési helye és ideje		
Személyazonosító igazolvány száma		
Adóazonosító jel		
Családi állapot		
Lakcím		
Tartózkodási hely (ha nem azonos a lakcímmel)		
Bankszámlaszám		
Telefonszám		
Email cím		

3. Kérelmezővel egy háztartásban élő és vele jogszerűen együtt költöző személy (gyermek, eltartott személy) adatai:

Családi és utónév			
Születési családi és utónév			
Anyja neve			
Születési helye és ideje			
Lakcím			
Tartózkodási hely			

Hozzá tartozói minőség megnevezése			
------------------------------------	--	--	--

4. Kérelmező jövedelmére vonatkozó adatok:

Munkahelyének neve, címe:.....

A kérelmező foglalkozása, beosztása:.....

Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:.....

Nettó havi jövedelme (Ft):.....

Kérelmező által kapott egyéb juttatások havi összege (Ft):.....

Gyermekek utáni ellátások összege havonta (Ft):.....

5. Kérelmezővel egy háztartásban élő és vele jogszerűen együtt költöző nagykorú személy jövedelmére vonatkozó adatok:

Név	Hozzá tartozói minőség	Munkahely, foglalkozás	Havi nettó jövedelem összege (Ft)

6. Kérelmezővel egy háztartásban élő és vele jogszerűen együtt költöző nagykorú személyek havi jövedelme (Ft) összesen:

7. A család összlétszáma:

8. Egy főre jutó havi nettó jövedelem összege (Ft)

9. Kérelmező és a vele egy háztartásban élő személyek jelenlegi lakhatási körülményei:

– Lakáshasználat jogcíme (albérlet/szívességi lakáshasználó):.....

– Amennyiben albérlő, bérleti díj havi összege (Ft):.....

– A lakásban lakó személyek száma:.....

10. Az önkormányzati lakás igénylésének rövid indoklása:

.....

.....

.....

.....

.....

11. Kérelmező nyilatkozatai

Nyilatkozom, hogy a bérbeadásra vonatkozó feltételeket elfogadom.

Kijelentem, hogy Sajószentpéter Városi Önkormányzat és intézményei felé semmiféle tartozásom nem áll fenn.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a kérelem során megadott adatok a valóságnak mindenben megfelelnek.

Kérelmező és a vele együtt költöző nagykorú személyek jelen dokumentum aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen kérelemben meghatározott személyes adataikat a kérelem elbírálása során és szerződéskötés esetén a lakásbérleti szerződés megszűnéséig a Sajószentpéteri Polgármesteri Hivatal a szükséges mértékben kezelje.

Sajószentpéter,

.....

kérelmező aláírása

.....

házas társ (élettárs) aláírása

Kérelmezővel együtt költöző nagykorú személyek aláírása:

.....

.....

A kérelemhez csatolni kell:

1. A havi átlagjövedelemre, illetve egyéb, rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolást.

A jövedelem igazolása az alábbi okiratok csatolásával érvényes:

- a) munkaviszony vagy más munkavégzésre irányuló jogviszony esetén 30 napnál nem régebbi, eredeti munkáltatói igazolás vagy ez utóbbival egyenértékű igazolás,
- b) külföldi munkaviszony esetén a munkaszerződés másolata, valamint a külföldi munkáltató által kiadott, 30 napnál nem régebbi igazolás és annak hiteles fordítása, mely minimálisan tartalmazza a munkavállaló nevét, személyi adatait, a munkaviszony kezdetének időpontját, a munkaszerződés típusát, a munkavállaló havi, vagy heti nettó jövedelmét és a jövedelem kifizetését igazoló okirat
- c) nyugdíj és nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátások esetén az ennek összegét megállapító éves összesítő másolata,
- d) társadalombiztosítási, szociális, gyermekvédelmi és egyéb támogatások, ellátások esetén az erre vonatkozó határozat másolata vagy eredeti igazolás, vagy
- e) egyéni vállalkozó esetében 30 napnál nem régebbi – adó tartozásról szóló információt nem tartalmazó – NAV jövedelem igazolás és a helyi adók vonatkozásában önkormányzati igazolás, lezárt adóévvvel nem rendelkező egyéni vállalkozó esetén adófolyószámlája kivonat,
- f) egyéb jövedelem esetén az ezt hitelt érdemlően igazoló okiratok.

