

Előterjesztő: Dr. Faragó Péter  
polgármester

Készítette: Dr. Guláné Bacsó Krisztina  
jegyző

**Előterjesztés**  
**a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló önkormányzati**  
**rendelet megalkotására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

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.

2023. február 28. napján a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal tájékoztatta a vármegye valamennyi jegyzőjét, hogy 2023. év első félévében az ellenőrzési munkatervében ezen rendeletek törvényességi felügyeleti szempontú ellenőrzését fogja elvégezni, melynek végrehajtása céljából a jegyzőknek tájékoztatás és szakmai segítségnyújtást küldött. (A szakmai segítségnyújtás az előterjesztés melléklete.) A megküldött anyagban foglaltak alapján több kérdésben szóbeli egyeztetést folytattunk a Törvényességi Felügyeleti Osztállyal, de a szabályozásra vonatkozóan nincs egységes álláspontjuk, azt majd a beérkezett felülvizsgált rendeletek ellenőrzése során alakítják ki.

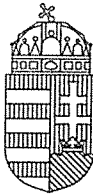
Fentiek figyelembevételével javaslom a képviselő-testületnek, hogy a három rendelet helyett egy rendeletbe foglalja az önkormányzati ingatlanokra vonatkozó szabályozást. A rendelet 4. mellékletében meghatározott önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke a képviselő-testület tagjaival 2023. március 9. napján folytatott egyeztetés alapján került meghatározásra. Az új rendelet és így a lakberek 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.

Amennyiben a Kormányhivatal felügyeleti ellenőrzésének lefolytatását követően a rendelet módosítását javasolja, azt a képviselő-testület elé terjesztjük.

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

Sajószentpéter, 2023. március 16.



## BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLEN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Vármegyei Önkormányzat Jegyzője,  
Megyei Jogú Város, Város,  
Nagyközség, Község Önkormányzatának  
Címzetes Főjegyzője, Jegyzője  
részére

Iktatószám: BO/13/03223-2/2023.

### SZÉKHELYÉN

Tárgy: Tájékoztatás és szakmai segítségnyújtás a fővárosi és vármegyei kormányhivataloknak a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletével kapcsolatos 2023. évi ellenőrzési munkatervéről szóló Államtitkári Utasításban foglaltak végrehajtása céljából

*Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.*

**Tisztelt Címzetes Főjegyző, Jegyző Asszony/Úr!**

A Miniszterelnökség Területi Közigazgatásért Felelős Államtitkára a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) rendelkezésére bocsátotta a fővárosi és vármegyei kormányhivataloknak a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletével kapcsolatos 2023. évi ellenőrzési munkatervét.

Tájékoztatom, hogy az ellenőrzési munkaterv 2023. év első félévére ütemezett vizsgálatának tárgyköre az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeletek törvényességi felügyeleti szempontból történő ellenőrzése, míg a második félévben az önkormányzati rendeletek Nemzeti Jogszabálytár (a továbbiakban: NJT ÖR.) felületen történő közzététele jogszerűségének vizsgálata került elrendelésre.

A célvizsgálatokkal összefüggésben, azok minél eredményesebb megvalósítása érdekében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 133. § (3) bekezdésben meghatározott feladatkörömben eljárva **szakmai segítségnyújtás keretében** az alábbiakra hívom fel a figyelmet.

#### I.

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint ezek elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletek vizsgálata során a Kormányhivatal törvényességi felügyeleti jogkörében ellenőrzi, hogy az érintett önkormányzat eleget tett-e a rendeletalkotási kötelezettségének, a helyi rendeletek

megfelelnek-e a magasabb szintű jogszabályi előírásoknak és nem tartalmazzak-e a felhatalmazás keretein túlmutató, egyéb rendelkezéseket.

### **1. Az önkormányzati rendeletek jogszerűségét érintő jogalkotási/jogszabályszerkesztési előírások**

**Az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdése értelmében az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.**

**A jogalkotás alapvető követelményeit** a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: JsZR.) határozza meg.

Fontos rávilágítani arra, hogy az önkormányzati rendelet közjogi érvényességéhez szükséges, hogy annak bevezető része feleljen meg a JsZR. 52-59. §-ában foglalt előírásoknak, valamint betartásra kerüljön valamennyi jogszabályban rögzített rendeletalkotásra vonatkozó eljárási szabály.

Elvi fontosságú, hogy a JsZR. 54. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a nem eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett rendelet bevezető részében egyértelműen meg kell jelölni a jogszabály egyes rendelkezéseinek a megalkotásához szükséges valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a rendeletet kiadják, továbbá az 55. § (1) bekezdése szerint a bevezető részben a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezés vagy az eredeti jogalkotói hatáskört megállapító rendelkezés után meg kell jelölni azt a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a jogszabályt kiadják.

**A nem megfelelő felhatalmazó rendelkezés, a rendeletalkotási eljárási szabályok megsértése – a Kúria Köf.5.009/2019/4. határozatában és az abban hivatkozott 145/2011.(XII.2.) AB határozatban foglaltakra tekintettel – az önkormányzati rendelet közjogi érvénytelenségét eredményezik**, mely által az joghatás kiváltására nem alkalmas.

