

# Szerep Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2024. (II. 1.) önkormányzati rendelete

## a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Szerep Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 3. § (1)-(2) bekezdése, 12. § (5) bekezdése, 19. §-a, 21. § (6) bekezdése, 27. § (2) bekezdése, 36. § (2) bekezdése, 54. § (1) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

### *I. Fejezet* *A rendelet hatálya*

#### **1. §**

A rendelet hatálya Szerep Községi Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.

### **1. Értelmező rendelkezések**

#### **2. §**

(1) A rendelet alkalmazásában jövedelem, vagyon, család, közeli hozzátartozó rendszeres pénzellátás, kereső tevékenység, egyedülálló fogalmak meghatározásánál a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § a), b), c), d), i), j), l) pontjaiban meghatározottak az irányadók.

(2) Szociális bérlakás: alacsony jövedelmük miatt a bérlakás fenntartására nem képes, így lakhatásukban veszélyeztetett személyek részére szociális helyzet alapján biztosított, szociális szolgáltatásokkal összekapcsolt átmeneti lakhatási forma.

### **2. Bérbeadói jogok gyakorlása**

#### **3. §**

A lakás és helyiségbérlettel kapcsolatos jogokat az alábbi szervek gyakorolják:

- a) a rendeletben meghatározott szociális helyzet alapján történő lakás bérbeadásával (pályáztatás) kapcsolatosan a pályázat elbírálása, szerződéskötés, bérleti szerződés felmondása, szociális bérlakás csere jóváhagyása feladatkörét a polgármester gyakorolja, azzal, hogy az EFOP-2.4.1 pályázat fenntartási ideje alatt a megbízott szociális munkások és a települési képviselők azokat előzetesen véleményezik. Ezt követően a végleges döntés a polgármester feladata,
- b) a bérbeadással kapcsolatos adminisztratív ügyintézésében közreműködő a Püspökladányi Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) Szerepi Kirendeltsége,
- c) a lakások minősítéséről, besorolásáról a Képviselő-testület dönt.

### *II. Fejezet*

## *A bérbeadás jogcímei*

### **4. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakás bérbe adható:

- a) szociális helyzet alapján,
- b) piaci elvek alapján,
- c) közérdekű célból, költség elvek alapján.

### **3. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás**

### **5. §**

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő bútorozott szociális bérlakásokra – a lakás megüresedését követő 15 napon belül - a polgármester pályázatot ír ki.

(2) A pályázati felhívást a település honlapján ([www.szerep.hu](http://www.szerep.hu)) valamint a Hivatal hirdetőtábláján közzé kell tenni úgy, hogy a felhívás közzétételének napja, és a pályázat benyújtására megjelölt határnap között rendelkezésre álló időtartam 10 napnál kevesebb nem lehet. A közzététel időpontja a pályázati kiírásnak a Hivatal hirdetőtáblájára történt kifüggesztésének időpontja.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell az alábbiakat:

- a) a pályázók személyi körét e rendelet 6. § (1) pontjában foglaltaknak megfelelően,
- b) a lakás pontos címét, alapterületét, szobaszámát és egyéb helyiségeinek felsorolását, valamint komfortfokozatát, fűtési módját,
- c) a lakás helyszíni megtekinthetőségének időpontját,
- d) a megállapított lakbér havi összegét,
- e) a bérleti jogviszony időtartamát,
- f) a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
- g) a pályázat elbírálásának várható időpontját,
- h) a pályázat elbírálására jogosultak körét,
- i) a lakás várható átlagos fenntartási költségét,
- j) a lakás használatával együtt járó együttműködési kötelezettségek tartalmát,
- k) tájékoztatást arról, hogy a bérlemény rendelkezik-e előre fizetős mérőórával.

(4) A pályázatot kizárólag az erre rendszeresített formanyomtatványon lehet benyújtani. A pályázat kizárólag abban az esetben tekinthető érvényesnek, ha hiánytalanul kitöltött formanyomtatványon, a pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelő módon, helyen és határidőben nyújtották be.

(5) Egy pályázó egyidejűleg egy lakásra nyújthat be pályázatot.