4. melléklet a 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelethez⁹

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

⁹ A 4. melléklet a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2023. (XI. 28.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. A 4. melléklet a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2024. (XI. 25.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

4. melléklet a 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke

	Lakásbérleti jogviszony jogcíme	Lakbér mértéke (Ft/m²/hó)
1.	Szociális helyzet alapján bérbeadott lakás	180,- Ft/m ² /hó
2.	Költségelven bérbeadott lakás	
	komfortos	550,- Ft/m ² /hó
3.	Piaci alapon bérbeadott lakás	
	a) komfortos lakás	730,- Ft/m ² /hó
	b) összkomfortos lakás	990,- Ft/m ² /hó
	c) kiemelt övezetben lévő összkomfortos lakás	1.060,- Ft/m ² /hó
4.	Közérdekű célból, önkormányzati érdekből bérbeadott lakás	660,- Ft/m ² /hó

5. melléklet a 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. melléklet a 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

PÁLYÁZATI ADATLAP
önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételéhez

1. A megpályázni kívánt nem lakás céljára szolgáló helyiség címe:.....
.....

2. Pályázó adatai:

Vállalkozás neve:	
Vállalkozás székhelye, levelezési címe:	
A vállalkozás képviselőjének / meghatalmazottjának neve, telefonszáma:	
A vállalkozás cégjegyzékszám / egyéni vállalkozó vállalkozói igazolvány száma:	
A vállalkozás adószáma:	
A vállalkozás számláját vezető pénzügyintézet neve:	
A vállalkozás bankszámlaszáma:	
A megpályázott helyiségben tervezett tevékenység profil megnevezése:	

3. Hozzájáruló nyilatkozat adatkezeléshez (egyéni vállalkozó/jogi személy képviselője esetén):

Név:	
Anyja neve:	
Születési hely, idő:	
Lakcím:	

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdése alapján kifejezetten hozzájárulok ahhoz, hogy a pályázati eljárás során a Sajószentpéteri Polgármesteri Hivatal a személyes adataimat kezelje.

Sajószentpéter,.....

.....
aláírás

A pályázathoz csatolandó dokumentumok:

1. A tevékenység folytatására feljogosító engedély(ek) másolatát.
2. Pályázó nyilatkozata, hogy a pályázati feltételek elfogadja.
3. Pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy Sajószentpéter Városi Önkormányzat és intézményei felé semmiféle tartozása nem áll fenn.
4. Társas vállalkozás esetén nyilatkozat arról, hogy nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § szerint a Pályázó átlátható szervezetnek minősül.

Indokolás
a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló
10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) felhatalmazást ad az önkormányzat számára, hogy megalkossa az önkormányzati ingatlanvagyonra vonatkozó helyi szabályozását.

Mint arra a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf. 5016/2022/5. határozata rámutat az Ltv. megalkotására irányuló javaslat általános indokolása abból indul ki, hogy az önkormányzati lakásállomány a nemzeti vagyon része. A közvagyon jellegükkel összhangban álló hasznosításuk az önkormányzat kötelessége. Az önkormányzat nem a lakás tulajdonosok egyikeként, hanem mint a helyi közügyek megoldására – ezen belül a lakásgazdálkodási feladatok ellátására is – hivatottként a település önálló „gazdája”-ként látja el a bérbeadói feladatokat. Ebből következően a lakásvagyonnal való gazdálkodással a piaci, jövedelmezőségi és szociális szempontokat együtt kell érvényesíteniük.

Az elmúlt időszakban többször felmerült a Képviselő-testület részéről az az igény, hogy kerüljön felülvizsgálatra az önkormányzat lakásrendelete, különös tekintettel az abban meghatározott lakbér mértékekre vonatkozóan.

Sajószentpéter Városi Önkormányzat három rendelete tartalmaz az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra, illetve azok elidegenítésére és az abból származó bevétel felhasználásra vonatkozó szabályozást:

- a lakások és helyiségek bérletét a lakások és helyiségek bérletéről szóló 12/2019. (V.28.) önkormányzati rendelet,
- azok elidegenítésének szabályait az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 32/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet, valamint
- az elkülönített lakásalap felhasználását a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról szóló 24/2021. (VIII.30.) önkormányzati rendelet.

Fentiek figyelembevételével a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésének szabályairól szóló önkormányzati rendelet a három rendelet helyett egy rendeletbe foglalja az önkormányzati ingatlanokra vonatkozó szabályozást. Az új rendelet és így a lakbérek emelése is 2023. június 1. napján lép hatályba.