Utalni szükséges a Kúria Önkormányzati Tanácsának a Köf.5.031/2014/3. határozatában foglaltakra is, mely szerint a felhatalmazó rendelkezések önkormányzati rendelet bevezetőjében való pontos megjelölése az önkormányzati rendeletalkotás fontos garanciája. A Köf.5.021/2013/4. számú határozat alapján **a végrehajtási jelleggel megalkotott önkormányzati rendelet esetében a felhatalmazó jogszabály megjelölése érvényességi kellék**, mert az önkormányzat csak annak közbejöttével válik normaalkotóvá.

**A lakásrendeletek megalkotása** törvényben kapott felhatalmazás alapján, **származékos hatáskörben történik**. A származékos jogalkotói hatáskörben megalkotott önkormányzati rendeletekkel összefüggésben az egyik alapvető törvényességi követelmény, hogy a jogalkotó tegyen eleget a végrehajtási jellegű jogalkotási kötelezettségének, de ne terjeszkedjen túl a felhatalmazás keretein.

**A lakásrendelet bevezető részében szükséges hivatkozni** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló **1993. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: Ltv.) **konkrét, rendeletalkotásra történő felhatalmazást tartalmazó rendelkezéseire**. Az Ltv. az önkormányzati rendeletalkotásra történő felhatalmazást elsősorban, témakörönként, a tartalmi kötöttségek meghatározásával együtt tartalmazza. E tekintetben kiemelt jelentőségű az Ltv. 2. számú melléklete, amely összefoglalja, hogy mit kell tartalmaznia az önkormányzat lakásrendeletének, hivatkozással az Ltv. különböző szakaszaiban meghatározott szabályozási

kérdésekre. A Jszr. 54. § (1) bekezdése kapcsán kifejtettekre tekintettel nem megfelelő megoldás, ha az Ltv. számos felhatalmazó rendelkezése közül csak véletlenszerűen kiválasztott szakaszára, illetve bekezdésére hivatkozik a bevezető rész. Helyes megoldás az összes vonatkozó jogszabályhely megjelölése, ami az Ltv. sajátos szövegezése miatt hosszú és bonyolult bevezető részt tesz szükségessé.

A Jat. 5. § (8) bekezdése szerint a **felhatalmazás jogosultja a jogszabályt köteles megalkotni, kivéve**, ha a felhatalmazást adó jogszabályból kifejezetten más következik.

Az Ltv. 79. § (2) bekezdése alapján a **községi önkormányzatnak** nem kell rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, **ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat.**

Az önkormányzatok esetében a Jszr. 55. § (5) bekezdése alapján feladatkörként az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés megfelelő pontját, a helyi önkormányzatokról szóló törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését vagy más törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését kell feltüntetni.

**Az Möt. 13. § (1) bekezdésében** határozza meg a helyi önkormányzati feladatokat. A **9. és a 10. pont** hozható közvetlen kapcsolatba a lakásrendelet szabályozási tárgyköreivel. A helyi közügyek, illetve a helyben biztosítandó közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a 9. pont értelmében a lakás-és helyiséggazdálkodás, a 10. pont szerint pedig a hajléktalanná válás megelőzésének a biztosítása.

Itt kívánom felhívni továbbá a figyelmet a Jszr. 52. § (3) bekezdésére, mely kimondja, hogy **a bevezető részben meg kell jelölni**, ha a rendeletet más, jogszabályban kifejezetten, az adott rendelet megalkotása vonatkozásában véleményezési hatáskörrel felruházott szervvel vagy személlyel **egyetértésben, valamint ha más szerv vagy személy véleményének kikérésével alkotják meg.**

Az Ltv. 79.§ (1) bekezdése előírja, hogy az önkormányzatoknak **a rendelet megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie.**

A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

A véleményezési jogkörrel összefüggésben tekintettel kell lenni a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatában meghatározott bizottsági vélemény(ek) beszerzésére és annak bevezető részben történő megjelenítésére.

A tárgykörben alkotott rendeletek megalkotása során érvényesülnie kell a jogszabályszerkesztéssel kapcsolatos további általános követelményeknek is:

Elemi jelentőséggel bíró rendelkezés a Jat. 2. § (1) bekezdése, miszerint **a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.**

A Jat. 3. § utolsó mondata szerint „a jogszabályban nem ismételt meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes. A Kúria erre vonatkozó gyakorlata szerint az önkormányzati rendelet más jogszabály rendelkezését főszabály szerint a jogellenesség kockázata nélkül nem ismételt meg. Az ún. vegyes jogszabály-szerkesztési megoldás – tehát ahol a jogszabály rendelkezéseinek megisméltése nem vezet az önkormányzati

rendelet jogellenességére - a Kúria jogértelmezési gyakorlata szerint abban az esetben törvényes, amennyiben azt az értelmezhetőség, azaz a jogbiztonság feltétlenül megköveteli [lásd: Köf.5.056/2012.].

