

**ELŐTERJESZTÉS**  
**A MIKEPÉRCES KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ÜLÉSÉRE**

**Tárgy:** önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló rendelet megalkotása

**Tárgyalás időpontja:** 2022. május 27.

**Előterjesztő:** Tímár Zoltán

**Előadó:** dr. Jugovics Andrea

**Vonatkozó jogszabályok:**

- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

**Az előterjesztést tárgyaló bizottságok:**

- Szociális és Egészségügyi Bizottság

Mikepércs, 2022. május 24.

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni.

Az Ltv. 2. melléklete részletesen meghatározza az önkormányzat bérleti rendeletének tartalmát. Az önkormányzat az Ltv. keretei között, rendeletben határozhatja meg:

- a lakás bérbeadásának feltételeit
- a bérletársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlet részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételeit
- a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában
- a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit
- a bérlet által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit
- a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat a cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit
- az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is
- a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit
- a lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet - szerint differenciált mértékét.

Jelenleg az az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 19/2016. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 7. § (5) bekezdése tartalmaz az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó rendelkezést, kimondva, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakhatás céljára szolgáló épületek bérbeadásáról és a bérleti díj összegéről a polgármester jogosult dönteni azzal, hogy a bérleti díj megállapítása során figyelembe kell venni a bérlet szociális rászorultságát. Az Ltv. 2. mellékletében az önkormányzati bérleti rendeletével szemben támasztott követelményeknek a Vagyonrendelet nem tesz teljes körűen eleget.

Fentiekből következik, hogy időszerűvé vált egy önálló lakásrendelet megalkotása, amely az Ltv. rendelkezéseinek keretein belül szabályozza a lakások bérbeadásának egyes részletkérdéseit.

A rendeletben a bérbeadás jogcíme a gyakorlati tapasztalatokat figyelembe véve kerültek felsorolásra. Önkormányzati lakás bérletbe adása a rendelet alapján a következő alapokon történhet:

- szociális rászorultság alapján,
- munkakör ellátásának elősegítését szolgáló, szolgálati alapon,
- ideiglenes elhelyezést igénylő élethelyzet alapján,
- költségelven.

A rendelettervezet alapján bérbeadásra vonatkozó jogkört a korábbi szabályozással megegyezően a Polgármester gyakorolja.

Az Ltv. 79. § (1) bekezdése alapján az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A településen ilyen szervezet nem működik, így érdekképviselői szerv megkeresésére nem került sor.

Hatásvizsgálat:

**I. Társadalmi hatás:** A rendelet megalkotása biztosítja a lakásgazdálkodási feladatok hatékonyabb ellátását.

**II-III. Gazdasági és költségvetési hatás:** a rendelet megalkotása többletköltséggel nem jár, a rendelet elősegíti az önkormányzat vagyonában álló lakásokkal való eredményesebb gazdálkodást.

**IV. Környezeti következményei:** a tervezetnek környezeti hatása nincs

**V. Egészségügyi következmény:** a tervezetnek egészségi hatása nincs

**VI. Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** a lakások nyilvántartásának elkészítése, valamint a pályázatok, kérelmek elbírálása többlet adminisztratív terhet jelent a Polgármesteri Hivatalra.

**VII. Megalkotásának szükségessége:** az Ltv. rendeletalkotási kötelezettséget ír elő az Önkormányzat részére.

**VIII. A jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A rendelet megalkotása elősegíti az önkormányzat rendeleteinek hatályos jogi környezettel való összhangját. Amennyiben a rendelet nem kerül megalkotásra, az Önkormányzat mulasztást követ el.

**IX. Alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** a feltételek biztosítottak.

Mikepércs, 2022. május 24.

Tímár Zoltán s.k.  
polgármester



## **Mikepércs Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../... (...) önkormányzati rendelete**

### **az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról**

Mikepércs Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 35. § (2) bekezdésében adott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében a következőket rendeli el:

#### *I. Fejezet* *Általános Rendelkezések*

#### **A rendelet hatálya**

##### **1. §**

- (1) A rendelet hatálya Mikepércs Község Önkormányzata tulajdonában álló lakásokra terjed ki.
- (2) Nem terjed ki a rendelet hatálya az önkormányzat és más személyek közös tulajdonában lévő lakásokra és helyiségekre.
- (3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadóak.

#### **A bérbeadói jogkörök gyakorlása**

##### **2. §**

- (1) A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadására vonatkozó hatáskörét - ha jelen rendelet másként nem rendelkezik - a Polgármesterre ruházza át.
- (2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakást nem lakás céljára csak a Képviselő-testület engedélyével és kivételesen lehet bérbe adni. Ilyen kivételes indok különösen:
- a) közérdekű, a lakosság érdekét szolgáló ellátás biztosítása,

- b) közérdekű, a kulturális hagyomány megőrzését, ápolását szolgáló cél megvalósítása,
- c) oktatási, sport- és szabadidős tevékenységek megvalósítása.

(3) Ha a lakásra jogosult személy a Polgármester, a Jegyző vagy a hozzátartozóik, a bérbeadói jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.

(4) A bérlő kiválasztási jogáról az Önkormányzat nem mondhat le, bérlő kiválasztási jog átadásáról szóló megállapodást az Önkormányzat nem köt.

## **Értelmező rendelkezések**

### **3. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. Szociális alapon történő bérbeadás: A bérbeadó az igénylővel személyi, szociális, vagyoni jövedelmi helyzetének körülményei, illetve szociális rászorultság alapján létesít lakásbérleti jogviszonyt.
2. Költségelven történő bérbeadás: A bérleti jogviszony létesítéskör a lakásbérleti díj mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérebadónak az épülettel, az épület központi berendezésével, a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.
3. Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló, szolgálati alapon történő bérbeadás: A bérleti jogviszony létesítése a bérbeadónál vagy intézményénél fennálló munkaviszonyhoz, beosztáshoz, szolgálati jellegű jogviszonyhoz kötődik. Kizárólag a jogviszony fennállása alatt adható, a rendeletben szabályozott kivételekkel.
4. Ideiglenes elhelyezésre szolgáló, átmeneti bérbeadás: az a bérleti jogviszony, amelyet rendkívüli élethelyzet esetén létesít a bérbeadó.
5. Lakáscsere: A bérlő a lakás bérleti jogát - a bérbeadó hozzájárulásával – elcserélheti másik lakás bérleti jogára.
6. Rendkívüli élethelyzetben lévő: az a személy, akivel a bérbeadó méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a szociális bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül, pályázaton kívül létesít bérleti jogviszonyt.
7. Közérdekű tevékenység: ha az üres helyiséget közérdekű célra így a település rendezési tervében, illetőleg jogerős terület-felhasználási engedélyben megjelölt tevékenység folytatására, a szomszédos bérlő helyiségének indokolt és meghatározott célú bővítésére, fegyveres erők, állami és önkormányzati szervek, politikai pártok és társadalmi szervezetek elhelyezési igényeinek kielégítésére kívánja az Önkormányzat hasznosítani vagy a bérlő bérbe venni.
8. Óvadék: a jogosult az óvadékból közvetlenül kielégítheti - bírósági végrehajtás, illetve bíróságon kívüli értékesítés nélkül - követelését.

## *II. Fejezet*

### *A bérbeadás jogcímei és a lakások jogcím szerinti bérbeadásának módjai*

## **A bérbeadás jogcímei, módjai**

### **4. §**

A lakások bérbeadása történhet:

- a) szociális alapon,

- b) költségelven pályázat útján,
- c) munkakör ellátásának elősegítését szolgáló, szolgálati jelleggel, és
- d) ideiglenes jellegű, átmeneti elhelyezést szolgáló bérlakásként rendkívüli bérbeadás alapján.

## **Szociális alapú bérlakás bérbeadásának feltételei**

### **5. §**

- (1) A szociális alapon létesített bérleti jogviszony létesítésére irányuló kérelmet e célra rendszeresített nyomtatványon kell benyújtani. A nyomtatványt az önkormányzat a honlapján közzéteszi.
- (2) Szociális helyzete alapján önkormányzati tulajdonú lakás folytatólagos bérlésére igényt nyújthat be az,
- a) akinek az együtt lakó családtagok egy főre eső havi nettó átlagjövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 3,5 szeresét,
  - b) akinek a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvény 4. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott vagyona nincs.
- (3) A kérelmet el kell utasítani:
- a) ha a kérelmező a valóságnak nem megfelelő adatot tüntet fel,
  - b) ha a kérelmezőnél, vagy a vele együtt költözőknél a jelen rendeletben foglalt bérbeadási jogcímeknél felsorolt kizáró körülmények valamelyike fenn áll,
  - c) ha a kérelmező a szükséges igazolásokat a hiánypótlásra történő felhívás ellenére sem csatolta,
  - d) ha a kérelmező a (2) bekezdésben foglalt vagyoni viszonyoknak nem felel meg.
  - e) ha, a kérelmezőnek van a tulajdonában lakhatást szolgáló ingatlan vagyona.
- (4) Az egyes bérbeadási jogcímeknél felsorolt feltételeknek a kérelem benyújtásakor, valamint a lakás bérbeadásakor egyaránt fenn kell állniuk.
- (5) Ha az igénylőnek az igénylő lapon feltüntetett adataiban és körülményeiben változás következik be, azt 8 napon belül írásban kell bejelentenie a Polgármesteri Hivatal felé.

## **Költségelven alapuló bérlet**

### **6. §**

- (1) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének fedeznie kell az Önkormányzatnak az épület karbantartásával, az épület központi berendezéseinek üzemképes állapotának biztosításával, felújításával, a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, vagy azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos munkák költségeit.
- (2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
- a) a lakás címét, műszaki adatait,
  - b) a bérbeadás időtartamát,
  - c) a lakásért minimálisan fizetendő havi bérleti díj összegét,
  - d) a kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékfizetési kötelezettséget,
  - e) a szerződés megkötéséhez szükséges közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségét,
  - f) az ajánlat benyújtásának módjára, helyére és határidejére vonatkozó adatokat.

(3) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, lakáscímét és a lakásba költözők számát,
- b) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati kiírásban meghatározott feltételeket elfogadja és
- c) a pályázati kiírásban megjelölt egyéb feltételeket.

(4) Érvénytelen a pályázat, ha a (3) bekezdésben foglalt feltételek valamelyikét a pályázat nem tartalmazza, illetve azt határidőn túl nyújtották be. A feltételek teljesítése, illetve az óvadék és a közjegyzői díj megfizetésének kötelezettsége alól a bérbeadó a pályázót nem mentesítheti, részletfizetést nem adhat.

(5) A pályázati kiírást legalább egy alkalommal, az elbírálás napját minimum 15 nappal megelőzően az Önkormányzat hivatalos honlapján közzé kell tenni.

(6) A bíráló a pályázók között sorrendet állapít meg. A pályázat győztese az, aki összességében a legkedvezőbb ajánlatot adja. A pályázatok elbírálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni.

(7) A pályázatok eredményéről valamennyi pályázót írásban tájékoztatni kell.

(8) Az eredmény megállapítása után a bérbeadó a pályázat nyertesével bérleti szerződést köt.

(9) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt eláll a szerződéskötési szándékától és a lakást nem kívánja bérbe venni, vagy azt az előírt határidőben nem veszi bérbe, vagy a pályázatban vállalt egyéb feltételeket nem teljesíti, úgy a helyébe a sorban következő pályázó lép. Amennyiben ilyen nincs, úgy a pályázatot eredménytelennek kell nyilvánítani és ezzel egyidejűleg új hirdetményt kell közzé tenni.

(10) A költségelven bérbe adott lakásokra nem terjed ki a 12. § (1) bekezdés b) és d) pontja.

### **Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló, szolgálati bérlakás bérbeadásának feltételei**

#### **7. §**

(1) A munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakást a bérbeadóhoz címzett írásbeli kérelem útján lehet igényelni. A kérelemnek tartalmaznia kell az igénylő személyes adatait, illetve a lakásigénylés célját, indokát, az igénylő lakás-, vagyoni- és jövedelmi viszonyára vonatkozó nyilatkozatát.

(2) Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakásra bérleti szerződés csak a munkaviszony, szolgálati jogviszony időtartamára, vagy lakás tulajdonjogának a munkahelytől számított 20 km-es körzeten belüli megszerzéséig köthető.

(3) Szolgálati lakás esetén, amennyiben a munkaviszony, szolgálati jogviszony megszűnésére nyugdíjazás miatt kerül sor, úgy a Polgármester dönt a lakásbérleti jogviszony folytatásáról.

(4) A (2) bekezdésben meghatározott változást a bérlő köteles haladéktalanul, írásban bejelenteni a bérbeadó felé.

(5) A bérleti jogviszony a bejelentés napjától számított 30. napon szűnik meg. A bérlő a bejelentéstől számított 30 napon belül köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(6) Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a bérleti jogviszony a (2) bekezdésben meghatározott változásról történő tudomásszerzés napján szűnik meg, amely esetben a lakást a felszólítást követő 8 napon belül el kell hagyni.

### **Ideiglenes elhelyezés, átmeneti bérlakás bérbeadásának feltételei**

#### **8. §**

(1) Az Önkormányzat lehetőségeihez mérten, ideiglenes jellegű, átmeneti elhelyezést szolgáló bérlakás adható legfeljebb 1 évre szóló, határozott idejű bérleti szerződés kötésével olyan személynek,

- a) akinek önkormányzati lakásbérleménye felújítását az önkormányzat elhatározta, és ez csak kiköltöztetéssel valósítható meg,
- b) aki rendkívüli élethelyzetben van, különösen
- c) ha az érintett személy a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozójával együtt önhibáján kívül vesztette el a korábbi lakását,
- d) jelenlegi lakhelyén veszélyeztetettségnek kitett személy (közeli hozzátartozók) esetében, különösen, ha a veszélyeztető személy is közeli hozzátartozó.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben a bérlő kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni, az eredeti lakásra szóló bérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel.

(3) Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott rendkívüli élethelyzetet a megfelelő dokumentumokkal igazolni kell, minden esetben soron kívül környezettanulmányt kell készíteni.

### **A lakások nyilvántartása**

#### **9. §**

(1) A Polgármesteri Hivatal az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat nyilvántartja, és folyamatosan aktualizálja.

(2) A nyilvántartásnak a helyi sajátosságoknak és követelményeknek, illetve technikai feltételeknek megfelelően tartalmaznia kell:

- a) a lakások címét, alapterületét, helyiségeinek számát, típusát
- b) komfortfokozatát,
- c) a lakások és helyiségek feletti rendelkezési, bérleti, használati stb. jog jogcímét, tartalmát,
- d) a lakásokat és helyiségeket használók (bérlők) megnevezését, azonosító adataikat, s a bérletből következő főbb jogokat és kötelezettségeket, s ezen belül különösen a lakbér, bérleti díj összegét.

### **Lakáscsere kérelem**

#### **10. §**



- (1) A lakáscseréhez való hozzájárulást az Ltv. keretei között lehet megadni, illetve megtagadni.
- (2) A lakás bérleti jogának másik lakásra történő cseréjéhez a bérbeadói jogokat gyakorló hozzájárulása kell.
- (3) A lakás bérleti joga kizárólag másik, az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás bérleti jogára cserélhető.
- (4) Határozott időtartamra bérbe adott lakás cseréje esetén az új lakásbérleti szerződésnél a bérlet időtartamaként csak a korábbi szerződésben foglaltakat lehet figyelembe venni.
- (5) A csere folytán a lakásba költöző személlyel a bérleti szerződést nem lehet terheesebb feltételekkel megkötni, mint amilyen feltételekkel a cserélő bérlő bérelte, kivéve, ha ehhez a csere folytán a bérleti jogot szerző hozzájárul. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására.

### *III. Fejezet*

#### *A bérleti jogviszony keletkezése, időtartama, tartalma*

#### **11. §**

- (1) Szociális bérleti jogviszony esetén lakásbérleti szerződés határozott időtartamra legfeljebb 5 évre, vagy feltétel bekövetkezéséig köthető, kizárólag kiköltözési záradékkal ellátott közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételével.
- (2) Nem köthető olyan magánszeméllyel lakásbérleti szerződés, akinek korábbi bérleti szerződése lakbér vagy közüzemi díj hátralék miatt szűnt meg.
- (3) A szociális és költség alapú bérleti jogviszony esetében, ha a bérleti időtartam lejártának napján nem áll fenn lakásbérleti, közüzemi vagy egyéb díjtartozás, továbbá az Önkormányzattal szemben helyi adó tartozás, valamint a bérlő a lakást rendeltetésszerűen használja, a lakásbérleti szerződés további 5 évvel meghosszabbítható.
- (4) A lakásbérlet létrejöttének további feltétele – a szociális, átmeneti és szolgálati jellegű bérlakások kivételével – a lakásbérleti szerződés aláírásáig 2 havi óvadék befizetése. Ha az óvadék bármilyen nagyságú összege a bérlőnek felróható okból a bérbeadó által felhasználásra kerül – a bérbeadó által meghatározott határidőben - az óvadékot ki kell egészíteni. Ha e kötelezettségét a bérlő nem teljesíti, a törvényben meghatározott eljárás keretében a lakásbérleti szerződést fel kell mondani.

#### **A bérlő személye**

#### **12. §**

- (1) Nem köthető új bérleti szerződés, és a régi nem hosszabbítható azzal a személlyel,
  - a) akinek önkormányzati bérleménye után bérleti vagy használati díj, különszolgáltatási díj, közmű, helyi adó, illetve akinek bármely jogcímen az Önkormányzat, illetve annak gazdasági társaságai felé 60 napot meghaladó tartozása van,
  - b) – költségelvű bérbeadás kivételével - aki saját maga vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozója lakás, hétvégi ház (üdülő) tulajdonjogával, vagy bérleti-, haszonélvezeti jogával 20 km-en belül rendelkezik, vagy

- c) aki jogcím nélkül használ önkormányzati lakást,
- d) aki szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek vizsgálatához, illetve bérbeadás iránti kérelmében vagy pályázatában valótlan adatot közölt.

(2) A bérleti szerződést meg kell szüntetni, ha a bérlőnek, az Önkormányzat, illetve annak gazdasági társaságai felé önkormányzati bérleménye után, jelenlegi vagy korábbi bérleti jogviszonyából származó, 60 napot meghaladó bérleti vagy használati díj, közmű, helyi adó, illetve egyéb tartozása van.

## **Bérleti szerződés tartalma**

### **13. §**

(1) Az Ltv-nek és jelen rendeletnek a bérbeadásra és a bérbeadói hozzájárulásra vonatkozó szabályai a bérleti szerződésnek akkor is tartalmát képezik, ha a szerződésben nem szerepelnek.

(2) A bérleti szerződést írásba kell foglalni.

(3) Az új bérleti szerződés, és a bérleti szerződés módosításának hatálybalépési feltétele, a bérlő kiköltözési záradékkal ellátott közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatának megtétele, és annak átadása a Bérbeadó részére. A közjegyzői okirat költségei a szociális alapú és az ideiglenes jellegű bérlakás esetében a bérbeadót terhelik, minden más esetben a bérlőt terhelik.

(4) A Bérleti Szerződésnek tartalmaznia kell különösen:

- a) a szerződést kötő felek, bérbeadó pontos megnevezését, a bérlő nevét, születési nevét, születési idejét és anyja nevét, a lakcímét, a személyazonosításra alkalmas okmánya számát, adószámát, a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és a lakás egyéb lényeges adatait
- b) a bérleti szerződés létrejöttének idejét és időtartamát (a bérleti jogviszony megszűnésének pontos megjelölését), a bérbeadás jogcímét,
- c) a lakásba a bérlővel együtt költöző személyek nevét, személyi adatait (születési évét és anyja nevét, a lakcímét) és a lakáshasználatuk jogcímét,
- d) közös udvar, kert használat esetén az új bérlő használati jogosultságának terjedelmét,
- e) az épülettel és a közös használatra szolgáló helyiségekkel összefüggő – törvényben nem szabályozott – bérbeadó és bérlő által vállalt kötelezettségeket és biztosított jogosultságokat,
- f) a bérleti díj összegét, megfizetésének módját, egyéb feltételeit,
- g) a szerződésből következő bérbeadói és bérlői jogokat, illetve a vállalt és a törvényes kötelezettségeket,
- h) a szerződés megszűnésének és megszüntetésének eseteit és jogkövetkezményeit,
- i) a bérbeadó és a bérlő egyéb lényeges jogait és kötelezettségeit, a bérbeadás egyéb lényeges feltételeit, a felek egyéb megállapodásait,
- j) a bérlő kifejezett hozzájárulását ahhoz, hogy a bérbeadó az e rendeletben meghatározott adatait, különösen személyes adatait kezelje, továbbá a bérlő kifejezett hozzájárulását ahhoz, hogy az adatkezelés kapcsán a bérbeadó a bérlő személyes adatait harmadik személynek továbbítsa, így különösen, de nem kizárólagosan a bérlővel szembeni bármely követelésének érvényesítése vagy ilyen követelésének átruházásával összefüggésben.

(5) A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy:

- a) a bérleti jogviszony létrejöttékor, valamint az azt követően megadott bérbeadói hozzájárulások és azok tartalma (feltételei), valamint a felek között létrejött - a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos – egyéb megállapodások a bérleti szerződés értelemszerű mellékletét képezik,
- b) az Ltv.-nek és az Önkormányzat lakások bérbeadásának feltételeit szabályozó rendeletének a bérbeadásra, a bérbeadói hozzájárulásra és a bérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó szabályai akkor is a bérleti szerződés tartalmát képezik, ha azok a szerződésben nem szerepelnek.

(6) A bérleti szerződés tartalmára vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a bérleti szerződések módosítására is.

#### *IV. Fejezet* *A bérbeadó és a bérlő kötelezettségei*

##### **14. §**

- (1) Új bérbeadás esetén a lakásokat a jogszabályokban és a szerződésben meghatározott feltételek szerint jegyzőkönyv felvétele mellett kell átadni bérlőknek.
- (2) A bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződésben megállapodhatnak arról, hogy a bérlő gondoskodik a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételéről.
- (3) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó birtokba veszi a lakást és érvényesíti a bérbeadói igényeket.

#### **A bérlő kötelezettségei**

##### **15. §**

- (1) A bérlő köteles gondoskodni:
  - a) a lakás és helyiségei, valamint a részére átadott eszközök és a lakás alkotórészeinek rendeltetésszerű használatáról, tisztántartásáról, állaguk megőrzéséről;
  - b) az épületben, az épület központi berendezéseiben, felszereléseiben, és a lakásban a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezett hibák kijavításáról illetőleg az okozott kár megtérítéséről;
  - c) a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakás berendezéseinek rendeltetésszerű állapotban való visszaadásáról.
  - d) az épület folyosójának tisztántartásáról,
  - e) a háztartási szemétszállítás, és szennyvízszippantás költségeinek megfizetéséről,
  - f) az udvar, az ingatlan előtti járda- és útszakasz (az útszegély közepéig) rendszeres tisztántartásáról az időjárási viszonyoknak megfelelően,
- (2) A bérlő köteles megfizetni az általa bérelt önkormányzati lakásra megállapított lakbért, illetve a bérbeadó által - szerződés keretében - nyújtott külön szolgáltatások díját.
- (3) A bérlő a bérleti jogviszony létrejöttékor köteles a lakásba bejelentkezni és a bérleti jogviszony fennállása alatt a lakásban életvitelszerűen lakni, illetőleg a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles a lakásból kijelentkezni. A bérlő a lakást csak lakás céljára használhatja, sem a lakás vagy annak egy része más célra bérbeadói hozzájárulás nélkül nem használható.

(4) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, illetve a bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó indokolt távollétét, annak várható időtartamát és okát köteles a bérbeadó felé írásban, előzetesen bejelenteni és azt megfelelő módon (pl. orvosi, munkáltatói, tanintézeti igazolás, közeli hozzátartozó ápolása) igazolni.

(5) A bérlő indokoltan van távol a lakásból, ha arra

- a) egészségügyi ok,
- b) munkahely megváltozása,
- c) tanulmányok folytatása,
- d) közeli hozzátartozó tartós ápolása, gondozása miatt kerül sor.

(6) A bérlő köteles a lakás átvételét követő 15 napon belül a közüzemi mérőórákat, valamint a kötelező közszolgáltatások igénybevételét a szolgáltató szervezeteknél a nevére átjelenteni.

(7) A víz- és csatornadíj, valamint az épület-üzemeltetési hozzájárulás fizetésére a lakbérfizetésre vonatkozó szabályok az irányadók.

(8) Az átalakítás, korszerűsítés, nagyobb felújítási és karbantartási munkálatok megkezdése előtt 30 nappal, míg baleset- és életveszély elhárítása esetén a munkálatok befejezését követően haladéktalanul a feleket kölcsönös értesítési kötelezettség terheli.

(9) A bérlő köteles saját költségére gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról.

(10) Amennyiben a bérlő a (4) bekezdésben említett bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, illetve azt felhívására sem pótolja, a tulajdonos jogosult a bérleti jogviszony felmondására.

(11) A lakásbérleti szerződés azonnali hatállyal felmondásra kerül, ha a bérleményben a bérlő lejárt tartozása miatt bármelyik közmű kikötésre kerülhet a szolgáltató által. A szolgáltatás visszaállításának díja a bérlőre terhelendő.

### **A lakásban elvégzendő munkálatokról való megállapodás**

#### **16. §**

(1) A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megteremtése, a berendezések karbantartása, az épülettel, közös használatra szolgáló helyiségekkel kapcsolatban írt kötelezettségek és az elvégzett munkálatok költségeinek viselése vonatkozásában a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.

(2) A Bérlő a lakás állagának megóvásáról köteles gondoskodni. A Bérlő kötelezettsége minden a lakás, ill. annak berendezéseivel kapcsolatos karbantartás.

(3) A bérlő a lakásban felújítási, átalakítási, korszerűsítési munkákat csak a munkákat végző vállalkozó előzetes és részletes költségkimutatása és a lakás állapotáról készült jegyzőkönyv alapján megadott bérbeadói hozzájárulással, valamint a költségek viselésére vonatkozó megállapodás megkötése után végezhet.

(4) A lakás állapotának előzetes felmérését, valamint az elvégzett munkák ellenőrzését a bérbeadó által kijelölt személyek végzik, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A költségek

viselésére vonatkozó megállapodás, valamint a költségek bérbeszámítás útján történő megtérítésére irányuló megállapodás csak ezen jegyzőkönyvek birtokában köthető.

(5) Ha az előzetes megállapodás szerint a korszerűsítés költségeit a tulajdonos önkormányzat viseli, de azt a megállapodás alapján a bérlő megelőlegezte, akkor a visszafizetés külön megállapodásban rögzített módon, bérbeszámítás útján történik.

(6) Indokoltnak kell tekinteni a számlával igazolt költségeket, azok azonban csak a szükséges költségeket tartalmazhatják, nem tartalmazhatnak luxuskiadásokat.

(7) A Polgármester döntése alapján az elismert költség egy összegben is kifizethető. Egy összegben kell kifizetni az elismert költség hátralévő részét a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, üresen történő átadását követő 90 napon belül, ha a lakásbérleti jogviszony a bérlőnek fel nem róható okból szűnik meg.

(8) Amennyiben a lakás-átalakítással, -korszerűsítéssel a lakás komfortfokozata is megváltozik, a bérleti szerződést módosítani kell, a komfortfokozatnak megfelelő bérleti díj megállapítására kiterjedően is.

(9) A (8) bekezdést kell alkalmazni a rendelet hatálybalépése előtt elvégzett munkák következtében történt komfortfokozat-változás esetén – előzetes megállapodás hiányában is – feltéve, hogy a bérlő az elismerhető költségeket számlával igazolja.

(10) Házállatot kizárólag a bérbeadó hozzájárulásával lehet a bérleményben tartani. Haszonállatok tartása a bérleményekben tilos.

### **A bérlemény ellenőrzése**

#### **17. §**

(1) A bérbeadó a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését évente 1 alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – köteles ellenőrizni.

(2) Ha a bérlemény ellenőrzés során rendeltetésellenes lakáshasználatot vagy a bérlői kötelezettségek elmulasztását állapítják meg, vagy az ellenőrzés a bérlő hibájából meghiúsul, a bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

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

### **A lakás átadása**

#### **18. §**

(1) A bérleti szerződés hatályba lépését követően a lakást a bérlő részére birtokba kell adni.

(2) A birtokbaadásról jegyzőkönyvet kell készíteni, melyet a bérbeadó és a bérlő ír alá.

(3) A jegyzőkönyv tartalmazza

a) a lakás állagára vonatkozó legfontosabb megállapításokat,

b) a lakás berendezéseinek és a tartozékainak állapotát, a víz-, gáz-, és a villanyóra állását.

(4) A szerződés megszűnésekor e § rendelkezéseit értelemszerűen alkalmazni kell.

### **Jogcím nélküli lakáshasználó**

#### **19. §**

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás jogcím nélküli használója - amennyiben másik lakásra nem tarthat igényt - a jogcím nélküli használat kezdetétől számított három hónap elteltével a lakásra megállapított lakbér alapján megállapított emelt összegű használati díjat köteles megfizetni, amennyiben a jogcím nélküli használat bérleti díjtartozás, illetve lakás kiürítési eljárás miatt következett be, és a tartozás visszafizetésére nincs részletfizetési megállapodás érvényben.

#### *V. Fejezet*

#### *Bérbeadói hozzájárulás szabályai, és a bérleti jogviszony megszűnése*

### **A bérbeadói hozzájárulás általános szabályai**

#### **20. §**

Nem lehet bérbeadói hozzájárulást adni, ha:

- a) a bérlőnek az érintett lakás után fennálló lakbér és különszolgáltatási díj tartozása van,
- b) az önkormányzat a bérleti szerződést felmondta,
- c) a bérleti szerződéssel kapcsolatban bírósági vagy végrehajtási eljárás van folyamatban.

### **Bérlők, bérlőtársak, albérlet**

#### **21. §**

(1) Házastársak/bejegyzett élettársak részére írásbeli kérelmükre bérlőtársi jogviszony keretében lehet a lakást bérbe adni.

(2) Új szerződéssel – együttes kérelemre – a legalább két év óta igazoltan élettársi viszonyban élők számára is bérbe adható a lakás.

(3) Ha a szerződés már fennáll, a bérlő kérelmére a szerződés úgy módosítható, hogy a bérlő és a vele igazoltan legalább egy év óta élettársi viszonyban élő személy között bérlőtársi jogviszony jön létre. Nem lehet módosítani a szerződést, ha az élettárs lakásba való befogadásához nem kértek bérbeadói hozzájárulást vagy a bérbeadó a befogadáshoz nem járult hozzá.

(4) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakás albérletbe nem adható.

### **Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz**

#### **22. §**

(1) A bérlő az egyenes ági rokona és házastársa kivételével, más személyt önkormányzati tulajdonban lévő lakásba kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

- (2) Az írásbeli kérelemnek tartalmaznia kell a befogadni kívánt személy
- a) személyes adatait és hozzájárulását a személyes adatai kezeléséhez,
  - b) előző lakhelyét, lakáskörülményeinek jellemzését,
  - c) a befogadás konkrét indokát és csatolni kell az azt alátámasztó igazolást.
- (3) Bérleti jogviszony esetén a befogadáshoz hozzájárulás csak kivételesen indokolt esetben adható, illetve rendkívüli élethelyzetre tekintettel. A kérelemhez a bérlőnek nyilatkoznia kell arról is, hogy tudomásul veszi a bérleti szerződés megszűnése után a befogadott személy elhelyezéséről a bérlő köteles gondoskodni.
- (4) A befogadó nyilatkozatot a feltételek fennállása esetén a bérbeadó írásban adja ki.
- (5) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból a megszűnés napjától számított 15 napon belül - ingóságaival együtt – elköltözni.
- (6) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a befogadandó személy benyújtja -közjegyzői okiratba foglalt – kötelezettségvállaló nyilatkozatát (a továbbiakban: kötelezettségvállaló nyilatkozat), amelyben vállalja, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a lakást elhagyja.
- (7) Nem adható hozzájárulás
- a) a bérlőnek az érintett lakás után fennálló lakbér és különszolgáltatási díj tartozása van,
  - b) az önkormányzat a bérleti szerződést felmondta,
  - c) a bérleti szerződéssel kapcsolatban bírósági vagy végrehajtási eljárás van folyamatban.
- (8) A lakásbérleti jogviszony folytatására irányuló kérelmet a bérlő halálától számított 15 napon belül kell a bérbeadónak bejelenteni, a határidő elmulasztása jogvesztő.

### **Lakásban visszamaradt személy elhelyezése**

#### **23. §**

Ha a bérlő halála, vagy kilakoltatása esetén a lakásban visszamaradt, jogszerűen befogadott bérlővel együtt lakók között nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérbeadó nem köteles sem bérleti jogviszonyt létesíteni, sem cserelakást felajánlani.

### **A lakásbérlet megszűnésének egyes esetei, a közös megegyezés**

#### **24. §**

- (1) Közös megegyezés esetén a bérleti szerződés akkor szüntethető meg másik lakás bérbeadásával, ha a bérlő
- a) az új lakásra vonatkozó feltételeket vállalja és erről írásban nyilatkozik,
  - b) közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz, amelyben vállalja, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a lakást elhagyja.
  - c) a lakást a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak üresen átadja,
  - d) nincs a tulajdonában/hasznélvezetében lévő beköltözhető másik lakás.

(2) Közös megegyezés esetén annak tartalmát a bérbeadói jogokat gyakorló köteles megállapodásba foglalni.

(3) A megállapodás tartalmazza

- a) a felek megnevezését és megállapodásbeli minőségét,
- b) a megállapodás pontos tartalmát, a felek feltételeit és nyilatkozatait,
- c) a megállapodásban foglaltak végrehajtásának határidejét.

### **A lakásban visszamaradó személy elhelyezése**

#### **25. §**

Az Önkormányzat a bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakásban visszamaradó olyan személy elhelyezésére, aki a bérleti jogviszony folytatására az Ltv. alapján nem jogosult, kötelezettséget nem vállal.

### **A lakbér és a külön szolgáltatás díja**

#### **26. §**

(1) A bérlő köteles megfizetni a rendeletben foglaltak alapján az általa bérelt lakásra megállapított lakbért, ezen felül a rendeletben foglaltak alapján a bérbeadó által - szerződés keretében - nyújtott szolgáltatások díját.

(2) A lakbért és a külön szolgáltatások díját a bérleti szerződésben - vagy a bérlő és a bérbeadó vagy megbízottja más megállapodásában – meghatározott módon és időpontban kell megfizetni.

### **A lakbérek mértéke, lakbértartozás, lakbérkövetelés**

#### **27. §**

(1) A szociális és szolgálati lakások lakbérének mértékét az Önkormányzat az alábbiakban állapítja meg:

- a) összkomfortos lakás esetén: 530,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- b) komfortos lakás esetén: 485,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- c) félkomfortos lakás esetén: 325- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- d) komfort nélküli lakás esetén: 250,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- e) szükséglakás esetén: 250- Ft/m<sup>2</sup>/hó

(2) Költség alapú bérbeadás esetén az Önkormányzat az alábbiakban állapítja meg:

- a) összkomfortos lakás esetén: 2290,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- b) komfortos lakás esetén: 2100,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- c) félkomfortos lakás esetén: 1400,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- d) komfort nélküli lakás esetén: 1000,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

(3) A bérlő a lakbért – a bérleti szerződésben meghatározottak szerint – köteles a tárgyhoz 10-éig megfizetni. A lejárt lakbér tartozás összege, ha a 2 havi lakbér összegét eléri, az Önkormányzat 8 napon belüli törlesztésre szólítja fel a bérlőt. Ennek eredménytelensége esetén a bérbeadó köteles a bérleti szerződést felmondani és a lakás kiürítésére felszólítani. Az önkéntes teljesítés elmaradása esetén a Bérbeadó peres úton érvényesíti jogait, amelynek összes költsége az adóst terheli.



(4) A szociális lakberek mértéke - a lakások területi fekvésében és műszaki állapotában, illetve a lakások hasznosításának jellege szerint az eltérések kiegyenlítésére - növelhető, illetve csökkenthető a Bérbeadó döntése alapján, az alábbi tényezők figyelembevételével.

a) Lakbérnövelő tényezők:

aa) ha a lakáshoz a bérleti szerződésben külön hivatkozott kerthasználat társul 15 % kal,

ab) ha a lakás 2005. után épült 15%-kal.

b) Lakbércsökkentő tényezők:

ba) ha a lakás aládúcolt: 10%

bb) talajvíz miatt a lakás nedves: 5%

## **28. §**

(1) Lakbérhátralék csökkentését vagy elengedését minden esetben a Bérelő kezdeményezheti.

(2) A kérelem elbírálását megelőzően a kérelmezőnél környezettanulmányt kell készíteni.

(3) A bérelő írásbeli kérelmére a lakbértartozás megfizetésére

a) legfeljebb egy éves időtartamra szóló részletfizetésről vagy fizetési halasztásról a bérbeadó dönt, amelyről külön megállapodást kell kötni,

b) az egy évet meghaladó részletfizetésről vagy fizetési halasztásról - minősített többséggel - a Szociális és Egészségügyi Bizottság dönt, amelyről külön megállapodást kell kötni.

## **A szociális lakbérre jogosultság feltételeinek igazolása**

## **29. §**

A szociális lakbér iránti kérelemhez csatolni kell az alábbi igazolásokat: a havonta rendszeres mérhető jövedelemmel rendelkező kérelmező esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap nettó átlagkeresetéről szóló munkáltatói igazolást, vagy az utolsó hónap tényleges jövedelméről szóló igazolást, vagy a társadalombiztosítási igazgatási szerv igazolását, továbbá a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló törvényben foglaltak szerinti ellátásban részesülő kérelmező esetén a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátás igazolását, ennek hiányában a munkaügyi kirendeltség kérelem benyújtását megelőző 30 napnál nem régebbi igazolását a nyilvántartásba vételről és az együttműködésről, vállalkozóként nyilvántartott kérelmező esetén az illetékes NAV igazolását a kérelmező előző gazdasági évre vonatkozó személyi jövedelemadó alapjáról, a kérelmező büntető jogi felelőssége mellett átlagos havi jövedelméről tett nyilatkozata, valamint a külön jogszabályban meghatározott vagyonynyilatkozatot. a lakásfenntartási kiadásokat igazoló közüzemi számlákat az igénylést megelőző hónapról.

## **A szociális lakbér és jogviszony megállapítására való jogosultság felülvizsgálata**

## **30. §**

(1) A lakást szociális helyzet alapján bérlők jogosultságát az Ltv-ben foglaltak alapján bérbeadó évente köteles felülvizsgálni. Bérelő kötelezettsége, hogy évenként, minden év

január 31. napjáig nyilatkozzon a személyi adatairól, vagyoni és jövedelmi viszonyairól, valamint nyújtsa be a nyilatkozatát alátámasztó igazolásokat (éves felülvizsgálat).

(2) Amennyiben bérlő a szociális bérbeadás feltételeinek nem felel meg, úgy az éves felülvizsgálat évének március 1. napjától, a 29. § paragrafus (3) bekezdésében megállapított bérleti díjat köteles fizetni.

(3) Amennyiben bérlő az (1) bekezdés szerint a tárgyév január 31. napjáig egyáltalán nem, vagy nem megfelelően nyilatkozik, illetve nyújtja be vagyoni- és jövedelmi helyzetét alátámasztó igazolásait, úgy bérlő a rendelet 29. § (3) bekezdésében meghatározottak szerint, az ún. költségelvű lakbérekre meghatározott mértékű lakbért köteles fizetni a nyilatkozat és az igazolások hiánytalan és megfelelő benyújtásának napját követő második hónap utolsó napjáig. A nyilatkozat és az azt alátámasztó igazolások hiánytalan és megfelelő benyújtásának napját követő harmadik hónap első napjától, amennyiben bérlő, az egy főre eső jövedelme, illetve vagyoni viszonyai alapján, a szociális bérbeadás feltételeinek megfelel, szociális alapú lakbért köteles fizetni. Ha bérlő a szociális bérbeadás feltételeinek nem felel meg, úgy a 29. § (3) bekezdésében megállapított bérleti díjat köteles fizetni.

(4) A bérlő a szociális bérletre való jogosultságát elveszíti, ha:

- a) a felülvizsgálat azt állapítja meg, hogy nem felel meg a szociális bérlet mindenkor szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeinek,
- b) a bérleti jogviszony létesítését kizáró ok következett be,
- c) a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, illetőleg a bérleti jogviszony létesítését kizáró feltételek felülvizsgálata során valótlan adatot közöl.

(5) A (4) bekezdésben leírtak fennállása esetén az új bérleti díj megállapítását (kiszámítását) és az új bérleti díj mértékének bérlővel való közlését - a változást követő első számlában a hatályos rendeletre hivatkozással - a bérbeadó végzi.

## **A lakbér módosítása**

### **31. §**

(1) A bérbeadó a lakbér mértékét minden évben felülvizsgálja.

(2) A lakbért a 28-30. §-ban szabályozott eseteken túlmenően módosítani kell különösen, ha a lakás alapterületében, komfortfokozatában, vagy a lakbér mértékét növelő, illetve csökkentő tényezőkben változás következik be, valamint ha a rendelet szerint a lakbért ismételten meg kell állapítani.

(3) Ha a bérbeadó kötelezettségébe tartozó komfortfokozat növelő beruházást megállapodás alapján nem a bérbeadó végzi el, a lakásra kötött bérleti szerződés komfort fokozatváltozás miatt, a lakbér tekintetében nem módosítható. A lakbért az eredeti komfortfokozatnak megfelelően kell megállapítani. Amennyiben a komfortfokozat növelő beruházás költségét megállapodás alapján a bérbeadó viseli, úgy az eredeti szerződés a lakbér tekintetében módosítható.

(4) A bérbeadó a lakbér mértékének módosítását a módosítást követő első számlában közli a bérlővel a hatályos rendeletre hivatkozással.

## **A külön szolgáltatások díja**

## **32. §**

(1) A külön szolgáltatás után a bérlőnek a lakbéren felül kell térítést fizetnie. Külön szolgáltatásnak minősül az is, ha a bérlő által a lakásban igénybe vett szolgáltatás díját a szolgáltató felé közvetlenül a bérbeadó fizeti meg (vagy a szolgáltató a bérbeadótól is behajthatja), és a bérlő ennek alapján fizet térítést a bérbeadónak.

(2) A külön szolgáltatás után a bérbeadónak fizetendő térítés(díj) megfizetésének késedelmét vagy fizetésének elmulasztását úgy kell elbírálni, mintha a bérlő a lakbérrel esne késedelembe.

(3) A lakbért és használati díjat, valamint a külön szolgáltatás után fizetendő díjat a bérbeadó részére kell fizetni a bérleti szerződésben foglaltak szerint. Ennek hiányában a bérbeadó által kiállított számlában közöltek szerint kell a lakbért, a használati díjat, valamint a külön szolgáltatás díját megfizetni.

(4) A lakbérrel és használati díjjal, valamint a külön szolgáltatás után fizetendő díjjal kapcsolatos pénztartozás esetére a Ptk-ban meghatározott késedelmi kamat összegét is fel kell számítani.

## **Lakáshasználati díj**

## **33. §**

A lakást jogcím nélkül használó köteles a lakást a bérbeadó felszólítását követő 15 napon belül elhagyni, és amennyiben ezen kötelezettségének határidőn belül nem tesz eleget, a használat kezdetétől köteles a korábbi bérleti díj szociális bérlakás esetén 3 szoros, egyéb típusú lakás esetén 2 szoros használati díjat fizetni. A használati díj mellett a jogcím nélküli használatnak a bérlőkre vonatkozó szabályok szerint a külön szolgáltatások díját is meg kell fizetnie.

## *VI. Fejezet*

## *A lakás átalakítása, korszerűsítése, átadása, visszavétele*

## **Lakás átalakítása, korszerűsítése**

## **34. §**

(1) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a korszerűsítési, átalakítási munkálatok által érintett területek falakkal körülírt és négyzetméterben meghatározott pontos leírását,
- b) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,
- c) a költségeit és azok megfizetésének (visszafizetésének) feltételeit, módját,
- d) a szükséges hatósági engedélyek felsorolását,
- e) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
- f) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben,
- g) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét,

h) amennyiben a költségeket a bérbeadó viseli, ennek, valamint az ezzel összefüggésben bekövetkező lakbéremelkedésnek a tényét.

(2) A bérbeadó csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek megtérítését vállalhatja.

(3) Az önkormányzat a számlákkal igazolt költség 50%-át a munkák befejezését követő 30 napon belül, a fennmaradó 50%-át bérbeszámítással, a havi lakbér 50%-áig terjedő összegben téríti meg a bérlő részére.

(4) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a bérleti szerződést – a lakbér összegére is kiterjedően – módosítani kell.

(5) Az Önkormányzat költségére történő átalakításról, korszerűsítésről a költségvetésben e célra tervezett előirányzat terhére lehet megállapodni.

### **A lakás átadása és visszavétele**

#### **35. §**

(1) A lakás bérlőnek való átadásával és bérlőtől való visszavételével kapcsolatos teendőket a bérbeadó végzi.

(2) A bérlő részére történő átadásakor jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell a lakás műszaki állapotára és rendeltetésszerű használatára, alkalmasságára vonatkozó megállapításokat. A lakás átadásakor a lakás berendezéseiről és egyéb felszerelési tárgyairól leltárt kell felvenni. A jegyzőkönyv és a leltár a bérleti szerződés mellékletét képezi. A jegyzőkönyv és a leltár felvételére vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a lakás bérbeadónak való visszaadása esetében is.

(3) A bérlő köteles a visszaadásakor a közszolgáltatók legutolsó havi számlájának (fizetési értesítésének) vagy ún. nullás igazolásának bemutatásával bizonyítani, hogy a közszolgáltatók felé nem áll fenn tartozása. Ha a bérlőnek a közszolgáltatók felé vagy a bérbeadó felé tartozása áll fenn, a lakás visszaadásáról készült jegyzőkönyvben azt rögzíteni kell.

(4) A bérlő a bérleti szerződés megszűnésekor köteles a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, kiürített állapotban a bérbeadó részére átadni. Amennyiben a bérlő ingóságokat a lakásból határidőben nem szállítja el, azokat – a volt költségére és veszélyére – a bérbeadó raktárba helyezi el és 30 napig őrzi. A határidő eltelte után a bérbeadó az ingóságokat azok állapotától, hasznosíthatóságától függően értékesítheti.

(5) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, az örökös vagy az ismert hozzátartozó köteles a lakásban maradt hagyatéki ingóságokat az örökhagyó halálát követő 60 napon belül elszállítani, amennyiben azok vonatkozásában közjegyzői eljárás nem indul. Ellenkező esetben a kiürítési határidő a jogerős hagyatékátadó végzés vagy öröklési bizonyítvány kézhezvételétől számított 30 nap. A hagyatéki ügyel kapcsolatban a Polgármesteri Hivatal hagyatéki ügyintézője jegyzőkönyv formájában tájékoztatja a bérbeadót.

(6) Ha az örökös vagy ismert hozzátartozó a hagyatéki ingóságokat a lakásból a fenti határidőkön belül nem szállítja el, azokat – az örökös költségére és veszélyére – a bérbeadó

raktárba helyezi és 30 napig őrzi. A határidő letelte után a bérbeadó a hagyatékot azok állapotától, hasznosíthatóságától függően értékesítheti vagy megsemmisítheti.

## *VII. Fejezet* *Záró rendelkezések*

### **36. §**

(1) A bérbeadó a törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni az érintett önkéntes hozzájárulása alapján, mindazokat a jogosultságot alátámasztó, szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat, amelyeket az Ltv., és e rendelet alapján a bérbeadó a bérbeadás feltételeinek megállapítása, a bérbeadói hozzájárulás megadásáról való döntés érdekében igényelhet. A személyes adatokat az igénylés elbírálásáig, illetőleg a lakásbérleti szerződés megszűnéséig jogosult kezelni a bérbeadó.

(2) A jövedelmi helyzet megállapításához a személyi jövedelemadó bevallás alapjául szolgáló adatokat kell figyelembe venni. Az adatszolgáltatási kötelezettség szociális bérlet esetén az együttlakó nagykorú hozzátartozók jövedelmére is kiterjed.

(3) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely a bérbeadó jogszabályban rendszeresített saját nyilvántartásában szerepel.

(4) A nyilvántartásból adatot szolgáltatni a Ltv. 84. § (2) bekezdésben foglaltakat kivéve nem lehet. Az önkormányzattal szemben lejárt tartozás esetén a bérlő/használó személyes adatai továbbíthatóak a követelés behajtásával megbízott szerv részére, amennyiben ehhez a bérlő/használó előzetesen hozzájárul.

(5) A lakáskérelmek elbírálásáig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnéséig az azzal kapcsolatos dokumentumokba betekinthetnek a polgármesteri hivatal lakáskezeléssel megbízott munkatársai és szükség esetén a Képviselő-testület tagjai.

### **37. §**

Ez a rendelet 2022. augusztus 1-jén lép hatályba.

### **38. §**

(1) Hatályát veszti az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 19/2016. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 7. § (5) bekezdése.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően hatályba lépő szerződésekre kell alkalmazni.

## **Végső előterjesztői indokolás**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni.

Az Ltv. 2. melléklete részletesen meghatározza az önkormányzat bérleti rendeletének tartalmát. Az önkormányzat az Ltv. keretei között, rendeletben határozhatja meg:

- a lakás bérbeadásának feltételeit

- a bérlőtársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételeit

- a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában

- a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit

- a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit

- a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat a cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit

- az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is

- a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit

- a lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet - szerint differenciált mértékét.

Jelenleg az az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 19/2016. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 7. § (5) bekezdése tartalmaz az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó rendelkezést, kimondva, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakhatás céljára szolgáló épületek bérbeadásáról és a bérleti díj összegéről a polgármester jogosult dönteni azzal, hogy a bérleti díj megállapítása során figyelembe kell venni a bérlő szociális rászorultságát. Az Ltv. 2. mellékletében támasztott követelményeknek ez alapján a Vagyonrendelet nem tesz eleget teljes körűen eleget.

Fentiekből következik, hogy időszerűvé vált egy önálló lakásrendelet megalkotása, amely az Ltv. rendelkezéseinek keretein belül szabályozza a lakások bérbeadásának egyes részletkérdéseit.