A rendelet alkotás során figyelembe vettük az önkormányzat ingatlanvagyonában bekövetkezett változásokat, a vagyongazdálkodás gyakorlati tapasztalatait és a rendeletek megalkotását követően bekövetkezett jogszabályváltozásokat.

Részletes indokolás

Az 1–3. §-hoz

Általános rendelkezéseket tartalmaz. Megállapítja a rendelet hatályát, és rendelkezik arról, hogy a rendeletben nem szabályozott kérdésekben mely jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Rögzíti a tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályait, az átruházott hatásköröket. Rögzíti, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló bérbe adható lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek felsorolását az 1. melléklet tartalmazza. Továbbá a rendelet alkalmazásához szükséges értelmező rendelkezéseket tartalmaz.

A 4. §-hoz

A személyes adatok kezelésének szabályait tartalmazza.

Az 5–8. §-hoz

A lakásbérlet szabályait tartalmazza. Meghatározza a lakásbérleti jogviszony jogcímeit, a bérbeadás időtartamát, a bérleti jogviszony megszűnése utáni újabb bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó előírásokat, a bérbeadásra vonatkozó pályázati feltételeket. Piaci alapon bérbeadott lakások esetén rendelkezik az óvadék céljáról, összegéről és megfizetésének módjáról.

Tartalmazza, hogy milyen esetekben nem létesíthető bérleti jogviszony.

Rendelkezik a lakásbérleti jogviszony alapján a bérlőt és a vele együttlakó személyeket megillető használati jogról.

Rögzíti a bérleti jogviszony ideje alatt a bérlőt terhelő fizetési kötelezettségeket.

A 9–11. §-hoz

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeit szabályozza. Rögzíti, hogy a kérelmet a rendelet 3. melléklete szerinti formanyomtatványon lehet benyújtani. Meghatározza, hogy szociális helyzet alapján mely személyek részére történhet a bérbeadás, illetve a kérelem elutasításának eseteit. Szabályozza, hogy a szociális helyzet alapján történő bérbeadásról a szociális ügyekért felelős bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. Rögzíti, hogy a lakás bérlőjének részére nyújtott lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és az eljárási szabályokat a pénzügyi és természetbeni szociális ellátások helyi szabályairól szóló rendelet tartalmazza.

A 12. §-hoz

Meghatározza a költségelven bére adható lakások esetében a jogosultsági feltételeket.

Rendelkezik arról, hogy elemi kár vagy vis maior esetén milyen feltételekkel biztosít ideiglenes elhelyezést az érintettek részére.

A 13. §-hoz és a 14. §-hoz

Rögzíti, hogy önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadására pályázat útján kerülhet sor pályázati hirdetmény megjelentetésével. Meghatározza a pályázati hirdetmény tartalmát, a versenytárgyalás szabályait és a bérleti szerződés megkötésének feltételeit.

A 15. §-hoz

A közérdekű elhelyezéssel kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

A 16. §-hoz és a 17. §-hoz

A közérdekű elhelyezéssel kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

A 18. §-hoz

Meghatározza, hogy önkormányzati lakás bérleti joga milyen feltételekkel cserélhető el és rögzíti a bérbeadói hozzájárulás szabályait.

A 19. §-hoz

Az írásban foglalt bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezést tartalmaz. Rögzíti a bérbeadó és bérlő jogait és kötelezettségeit, a lakás felújítására és karbantartására vonatkozó szabályokat. Rögzíti a bérlőt terhelő fizetési kötelezettségeket, valamint a lakás átadás-átvételére vonatkozó előírásokat.

A 20. §-hoz

A jogcím nélküli, illetve önkényes lakáshasználatra vonatkozó szabályokat rögzíti. Tartalmazza, hogy a bérlakást jogcím nélkül, valamint önkényesen használó használati díjat köteles fizetni és meghatározza ennek mértékét.

A 21–23. §-hoz

A lakásba befogadás, a bérlőtársi jogviszony létesítése és a tartási szerződés feltételeit tartalmazza. Rögzíti, hogy a bérlő az Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyek befogadását köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni. Más személyek befogadásához a Képviselő-testület hozzájárulása szükséges. Rögzíti,

hogy a befogadott személyek a bérleti szerződés megszűnése után elhelyezésre nem tarthatnak igényt és a bérleti jogviszony nem folytathatók.