A közjogi érvényességhez szükséges, hogy az önkormányzati rendelet tartalmazzon hatályba léptető rendelkezést. A Jat. 7. § (1) bekezdése kimondja, hogy a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely – főszabály szerint – a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet.

## 2. A rendelet tartalmát érintően

Az ellenőrzés első félévi tárgykörére vonatkozó rendelkezéseket az Ltv. rögzíti, amelynek szabályozási módszerére az jellemző, - ahogy azt elvi éllel mondta ki az Alkotmánybíróság 55/2002.(XI.28.) számú határozatában - hogy nem általános felhatalmazást ad a helyi önkormányzatoknak, hanem **konkrétan meghatározza azokat a szabályozási tárgyköröket, amelyekre nézve az önkormányzat rendeletalkotási felhatalmazással bír.** Ezeket az Ltv. 2. számú melléklete foglalja össze.

Az Ltv. 1. § (3) bekezdése alapján az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadóak.

Az Ltv. hivatkozott rendelkezése mögöttes jogszabályként rendeli alkalmazni a Ptk. szabályait. Az előbbiekre tekintettel az önkormányzatok rendeletalkotási lehetősége korlátozott. **A rendeletben nem térhetnek el az Ltv. és a Ptk. kógens rendelkezéseitől,** és csak azokban a kérdésekben alkothatnak jogszabályt, amelyekben erre őket az Ltv. felhatalmazza.

Az Ltv. 3. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni, míg a 36. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg.

Az Ltv. 3. § (1) bekezdés második fordulata alapján az önkormányzati rendeletben meg kell határozni **az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit.**

Az Alkotmánybíróság a 20/2000.(VI.16.) AB határozatában kimondta, hogy a képviselő-testület nem jogosult arra, hogy rendeletében az önkormányzati lakások szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján történő bérbeadását - a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeken túl – további, a szociális helyzettel összefüggésben nem álló előírásokhoz kösse.

**Az önkormányzati rendelet csak a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.**

**Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén az önkormányzat nem követelhet a bérlőtől óvadékot, és ezt a rendeletben sem írhatja elő.**

Töretlen a bírói gyakorlat annak a kérdésnek a megítélésében is, hogy az önkormányzatok kizárólag az Ltv.-ben konkrétan meghatározott kérdésköröket szabályozhatják a lakásrendeletben. Ennek következtében a helyi önkormányzat nem is jogosult arra, hogy az Ltv. 3. § (1) bekezdésében szereplő felhatalmazástól eltérően, az Ltv.-ben nem szereplő követelmény teljesítéséhez kösse a lakásbérleti szerződés megkötését és a bérlőt a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén

közjegyzői okiratba foglalt kiürítési kötelezettség vállalására kényszerítse. (Köf.5.020/2021/6. számú határozat)

**Az önkormányzati lakások lakbérére csak a rendeletben kikötött összeg lehet.** Ettől a felek megállapodása nem térhet el.

Az Ltv. 34. § (1) bekezdése kifejezetten vagylagosan határozza meg a lakbér megállapításának lehetőségét: szociális helyzet alapján, vagy költségelven, vagy piaci alapon. Ugyanezen § további bekezdései egyéb egymástól – részben – eltérő szabályozást tartalmaznak a szociális helyzet alapján, illetve a költségelven és piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének megállapítására vonatkozóan. A törvény meghatározza a szociális, a költségelví és a piaci lakbérték önkormányzati rendeleti szabályozásához irányadó szempontokat, világossá téve, hogy a lakberek mértéke a bérbeadás jellege szerint differenciálható.

**A rendeletben megállapított, konkrét lakásra vonatkozó lakbérték szerinti havi lakbér összege kizárólag a helyi rendelet módosítása esetén változhat.**

### **3. Az Ltv. önkormányzati helyiségre vonatkozó szabályai**

Az Ltv. második része tartalmazza a helyiségbérlet szabályait. A rendelet tartalmának kereteit maga az Ltv. határozza meg a 2. számú mellékletben és egyéb rendelkezésekben.

Az Ltv. 36. § (2) bekezdése szerint az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg.

Az önkormányzatok tulajdonában álló helyiségre létrejött szerződésre sem vonatkozik teljeskörűen a szerződéses szabadság elve. Önkormányzati tulajdonban álló helyiség bérleti szerződésének tartalmát a felek a szerződési szabadság Ptk.- ban szereplő általános korlátai és az önkormányzati rendelet tartalmának megfelelően alakíthatják ki.

Ide vonatkozóan hangsúlyozni szükséges, hogy **a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja**, arról konkrét ingatlanra vonatkozóan, határozati formában hozható önkormányzati döntés.

**Az Ltv. 38. § (1) bekezdése alapján a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.**

A Jat. 22. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel **indítványozom** az önkormányzati hivatal fenntartó valamennyi érintett önkormányzat rendelete vonatkozásában az előbbiek figyelembe vételével történő **felülvizsgálat elvégzését. Amennyiben indokolt**, úgy a módosítás, illetve új rendelet alkotása szükségességéről szóló előterjesztés megtételét és annak **képviselő-testület elé terjesztését** olyan időpontban, hogy a képviselő-testület a döntést legkésőbb

**2023. március 31. napjáig**

meghozza.

## II.

Az ellenőrzési munkaterv II. részében foglaltaknak megfelelően a Kormányhivatal 2023. évben a törvényességi felügyeleti jogkörében eljárva célellenőrzés keretében vizsgálja az illetékességi területén működő helyi önkormányzatok rendeletei az NJT ÖR. felületén történő közzétételének jogszerűségét is.

Az ellenőrzés célja annak folytatólagos vizsgálata, hogy az önkormányzatok eleget tesznek-e az NJT ÖR. felületén történő rendeletpublikálási kötelezettségüknek.

Ennek keretében vizsgálni szükséges a kormányhivatalok által a 2022. évi ellenőrzési munkaterv azonos tárgyú ellenőrzése során tett megállapítások megfelelő végrehajtását, valamint a hivatkozott vizsgálattal érintett időszak óta elfogadott rendeleteknek a kihirdetett jogszabállyal megegyező normaszöveggel történő közzététele jogszerűségét.

A Kormányhivatal a 2022. évi célvizsgálat során a vizsgálati időszak kezdetekor BO/13/01332-2/2022. iktatószám alatt szakmai segítségnyújtással élt a jegyzők felé, melyben az önkormányzati rendeletekkel összefüggésben felhívta a figyelmet a Jat. 22. §-ában előírt felülvizsgálati kötelezettségük teljesítésére. Kérte továbbá, hogy gondoskodjanak a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4. §-ában foglaltaknak megfelelően a rendeletek teljeskörű és egységes szerkezetű közzétételéről, valamint a Jat. 12.-12/B. §-ában foglaltak szerinti dereguláció átvezetéséről.

A felügyeleti intézkedésben nyomatékosítottuk, hogy a jegyzők a felülvizsgálat során vegyék figyelembe a Kormányhivatal által korábban megküldött, az ellenőrzés tárgykörében kiadott szakmai segítségnyújtásokban foglaltakat. [BO/13/04099-1/2019.; BO/13/08320/2020.; BO/13/01123/2021.; BO/13/02915/2021.; BO/13/09780-2/2021. iktatószámú szakmai segítségnyújtás]

A hivatkozott szakmai segítségnyújtásokban leírtak megismétlése nélkül, a hatályos jogszabályi rendelkezések érvényesülése érdekében kérem az azokban foglaltak következetes betartását, valamint indítványozom a konzultációs adatlapokon jelzett jogszabálysértések megszüntetése érdekében szükséges intézkedések megtételét, amennyiben esetlegesen arra még nem került sor maradéktalanul.

Kérem továbbá, hogy az ellenőrzés gördülékeny, hatékony és eredményes végrehajtása érdekében a szakmai segítségnyújtáshoz szorosan kapcsolódó, de a Kormányhivatal által a későbbiekben megküldésre kerülő információkérésben foglaltaknak határidőben tegyen eleget.

Szíves közreműködését ezúton is köszönöm.

Miskolc, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint

Tisztelettel:

**Dr. Alakszai Zoltán**  
főispán



A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
Dátum: 2023.02.28 13:17:14  
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal  
Kiadmányozta: TFIK TFIK



A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
Dátum: 2023.02.23 10:40:25  
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal  
Bényiné Dr. Laczkó Margit



A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
Dátum: 2023.02.23 10:57:00  
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal  
Borosné dr. Horváth Ágnes, dr.



A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
Dátum: 2023.02.23 11:16:37  
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal  
Pásztorné dr. Vámos Anita

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

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 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. 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) bízta 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.

**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 költséggelven 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 bérbevételére 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 szerződésszegés 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 költséggelven 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 elérhetőségen értesíti a kérelmezőt.

## 11. §

A lakás bérlőjének részére nyújtott lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait a pénzügyi 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) a kérelmező a rendelet (3) bekezdése szerint 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.
- (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 költségelvű ingatlanban ideiglenes elhelyezést biztosíthat.
- (9) Ideiglenes elhelyezésre kizárólag az a természetes személy jogosult, aki
- a) elemi kár vagy egyéb vis maior esemény következtében lakását átmenetileg, vagy véglegesen lakóingatlanként állandó tartózkodásra használni nem tudja;
  - b) Sajószentpéter városban lakóhellyel rendelkezik;
  - c) 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 tűzeset, 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,
- a) akinek a vis maior eseménnyel érintett ingatlan a tulajdonát képezi vagy arra vonatkozóan használati joga van,
  - b) 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 lakbérért, továbbá a lakás használatához kapcsolódóan felmerülő közüzemi díjakat köteles megfizetni.

## **6. Piaci alapon történő bérbeadás**

### **13. §**

- (1) Piaci alapon bérebe adható lakások felsorolását a rendelet 1. mellékletének 2. pontja tartalmazza.
- (2) A piaci alapon bérbeadható lakások meghirdetéséről pályázati hirdetemény megjelentetésével a Hivatal gondoskodik az önkormányzat hirdetőtábláin, valamint a város hivatalos honlapján ([www.sajoszentpeter.hu](http://www.sajoszentpeter.hu)).

### **14. §**

- (1) A pályázati hirdeteménynek tartalmaznia kell:
- a) a bérbeadásra meghirdetett lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát, műszaki állapotát,

- b) energetikai tanúsítványát,
  - c) az induló havi lakbér, a licitlépcső és az óvadék összegét,
  - d) a szerződéskötési biztosíték összegét,
  - e) a bérbeadás időtartamát és egyéb feltételeit,
  - f) a lakás megtekintésének időpontját,
  - g) a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
  - h) a versenytárgyalás helyét, idejét,
  - i) tájékoztatást az (5) bekezdésben foglaltakról,
  - j) 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 hirdetményben 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) A versenytárgyalást az nyeri meg és az köthet a lakásra bérleti szerződést, aki
- a) a legmagasabb összegű havi lakbér megfizetésére tesz ajánlatot, vagy
  - b) a legmagasabb összegű havi lakbér megfizetése mellett a legtöbb havi lakbér előre történő megfizetését vállalja.
- (5) A versenytárgyalás végén a nyertest és a második helyezettet kell kihirdetni, 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.
- (6) A bérleti szerződést a pályázat nyertesével 8 napon belül kell megkötni. A szerződés határidőben történő megkötése esetén a második helyezett pályázó részére a szerződéskötési biztosíték összegét haladéktalanul vissza kell fizetni. A szerződés megkötésének további feltétele a 6. § (8) bekezdés szerinti óvadék megfizetése.
- (7) Amennyiben a versenytárgyalás nyertese – neki felróható okból – visszalép, úgy az általa letétbe helyezett szerződéskötési biztosítékot elveszíti. Ebben az esetben a bérbeadó jogosult a második helyezett 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.
- (8) A szerződéskötési biztosíték összegét a szerződést kötő pályázó esetében a lakbérbe be kell számítani.
- (9) A versenytárgyalást akkor is eredményesnek kell tekinteni, ha a tárgyaláson csak egy pályázó jelenik meg.
- (10) A versenytárgyalást eredményelenné kell nyilvánítani, ha a tárgyaláson egy pályázó sem jelenik meg.
- (11) Ha a nyertes és a második helyezett is visszalép a szerződéskötéstől, valamint a versenytárgyalás eredménytelensége esetén új pályázati hirdetményt kell a Hivatalnak megjelentetni.

## 7. Közérdekű elhelyezés

(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 mást 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
- az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott időre, vagy egyéb feltétel bekövetkezéséig szól és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,
  - a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul,
  - 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,
  - 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 vagyronról 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 tűrési 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 tény 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) a befogadandó személy az ország területén rendelkezik másik ingatlan vagy ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogával,
- b) a kérelmezőknek önkormányzati bérlemény után bérleti díj, használati díj vagy közüzemi díj tartozása van,
- c) 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 laknak 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 lakrészt 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:

- a) az eltartó önálló jövedelemmel nem rendelkezik, és nincs olyan hozzátartozója, aki a tartási szerződésből ráháruló anyagi terhek viselését vállalja, vagy
- b) a bérlő életkora vagy egészségügyi, szociális és egyéb körülményei alapján tartásra nem szorul,
- c) 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 kötelezettségzegésének 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) a bérlő halálával,
  - b) 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 a 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 rendezzi.

### 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) 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 kötelezettségeit. 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.

(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 végezhetők 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 lejárta 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 hirdetménynek 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 kötöten 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 hirdetményben 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 szerződéskötési biztosíték összegét a bérleti szerződés megkötéséig letétben kell tartani. A szerződéskötési 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 megkötni. A szerződés határidőben történő megkötése esetén a második helyezett pályázó részére a szerződéskötési 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 szerződéskötési 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 szerződéskötési biztosítékot szintén elveszíti.
- (7) A szerződéskötési 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 szerződéskötéstől, 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 albérlletbe 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, házsorszám),
- 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 bízta 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) Három havi törlesztő részlet megfizetésének elmulasztása esetén a vevő elveszíti a részletfizetés lehetőségét, és az egész vételárhátralék egy összegben válik esedékessé. A hátralék 15 napon belüli meg nem fizetése esetén meg kell tenni a behajtáshoz szükséges intézkedéseket.
- (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 ingatlan 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 licittárgyalás helyét és időpontját,
- bd)* a pályázaton való részvétel feltételeit, amelyek elfogadásáról a pályázó írásban köteles nyilatkozni,
- be)* az ingatlan megtekintésének lehetőségét,
- bf)* a szerződéskötési biztosítékra vonatkozó előírásokat,
- bg)* tájékoztatást arról, hogy a pályázatot 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 pályázatot 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 pályázót 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 megfizetni. Amennyiben a nyertes pályázó 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 pályázó 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 pályázó 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 értébecslésben 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 járuléka 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 pénzügyintézetől 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 pénzügyintézeti átutalás útján teljesítendő.

(2) Nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésekor a vételár megfizetése pénzügyintézeti 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. §**

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 32/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet.

### **56. §**

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről szóló 12/2019. (V. 28.) önkormányzati rendelet.

### **57. §**

Hatályát veszti a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról szóló 24/2021. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet.

Sajószentpéter, 2023. március 23.

Dr. Guláné Bacsó Krisztina  
jegyző

Dr. Faragó Péter  
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendeletet 2023. .... napján kihirdettem.

Dr. Guláné Bacsó Krisztina  
jegyző

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

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

## 1. melléklet a .../2023. (... ....) önkormányzati rendelethez

### 1. Költségelven bérbe adott lakások:

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

### Vis maior esemény miatti ideiglenes elhelyezésre fenntartott lakás:

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

### 2. Piaci alapon bérbe adható lakások:

|  |  |                                      |
|--|--|--------------------------------------|
| Sajószentpéter, Bányász u. 2. 1. lh. 1/4.<br>Bányász u. 2. 1. lh. 2/4. | 42 m <sup>2</sup> komfortos<br>42 m <sup>2</sup> komfortos         | 826/3/A/6 hrsz.<br>826/3/A/10 hrsz.  |
| Sajószentpéter, Bányász u. 2. 2. lh. 3/1.                              | 42 m <sup>2</sup> komfortos  | 826/3/A/28 hrsz.                     |
| Sajószentpéter, Bükkalja u. 1. 2. lh. 2/1.                             | 42 m <sup>2</sup> komfortos  | 823/3/A/23 hrsz.                     |
| Sajószentpéter, Bükkalja u. 2. 1. lh. 2/3.                             | 42 m <sup>2</sup> komfortos  | 816/3/A/26 hrsz.                     |
| Sajószentpéter, Harica u. 8. 3. lh. 1/3.                               | 52 m <sup>2</sup> komfortos  | 764/13/A/30 hrsz.                    |
| Sajószentpéter, Kossuth u. 108. fsz.1.                                 | 57 m <sup>2</sup> összkomfortos                                    | 186/23/A/1 hrsz.                     |
| Sajószentpéter, Móra F. u. 40. 1/4.                                    | 57 m <sup>2</sup> összkomfortos                                    | 186/25/A/12 hrsz.                    |
| Sajószentpéter, Móra F. u. 42. 1/4.                                    | 57 m <sup>2</sup> összkomfortos                                    | 186/25/A/20 hrsz.                    |
| Sajószentpéter, Móra F. u. 50. Fsz/2.                                  | 51 m <sup>2</sup> összkomfortos                                    | 186/26/A/10 hrsz.                    |
| Sajószentpéter, Petőfi u. 4. fsz.1.<br>Petőfi u. 4. 3/1.               | 51 m <sup>2</sup> összkomfortos<br>57 m <sup>2</sup> összkomfortos | 186/21/A/1 hrsz.<br>186/21/A/7 hrsz. |
| Sajószentpéter, Petőfi u. 8. 3/2.                                      | 57 m <sup>2</sup> összkomfortos                                    | 186/21/A/24 hrsz.                    |



|   |                                 |                   |
|---|---------------------------------|-------------------|
| Sajószentpéter, Petőfi u. 12. 1/2.        | 57 m <sup>2</sup> összkomfortos | 186/22/A/12 hrsz. |
| Sajószentpéter, Péch A. u. 1. 1. lh. 1/3. | 42 m <sup>2</sup> komfortos     | 814/3/A/5 hrsz.   |
| Sajószentpéter, Péch A. u. 1. 2. lh. 3/3. | 42 m <sup>2</sup> komfortos     | 814/3/A/30 hrsz.  |
| Sajószentpéter, Péch A. u. 12. 1.lh. 2/4. | 37 m <sup>2</sup> komfortos     | 764/12/A/12 hrsz. |
| Péch A. u. 12. 1. lh. 3/4.                | 37 m <sup>2</sup> komfortos     | 764/12/A/16 hrsz. |
| Sajószentpéter, Sport u. 5. 3/2.          | 36 m <sup>2</sup> komfortos     | 869/46/A/11 hrsz. |
| Sajószentpéter, Sport u. 9. fsz.1.        | 57 m <sup>2</sup> komfortos     | 869/45/A/1 hrsz.  |
| Sajószentpéter, Tárna u. 9. 2. lh. 2/3.   | 42 m <sup>2</sup> komfortos     | 744/4/A/26 hrsz.  |
| Tárna u. 9. 2. lh. 4/3.                   | 42 m <sup>2</sup> komfortos     | 744/4/A/34 hrsz.  |

### **Kiemelt övezetben elhelyezkedő piacon alapon bérbe adható lakások:**

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

### **3. Közérdekű célból, önkormányzati érdekből bérbe adható lakás:**

|                                      |                                 |                  |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Sajószentpéter, Bercsényi u. 2. 1/3. | 74 m <sup>2</sup> összkomfortos | 1711/4/A/3 hrsz. |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------|

### **4. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek:**

|   |                                    |                      |
|---|------------------------------------|----------------------|
| Sajószentpéter, Bercsényi u. 2. Fsz.    | 63 m <sup>2</sup> , üzlet          | 1711/4/A/26 hrsz.    |
| Sajószentpéter, Bercsényi u. 2. Fsz.    | 46 m <sup>2</sup> , üzlet          | 1711/4/A/25 hrsz.    |
| Sajószentpéter, Bercsényi u. 2. Fsz.    | 64 m <sup>2</sup> , üzlet          | 1711/4/A/27 hrsz.    |
| Sajószentpéter, Bercsényi u. 4. Fsz.    | 46 m <sup>2</sup> , üzlet          | 1711/4/A/28 hrsz.    |
| Sajószentpéter, Sírkert oldal 1.        | ravatalozó                         | 143 hrsz.            |
| Sajószentpéter, Kossuth u. 39.          | 42 m <sup>2</sup> , üzlet          | 114/1 hrsz.          |
| Sajószentpéter, Kossuth u. 149.         | 49 m <sup>2</sup> , üzlet          | 1845 hrsz.           |
| Sajószentpéter, Kossuth u. 155. 1. ajtó | 28 m <sup>2</sup> , üzlet          | 1835 hrsz.           |
| Sajószentpéter, Kossuth u. 155. 2. ajtó | 27 m <sup>2</sup> , üzlet          | 1835 hrsz.           |
| Sajószentpéter, Kossuth u. 177. Fsz.    | 106 m <sup>2</sup> , üzlet         | 1711/3/A/74 hrsz.    |
| Sajószentpéter, Kossuth u. 179. Fsz.    | 140 m <sup>2</sup> , üzlet         | 1711/3/A/75–76 hrsz. |
| Sajószentpéter, Kossuth u. 181. Fsz.    | 64 m <sup>2</sup> , üzlet          | 1711/3/A/77 hrsz.    |
| Sajószentpéter, Kossuth u. 183. Fsz.    | 63 m <sup>2</sup> , üzlet          | 1711/3/A/78 hrsz.    |
| Sajószentpéter, Kossuth u. 185. Fsz.    | 68 m <sup>2</sup> , üzlet          | 1711/3/A/79 hrsz.    |
| Sajószentpéter, Kossuth u. 187. Fsz. 1. | 70 m <sup>2</sup> , üzlet          | 1711/3/A/80 hrsz.    |
| Sajószentpéter, Petőfi u. 2.            | 1594 m <sup>2</sup> , étterem      | 186/2 hrsz.          |
| Sajószentpéter-Dusnok, Mária u. 5.      | ravatalozó                         | 2733/1 hrsz.         |
| Sajószentpéter, Semmelweis u. 1/A. Fsz. | 135 m <sup>2</sup> , üzlet         | 1711/5/A/21 hrsz.    |
| Sajószentpéter, Semmelweis u. 1/B. Fsz. | 23 m <sup>2</sup> , üzlet          | 1711/5/A/22 hrsz.    |
| Sajószentpéter, Gedely u. 3.            | 128 m <sup>2</sup> , üzlet         | 2514 hrsz.           |
| Sajószentpéter, Harica u. 1.            | 1720 m <sup>2</sup> , egyéb épület | 441/2 hrsz.          |
| Sajószentpéter, Harica u. 1/A.          | 28,33 m <sup>2</sup> , üzlet       | 441/1 hrsz.          |
| Harica u. 1/A.                          | 146,35 m <sup>2</sup> , üzlet      | 441/1 hrsz.          |
| Harica u. 1/A.                          | 88,34 m <sup>2</sup> , üzlet       | 441/1 hrsz.          |
| Harica u. 1/A.                          | 19,82 m <sup>2</sup> , üzlet       | 441/1 hrsz.          |

|   |                                    |              |
|---|------------------------------------|--------------|
| Harica u. 1/A.  | 534,06 m <sup>2</sup> , üzlet      | 441/1 hrsz.  |
| Sajószentpéter, Glass Park                              | 19,67 m <sup>2</sup> , büfé        | 1755/5 hrsz. |
| Sajószentpéter, Somogyi B. u. 9/A.                      | 1402 m <sup>2</sup> , egyéb épület | 1699 hrsz.   |
| Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. fsz. 2. ajtó      | 50 m <sup>2</sup> , üzlet          | 1817/2 hrsz. |
| Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. fsz. 3. ajtó      | 59 m <sup>2</sup> , üzlet          | 1817/2 hrsz. |
| Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. fsz. 4. ajtó      | 36 m <sup>2</sup> , üzlet          | 1817/2 hrsz. |
| Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. fsz. 5. ajtó      | 49 m <sup>2</sup> , üzlet          | 1817/2 hrsz. |
| Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. 1. emelet A. ajtó | 35 m <sup>2</sup> , raktár         | 1817/2 hrsz. |
| Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. 1. emelet B. ajtó | 35 m <sup>2</sup> , raktár         | 1817/2 hrsz. |
| Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. 1. emelet C. ajtó | 50 m <sup>2</sup> , raktár         | 1817/2 hrsz. |

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

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

2. melléklet a .../2023. (... ..) 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:

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

.....

.....

.....

.....

**11. Pályázó nyilatkozatai**

Nyilatkozom, hogy a pályázati feltételeket elfogadom.

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

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

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

Sajószentpéter, .....

.....

pályázó aláírása

.....

háztárs (élettárs) aláírása

Pályázóval 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 – adótartozásról szóló információt nem tartalmazó – NAV jövedelem igazolás és a helyi adók vonatkozásában önkormányzati igazolás, lezárt adóévvel nem rendelkező egyéni vállalkozó esetén adófolyószámánál kinyomat,

- f) egyéb jövedelem esetén az ezt hitelt érdemlően igazoló okiratok.
2. Közérdekű célból, önkormányzati érdekből bérbe vehető lakásra irányuló kérelem esetén a munkáltató véleményét.

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

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



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

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

1. A bére 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 albérelő, 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

.....  
.....  
házastárs (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 – adótartozásról szóló információt nem tartalmazó – NAV jövedelem igazolás és a helyi adók vonatkozásában önkormányzati igazolás, lezárt adóévvel nem rendelkező egyéni vállalkozó esetén adófolyószámlája kivonat ,
- f) egyéb jövedelem esetén az ezt hitelt érdemlően igazoló okiratok.

4. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez  
(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a ..../2023. (... ....) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke

|    | Lakásbérleti jogviszony jogcíme                           | Lakbér mértéke (Ft/m <sup>2</sup> /hó) |
|----|---|--|
| 1. | Szociális helyzet alapján bérbeadott lakás                | 180 Ft/m <sup>2</sup> /hó              |
| 2. | Költségelven bérbeadott lakás                             |  |
|    | komfortos   | 440 Ft/m <sup>2</sup> /hó              |
| 3. | Piaci alapon bérbeadott lakás                             |  |
|    | a) komfortos lakás  | 550 Ft/m <sup>2</sup> /hó              |
|    | b) összkomfortos lakás                                    | 750 Ft/m <sup>2</sup> /hó              |
|    | c) kiemelt övezetben lévő összkomfortos lakás             | 800 Ft/m <sup>2</sup> /hó              |
| 4. | Közérdekű célból, önkormányzati érdekből bérbeadott lakás | 500 Ft/m <sup>2</sup> /hó              |

5. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez  
(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza)

5. melléklet a .../2023. (... ..) 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 /<br>meghatalmazottjának neve, telefonszáma:          |  |
| A vállalkozás cégjegyzékszama / egyéni<br>vállalkozó vállalkozói igazolvány száma: |  |
| A vállalkozás adószáma:  |  |
| A vállalkozás számláját vezető<br>pénzintézet neve:                                |  |
| A vállalkozás bankszámlaszáma:   |  |
| A megpályázott helyiségben tervezett<br>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**  
**.../2023. (... ..) 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 közvagyoni 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 lakberek 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 jogviszonyt nem folytathatják.

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

Rendelkezik a bérlőtársi 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.

**TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL**

|   |   |   |                                  |  |
|---|---|---|----------------------------------|--|
| <b>Rendelet-tervezet címe:</b>  |   | Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (III. ...) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól |                                  |  |
| <b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen:</b>   |   |   |                                  |  |
| <b>Társadalmi hatás:</b>  | <b>Gazdasági, költségvetési hatás:</b>  | <b>Környezeti következményei:</b>   | <b>Egészségi következményei:</b> | <b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:</b>                          |
| Az önkormányzati rendelet részletesen tartalmazza a Sajószentpéter Városi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre, és a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználására vonatkozó szabályokat.                              | Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéből, valamint elidegenítéséből származó bevételek az Önkormányzat bevételeit növelik. | Nincsenek.  | Nincsenek.                       | A bérleti díj mértékének változásáról a bérlők külön kiértesítése szükséges. |
| <b>A rendelet megalkotása szükséges,</b> mert a Képviselő-testület elrendelte a vonatkozó önkormányzati rendelet felülvizsgálatát, valamint a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal felhívta a jegyzőt a rendelet felülvizsgálatának elvégzésére, melynek határidejét 2023. március 31. napjában határozta meg. |   |   |                                  |  |
| <b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b> törvényességi felhívást eredményezhet.   |   |   |                                  |  |
| <b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>  |   |   |                                  |  |
| <b>Személyi:</b>  | <b>Szervezeti:</b>  | <b>Tárgyi:</b>  | <b>Pénzügyi:</b>                 |  |
| rendelkezésre áll   | rendelkezésre áll   | rendelkezésre áll   | rendelkezésre áll                |  |