### **6. §**

(1) A pályázónak az alábbi együttes feltételeknek kell megfelelnie:

- a) a pályázó, valamint a vele együtt költöző személyek tulajdonában, haszonélvezetében nincs másik beköltözhető lakás, vagy a lakás alapterülete nem haladja meg a 10 m<sup>2</sup>/főt,
- b) a pályázónak, illetőleg a vele együtt költöző személyeknek az egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap két és félszeresét,
- c) a pályázó, valamint az önkormányzati bérlakás bérlője, lakbér vagy közüzemi díj hátralékkal nem rendelkezik a pályázat benyújtásakor,

- d) a pályázó nagykorú magyar állampolgár, vagy a munkavállaló közösségen belüli szabad mozgásról szóló 1612/68/EGK tanácsi rendeletben meghatározott jogosulti körbe tartozó személy,
- e) a fenntartási időszak alatt feltétel, hogy az EFOP-2.4.1. projekt keretében megépült bérlakások esetében a pályázó együttműködési megállapodást kötött az önkormányzattal,
- f) szociális alapon önkormányzati bérlakásra jogosultság további feltétele, hogy a pályázó a kérelem benyújtásakor és az azt megelőző 2 évben lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezzen.

(2) A pályázatot érvénytelennek kell tekinteni:

- a) ha a pályázó nem felel meg a 6. § (1) bekezdésében foglalt feltétel bármelyikének, vagy
- b) ha a hiánypótlási felhívásnak nem tesz eleget az eljárás során, vagy
- c) nem az erre a célra rendszeresített Pályázati Adatlapon nyújtotta be a pályázatot.

(3) A beérkezett pályázatok elbírálásához a pályázati kiírás részét képező pontozási rendszert kell használni, melyet a Képviselő-testület állít össze.

(4) A polgármester a pályázat nyertesének kizárólag azt az érvényesen pályázó személyt nyilváníthatja, aki a pontszámítási rendszerben a legmagasabb pontszámot éri el. Azonos pontszám esetén a pályázat nyertese az a pályázó lesz, aki több kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik. Akinél az együtt költözők létszáma alapján számított havi jövedelem és a bérlemény várható átlagos fenntartási költségének arányszáma alacsonyabb. Amennyiben ez alapján sem állítható fel sorrend, úgy a pályázatot előbb benyújtó személyt kell a pályázat nyertesének tekinteni.

(5) Amennyiben a pályázó valótlan adatot közöl, vagy a döntéshozót bármilyen módon megtéveszti, úgy a kijelölést vissza kell vonni, vagy a már megkötött bérleti szerződést fel kell mondani. A kijelölés visszavonása esetén a következő legmagasabb pontszámot elért pályázót kell bérlőnek kijelölni.

(6) Amennyiben érvényes pályázat nem került benyújtásra, a lakásra új pályázatot kell kiírni.

(7) A pályázat kiírója a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja.

#### **4. Szabadpiaci feltételekkel történő bérbeadás**

##### **7. §**

(1) A piaci feltételekkel bérbe adható lakásokat, a helyben szokásos módon meg kell hirdetni a település honlapján, valamint a Hivatal hirdetőtábláján. A pályázat általános feltételeit a Képviselő-testület által elfogadott pályázati kiírás tartalmazza.

(2) Az önkormányzat képviselő-testülete a 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdésében rögzített feladatai ellátásához szükséges szakemberek letelepedése, megtartása érdekében dönthet úgy, hogy közérdekből e lakások közül ad bérbe:

- a) pályázati eljárás nélkül,
- b) az önkormányzat területén végzett közérdekű tevékenység időtartamára.

(3) Önkormányzati bérlakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe, a helyiségbérlet szabályai szerint.

#### *III. Fejezet*

#### *A bérleti jogviszony időtartama*

## 8. §

(1) A bérleti szerződést – amennyiben e rendelet másképp nem rendelkezik – legfeljebb 5 év időtartamra lehet megkötni. A bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles a Lakástörvény 3. § (2) bekezdésben foglaltak szerint életvitelszerűen a lakásban lakni.

(2) A bérlő a lakásból való két hónapot meghaladó indokolt távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére 8 napon belül bejelenteni. A bérlő bejelentési, igazolási kötelezettségét és a mulasztás jogkövetkezményeit a szerződésnek tartalmaznia kell.

(3) A bérlő által bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt- távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatja.

(4) A bérlő a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítását a bérleti jogviszony időtartamának lejárta előtt, legkésőbb 2 hónappal kérelmezheti.

(5) A (4) bekezdés szerinti, határidőben benyújtott kérelem esetén a bérleti jogviszonyt a döntésre jogosult legfeljebb 5 évvel az alábbi feltételek együttes fennállása esetén hosszabbíthatja meg:

a) a bérlő lakbérhátralékkal nem rendelkezik,

b) a bérlőnek közüzemi díjtartozása nincs,

c) a kérelmező vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást a bérleti jogviszony időtartama alatt nem tanúsítottak, valamint a leltár szerint átvett bútorzat hiánytalanul rendelkezésre áll.

(d) szociális bérlakás esetén a bérlő, illetve a vele együtt lakó személyek egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a 6. § (1) bekezdés b) pont szerinti összeget.

(6) A bérleti jogviszony 10 év elteltével nem hosszabbítható.

(7) Amennyiben a bérlő a meghosszabbításra vonatkozó határidőt saját hibájából eredendően nem tartotta be, és mulasztását hitelt érdemlően nem tudja igazolni, úgy 30 napon belül köteles a bérleményből kiköltözni és a lakhatásáról saját maga gondoskodni.

(8) A lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetésére a Lakástörvény 23. § (3) bekezdésében foglaltakat bérbeadó nem alkalmazza.

## 5. Bérlőtársi szerződés

### 9. §

(1) A bérlőtársi szerződés a bérlő és a leendő bérlőtárs közös kérelmére köthető. A szerződést (írásbeli megállapodást) a kérelmező felek és az önkormányzat köti.

(2) A bérlőtársi szerződés megkötésének feltétele, hogy a leendő bérlőtárs – a bérleti jogviszony jellegétől függően – feleljen meg a 6. § (1) bekezdésében, vagy a 7. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek.

(3) A házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.

## 6. Megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei

## **10. §**

- (1) Megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérelő részére kizárólag akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakásterület után számított lakbér megfizetését.
- (2) A bérelő halála esetén a bérleti jogviszony folytatásánál a lakástörvény 32. § (3) bekezdését kell alkalmazni.
- (3) Ha a bérleti jogviszony folytatására több azonos jogcímű jogosult van, akiknek a tulajdonában beköltözhető lakásingatlan nincs, velük – kérelmükre – bérletársi szerződés köthető.

## **7. A lakások ellenőrzése**

### **11. §**

- (1) A bérbeadó a lakások rendeltetésszerű és gondos használatát, továbbá a bérelői kötelezettségek teljesítését a bérelő nyugalmának zavarása nélkül a lakásban munkanapokon, előzetes értesítés alapján, 8-18 óra között, évente legalább egy alkalommal ellenőrzi. Nem rendeltetésszerű használatra vonatkozó bejelentés esetén előzetes értesítés nélkül is végezhető ellenőrzés.
- (2) A szociális bérlakásokat az (1) bekezdésben foglaltak szerint havonta ellenőrzi a bérbeadó által megbízott személy.
- (3) A bérelő köteles tűrni az ellenőrzést.
- (4) A bérelő a fentiekben túli rendkívüli káresemény, hibafeltárás, -elhárítás, illetőleg veszélyhelyzet fennállása miatti ellenőrzést, valamint a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzését is tűrni köteles.
- (5) Az ellenőrzés során feltárt hiányosságok megszüntetésére a bérlelt 15 napon belül írásban, határidő kifizetésével kell felhívni és a végrehajtást ismételt ellenőrzéssel kell.
- (6) Amennyiben a bérbeadó az ellenőrzés során vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a bérelő a lakást előzetes bérbeadói hozzájárulás nélkül más célra használta, bérleti jogát másnak átengedte, a lakást elcserélte, albérletbe adta, köteles a szükséges intézkedéseket megtenni.

## **8. A felek jogai és kötelezettségei**

### **12. §**

- (1) A bérelő a bérbe adott lakást csak lakás céljára használhatja.
- (2) Az önkormányzati lakás bérelője köteles megtéríteni az e rendeletbe foglaltak alapján az általa bérelt önkormányzati lakásra meghatározott lakbért, valamint a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben, vagy más megállapodásban meghatározott külön szolgáltatás díját, valamint amennyiben a szolgáltatókkal nem a bérelő köt közvetlenül szerződést, a továbbszámlázott rezsiköltségeket.
- (3) A víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőre való áthárításáról szóló 18/1990. (I. 31.) MT rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontja szerinti, fogyasztásmérővel nem rendelkező lakások esetén a víz- és csatornadíjak bérlőre történő áthárítása éves norma alapján történik, mely a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes

rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet 8. melléklete alapján a következő: komfort nélküli és félkomfortos lakás esetén 2,8 m<sup>3</sup>/fő/hó, komfortos és összkomfortos lakás esetén 4,0 m<sup>3</sup>/fő/hó.

(4) A bérlő továbbá köteles:

- a) szociális bérlakás esetén a lakás burkolatainak, ajtajainak és ablakainak, leltár szerint felvett bútorainak valamint berendezéseinek szükség szerinti karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről, figyelemmel a lakástörvény 13. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak szerint,
- b) a bérlakást és az ahhoz tartozó helyiségeket járvány és közegészségügyi szempontoknak is megfelelően tisztán tartani,
- c) a szükséges rovar és rágcsálóiirtást elvégeztetni,
- d) az épületre vonatkozó házirendet, együttélés szabályait betartani,
- e) életvitelszerűen a bérlakásban lakni,
- f) a bérlakásban okozott kárt megtéríteni,

### 13. §

(1) Bérlő előzetes írásos kérelmére bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(2) Amennyiben a bérbeadó a korszerűsítési és átalakítási munkákhoz hozzájárult, a bérleti jogviszonynak a határozott idő letelte előtti megszűnése esetén a bérlő igényt tarthat a megállapodásban foglalt értéknövelő beruházásai ellenértékére, amelyet a bérlő részére legkésőbb a bérlet megszűnését követő 1 éven belül ki kell fizetni.

(3) Nyílászárócsere esetén a bérlő köteles előre befizetni a hivatal házi pénztárába az anyag és munkadíj 50 %-át. A bérbeadó a befizetést követően rendeli meg a nyílászárót és fizeti ki a teljes összeget az önkormányzat nevére szóló számla ellenében.

(4) Ha a bérlemény karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és a bérlő megállapodása állapítja meg.

(5) A bérlő a szerződés megszűnésekor köteles a lakást tiszta, rendezett állapotban visszaadni a bérbeadónak.

### 14. §

(1) A bérlő a lakástörvényben megjelölt kivételeken túl, az önkormányzati bérlakásba csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be az élettársát, a testvérét, illetve a féltestvérét, valamint az életvitelszerűen a lakásban lakó gyermeke házastársát, azzal a feltétellel, hogy a bérbeadó a korábban ott lakók elhelyezéséről a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnésekor nem gondoskodik.

(2) A lakás egy részének albérletbe adásához bérbeadó nem járul hozzá.

## 9. A bérleti díjak mértéke és megfizetése

### 15. §

(1) A mindenkor érvényes lakbérek mértékét jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A bérleti szerződés külön kitételként tartalmazza, hogy a bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani a rendelet hatálybalépésével egyidejűleg.

(3) A módosított lakbér közlésére irányadó eljárás a Lakástörvény 6. §. (1)–(2) bekezdése.

(4) A lakbért külön számla ellenében kell a bérbeadó részére megfizetni.

## **10. A lakáshasználati díj és annak emelése**

### **16. §**

(1) Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó, az önkormányzat részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj a lakásra megállapított lakbér 200 %-a, négy hónap elteltével a használati díj a lakásra megállapított lakbér 300 %-a. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.

## **11. Cserelakás felajánlása, valamint cserelakás felajánlása helyett fizethető pénzbeli térítés**

### **17. §**

(1) Az önkormányzat a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés felmondása esetén cserelakást ajánl fel.

(2) Az önkormányzat a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizet, ha nincs olyan önkormányzati bérlakás, mely cserelakásként megfelelő.

(3) A pénzbeli térítés mértéke az adott bérleményre független idegenforgalmi szakértő által meghatározott, a bérleményre vonatkozó ingatlanpiaci forgalmi értékének 25 %-a.

(4) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén pénzbeli térítés nem fizethető.

## **12. Az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételei**

### **18. §**

A lakásbérleti szerződés megszűnését követően a lakásban visszamaradó személy másik lakásra akkor tarthat igényt, ha az önkormányzat a beköltözéskor írásban megkötött megállapodásban erre kötelezettséget vállalt, és fenn állnak személyére a szociális alapon történő lakás bérbeadás 6. § (1) bekezdése szerinti feltételei.

## **13. Szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése**

### **19. §**

(1) Ha a bérlő a szociális intézménybe utaláskor a bérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le, a szociális intézményből történő elbocsátását követően, a pénzbeli térítés

visszafizetésével egyidejűleg legfeljebb akkora nagyságú lakásra tarthat igényt, mint amilyenben a korábbi bérleti jogviszonya alapján lakott.

(2) A bérlő elhelyezésre való jogosultsága annyi időre szól, mint a korábbi szerződés időtartama.

*IV. Fejezet*  
*A lakbértámogatás szabályai*

**20. §**

(1) Az önkormányzat a szociális helyzet alapján bérbe adott bérlakás bérlője részére lakbértámogatást nyújt.

(2) A lakbértámogatásra való jogosultság feltétele, hogy

- a) a háztartásban az egy főre számított havi jövedelem a szociális vetítési alap 150%-át nem haladja meg,
- b) a lakásfenntartás havi költségének a háztartás havi összjövedelméhez viszonyított legalább aránya a jövedelem 30%-át meghaladja.

(3) A támogatás összege 2.000 Ft/hó.

(4) A lakbértámogatás megállapításánál figyelembe vett költség: a lakbér vagy albérleti díj, a közös költség, a szemétszállítás költségei, valamint a villanyáram, a víz- és gázfogyasztás, valamint a tüzelőanyag költségei.

(5) Lakbértámogatás ugyanazon lakásra csak egy jogosultnak állapítható meg, függetlenül a lakásban élő személyek és háztartások számától.

(6) Az (1) bekezdés alkalmazásában külön lakásnak kell tekinteni a társbérletet és a jogerős bírói határozattal megosztott lakás lakrészeit.

(7) A jogosultsági feltételek közül a kérelmező a kérelmében saját, valamint a vele egy háztartásban lakó személyek adatairól, jövedelmi viszonyairól, a lakbértámogatás megállapításánál figyelembe vehető költségekről köteles nyilatkozni, továbbá a jövedelmi adatokra vonatkozó bizonyítékokat a kérelem benyújtásával egyidejűleg becsatolni.

(8) A jövedelem igazolásához csatolni kell:

- a) havonta rendszeresen mérhető jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző három hónap nettó átlagkeresetéről szóló munkáltatói igazolást,
- b) álláskeresési járadékról, egyéb álláskeresési támogatásról a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátás igazoló szelvényt, ennek hiányában a foglalkoztatási osztály által kiállított igazolást,
- c) a társadalombiztosítás keretében folyósított ellátások esetében a kérelem benyújtását megelőző hónapban kifizetett ellátás igazoló szelvényét, ennek hiányában az utolsó havi bankszámla kivonatot,
- d) vállalkozó esetében az illetékes NAV igazolását, a kérelem benyújtását megelőző gazdasági év személyi jövedelemadó alapjáról,
- e) egyéb jövedelmek esetében a kérelmező felelőssége tudatában tett nyilatkozatát a havi átlagos nettó jövedelméről.



(9) A költségekről szóló nyilatkozathoz csatolni kell a bérleti jogviszony létrejöttétől, de legfeljebb a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapra vonatkozóan, a személyszállítás költségeit, valamint a villanyáram, a víz- és gázfogyasztás, valamint a tüzelőanyag költségeit igazoló számlákat.

(10) A támogatást határozatlan időre kell megállapítani, a hatáskör gyakorlója a jogosultság fennállását az ellátás megállapítását követően naptári évenként egy alkalommal felülvizsgálja, és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(11) A lakbértámogatás iránti kérelem a jegyzőhöz az év során bármikor benyújtható.

(12) A lakbértámogatással kapcsolatos döntési hatáskört a jegyző gyakorolja.

(13) Meg kell szüntetni a lakbértámogatást annak, akinek a támogatás folyósítása időtartama alatt egy hónapot meghaladó lakbértartozása keletkezik.

(14) lakbértámogatásra jogosultság feltételeinek megszűnése esetén a lakás komfortfokozata szerinti bérleti díjat kell fizetni.

## *V. Fejezet*

### *A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó szabályok*

#### **21. §**

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségekre vonatkozó bérleti szerződés létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérleti jogviszony megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget a (9) bekezdésben foglalt kivétellel csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe.

(3) A pályázati felhívást az önkormányzat honlapján és a Hivatal hirdetőtábláján kell közzétenni.

(4) A hirdetésnek tartalmaznia kell:

a) A helyiség címét, műszaki adatait, közműellátottságára vonatkozó adatokat.

b) A bérlet időtartamát.

c) A helyiség milyen tevékenység céljára vehető igénybe.

d) A bérleti díj összegét, licitálás esetén a licitemelés összegét.

e) A bérleti díj induló versenyárát a polgármester határozza meg.

f) A pályázat benyújtásának, vagy a jelentkezésnek a módját, helyét, határidejét.

g) A pályázati biztosíték összegét, mely a minimálisan ajánlható havi bérleti díj egy évre vetített összegének a 10%-a.

(5) A bérbeadásra kiírt helyiségek bérleti jogát a pályázatok és jelentkezések alapján, nyilvános versenytárgyaláson lehet elnyerni. A bérleti jogot a helyiségért legmagasabb bérleti díjat fizető pályázó nyeri el.

(6) Önkormányzati helyiség legfeljebb öt évre adható bérbe. A bérleti jog kölcsönös megegyezéssel, pályázati kiírás nélkül, ismételten megújítható.

(7) A bérlő kijelölésről a polgármester dönt és gyakorolja a bérbeadási jogokat.

(8) A bérleti szerződést írásba kell foglalni.

(9) (2)—(5) bekezdések szerinti pályázati eljárás lefolytatása mellőzhető, ha a bérbeadó az üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget részben vagy egészben, jogszabályban meghatározott önkormányzati közfeladat ellátása céljából adja bérbe.

## **14. A bérleti jogviszony folytatása**

### **22. §**

A bérleti jogviszonyt az elhalt bérlő házastársa és egyenes ági leszármazottja jogosult folytatni, amennyiben a helyiségben ugyanazon vállalkozási tevékenységet kívánják végezni.

## **15. A helyiség bérleti jogának átruházása**

### **23. §**

(1) A bérlő a helyiség bérleti jogát bérbeadó előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja, a helyiség bérleti jogát elcserélheti. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni. A hozzájárulás megadásának feltétele:

- a) az új bérlő az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel rendelkezik,
- b) tevékenysége külön jogszabályi rendelkezésbe nem ütközik,
- c) tevékenysége a környezet nyugalmát nem zavarja,
- d) a bérleti díj nem lehet alacsonyabb a korábbi bérlő esetében fizetett bérleti díjnál.

(2) A határozott idejű bérleti jog a jogviszonyból még fennálló időre ruházható át, vagy cserélhető el.

(3) A helyiség albérletbe adása esetén a (1)–(2) bekezdései az irányadóak.

## *VI. Fejezet*

### *Az önkormányzati bérlakások és nem lakás célú helyiségek elidegenítése*

### **24. §**

(1) A lakások elidegenítéséről a polgármester javaslata alapján a képviselő-testület határoz, ha azok fenntartása nem gazdaságos, vagy nem indokolt. A lakások elidegenítését a bérlők is kezdeményezhetik.

(2) Elővásárlási jog illeti meg:

- a) a bérlőt,
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban,
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában,
- d) az a)–c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

(3) A képviselő-testületnek az elidegenítésre kijelölt lakásokra vonatkozó határozatát a helyben szokásos módon, a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztés útján közzé kell tenni, kivéve, ha az elidegenítést a lakásban lakó bérlő kezdeményezte.

(4) A határozat tartalmazza a lakás adatait, a vételárat, a vásárlási szándéknyilatkozat benyújtásának határidejét, az ajánlattétel fenntartásának idejét.

(5) A lakásokat meghirdetésük előtt ingatlanforgalmi szakértővel fel kell értékelteni.

(6) Az elővásárlásra jogosult részére a vételre történő felajánlás tartalmazza a lakásra vonatkozó adatokat, a lakás forgalmi értékét, vételárát, annak közlését, hogy az elővásárlási jog jogosultja a lakás a 26. §-ban meghatározott feltételek szerint veheti meg. Az ajánlati kötöttség az ajánlat megküldésétől számított 3 hónapig tart.

(7) Elidegenítés esetén figyelemmel kell lenni a lakástörvény 50. § rendelkezésére.

## **16. A lakások vételára**

### **25. §**

(1) A vételár megállapításának alapja az ingatlan forgalmi értéke.

(2) A vételár a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen az épület településen belüli fekvése, az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága, az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő, a lakás alapterülete és komfortfokozata, valamint a lakottság ténye figyelembevételével kell megállapítani.

(3) Bérleti szerződés alapján felmerült, folyamatban lévő költségelszámolás a vételárban realizálható.

## **17. A vételár kifizetésének feltételei**

### **26. §**

(1) Az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át köteles a vevő egy összegben megfizetni.

(2) A vételárhátralék megfizetése 20 évi részletfizetés mellett teljesíthető.

(3) A vételárhátralék után fizetendő kamat mértéke megegyezik a mindenkori jegybanki alapkamattal.

(4) Amennyiben a vevő a vételár az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben kifizeti, úgy a kötelezően befizetendő 20 %-os vételárrész levonása után fennmaradó összegből a bérbeadó 10 %-os kedvezményt ad.

(5) A részletfizetés időtartamának lejártá előtti egyösszegű vételár kifizetés esetén a fennmaradó vételárrészből 5 %-os kedvezmény illeti meg a vevőt.

### **27. §**

A Képviselő-testület az önkormányzat lakásainak elidegenítéséből származó, elkülönített számlán kezelendő pénzösszeg felhasználásáról az éves költségvetésében dönt.

## **18. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése**

### **28. §**

(1) Csak az a helyiség idegeníthető el, melyet a képviselő-testület elidegenítésre kijelölt.

(2) A vételár összege az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott helyi forgalmi érték.

(3) Az elővásárlási joggal érintett helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

(4) A vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 15 napon belül, egy összegben kell megfizetni.

## **19. Adatvédelem**

### **29. §**

A jelen rendelet mellékleteiben rögzített adatokat a hivatal, valamint e rendelet alapján döntésre és intézkedésre jogosult más szervek, az adatvédelmi törvény előírásai szerint kezelik és használják fel.

## *VII. Fejezet* *Záró rendelkezések*

### **30. §**

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 4/2022 (III.3.) önkormányzati rendelet.

### **31. §**

Ez a rendelet 2024. április 1-jén lép hatályba.

1. melléklet az 1/2024. (II. 1.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzati lakásban fizetendő havi bérleti díj

	A komfortfokozat	B Szociális helyzet alapján bére adott (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	C Költségelven bére adott (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	D Piaci elven bére adott (Ft/m <sup>2</sup> /hó)
1	összkomfortos	-	-	-
2	komfortos	200	230	300
3	félkomfortos	-	-	-
4	komfort nélküli	-	-	-
5	szükséglakás	-	-	-

A bérleti díj az Áfa-t nem tartalmazza.