Tartalmazza, hogy a lakásba együttesen beköltöző házastársakkal – kérelmükre – a lakásbérleti szerződést bérletársi minőségben kell megkötni.

Rendelkezik a bérletársi szerződés és a tartási szerződés megkötésének feltételeiről.

A 24. §-hoz

Megtiltja az önkormányzati lakás egy részének vagy egészének albérletbe adását.

A 25. §-hoz

Rendelkezik arról, hogy a bérlő a lakásbérleti jogviszony alapján bérleti díjat (lakbért) köteles fizetni. Tartalmazza, hogy a Képviselő-testület a bérleti díj mértékét évente február 28. napjáig felülvizsgálja, valamint a bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a bérleti szerződés bérleti díjra vonatkozó rendelkezését módosítani.

A 26. §-hoz

Rögzíti, hogy a Képviselő-testület az üresen álló vagy a megüresedett bérlakást csak kivételesen indokolt esetben adhatja nem lakás céljára bérbe.

A 27–32. §-hoz

A lakásbérleti jogviszony megszűnésével kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza. Rögzíti, hogy mely esetekben szűnik meg a lakásbérleti jogviszony. Rendelkezik a bérlő halála miatti bérleti jogviszony megszűnésével összefüggő szabályokról, meghatározza a lakásbérleti jog folytatásának sorrendjét. Meghatározza a bérlő halála esetén a lakás kiürítésének feltételeit és a lakás használatáért fizetendő díj mértékét.

Tartalmazza a határozatlan időre kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésének feltételeit.

Rögzíti a lakbér-, közös költség- vagy közüzemi díjtartozás esetén a bérleti szerződés felmondásának szabályait.

A 33. §-hoz

A bérbeadó kötelezettségét jelentő munkálatok elvégzésének idejére az átmeneti elhelyezés szabályait rögzíti.

A 34–37. §-hoz

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

Rögzíti, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására pályázati eljárás keretében kerülhet sor, és meghatározza azt, hogy milyen esetben lehet a pályázat kiírásától eltekinteni. Rögzíti a pályázati eljárás lefolytatásának szabályait. Rendelkezik az óvadék megfizetésének kötelezettségéről. Rögzíti a versenytárgyalás lebonyolítására vonatkozó szabályokat, a szerződéskötési biztosíték összegét. Tartalmazza, hogy a bérleti jogviszony lejártát követően a bérleti jogviszony milyen feltételekkel köthető meg újra.

A 38–41. §-hoz

Az írásba foglalt bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezést tartalmaz. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletével kapcsolatban meghatározza a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit. A bérleti díj megfizetésére, illetve emelésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz. Rögzíti, hogy a bérlő tevékenységének megváltoztatásához, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségbe történő befogadáshoz a bérbeadó hozzájárulása szükséges. Meghatározza a nem lakás céljára szolgáló helyiség cseréjére, illetve az albérletbe adására vonatkozó feltételrendszert.

A 42–47. §-hoz

Rendelkezik arról, hogy a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésre történő kijelöléséről a Képviselő-testület dönt és meghatározza annak részletes szabályait. Rögzíti, hogy a forgalmi értéket két értékbecslés számtani átlagának figyelembevételével kell megállapítani. Tartalmazza az elővásárlási jogosultsággal kapcsolatos szabályokat. Meghatározza a pályáztatás útján történő értékesítés szabályait.

A 48–50. §-hoz

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályait tartalmazza. Rögzíti, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére pályáztatás útján kerülhet sor. A forgalmi értéket két értékbecslés számtani átlagának figyelembevételével kell megállapítani. Rögzíti a pályázati eljárás lefolytatásának feltételeit. Rendelkezik az elővásárlási jog érvényesítésének szabályairól.

Az 51. §-hoz

Rögzíti a lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése esetén a részletfizetési szabályokat.

Az 52. §-hoz

Meghatározza, hogy az önkormányzati lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésekor a vételárat átutalással kell teljesíteni.

Az 53. §-hoz

Az Ltv. 62. § (1)-(2) bekezdésének figyelembevételével meghatározza az önkormányzat bevételeinek felhasználási céljait, melyről a Képviselő-testület egyedi határozattal dönt.

Az 54. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Az 55–57. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaznak.