

## **Füle Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (IX.02.) önkormányzati rendelete**

### **az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól**

Füle Község Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, 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. § (1)–(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 34. § (3) bekezdésében, 34. § (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésben, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (2)–(3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)–(2) bekezdésében, 84.§ (1)–(2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

#### **I. FEJEZET**

##### **Általános rendelkezések**

**1. § (1)** A rendelet hatálya kiterjed Füle Község Önkormányzatának (a továbbiakban Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre.

(2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban Ltv.), a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Möt.) és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban a Ptk.) vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3) Az e rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbe adásával, valamint elidegenítésükkel kapcsolatban a bérbeadói feladatokat a képviselő-testület látja el.

(4) A bérlőkijelölés előkészítése, a bérlőkijelöléstől a bérleti szerződés megkötéséig felmerülő adminisztratív tevékenység ellátása Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: hivatal) feladata.

(5) Bérlakás igénylést a hivatalnál kell benyújtani.

**2. § (1)** A hivatal folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról.

(2) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás adatainak kezelésére és védelmére a személyes adatok védelméről és közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. tv. az irányadó.

(3) A nyilvántartásból statisztikai célra csak a személyes azonosító adatok nélkül szolgáltathatók adatok.

### **A lakásbérbeadás közös szabályai**

**3. §** Önkormányzati bérlakást csak lakhatás biztosításának céljára lehet bérbe adni.

**4. § (1)** Önkormányzati bérlakást csak olyan személynek vagy családnak lehet bérbe adni, aki nem rendelkezik Magyarország területén beköltözhető lakással.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételtől a képviselő-testület kivételesen indokolt önkormányzati érdekből eltekinthet akkor, ha az igénylő nem fülei lakos.

**5. § (1)** Önkormányzati bérlakást határozott időre, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig, de legfeljebb öt évre lehet bérbe adni.

(2) A bérbeadás időtartamáról a bérlő kijelölésére jogosult dönt.

(3) Házastársak a bérlakás-igénylést csak együttesen nyújthatják be. Házastársak kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni. Más személlyel bérlőtársi szerződés nem köthető.

**6. § (1)** A bérlőkijelölésre jogosult szerv a döntéséről írásban köteles értesíteni a kijelölt bérlőt.

(2) A kijelölt bérlő a döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles – e rendelet alapján előírt vagy vállalt – fizetési kötelezettségének eleget tenni, valamint a lakásbérleti szerződést megkötöni.

## **II. FEJEZET**

### **A lakásbérbeadás jogcímei**

**7. §** Az önkormányzati bérlakást az alábbi jogcímen lehet bérbe adni:

(1) **Szociális helyzet alapján** történő lakásbérbeadás szociális rászorultság esetén.

(2) **Költségelvű bérbeadásként** egyes munkakörökhöz, tevékenységekhez kapcsolódóan olyan személynek, aki önkormányzati feladatot lát el, vagy az önkormányzat által támogatott tevékenységet végez.

(3) **Piaci alapon** történő bérbeadás.

(4) **Szolgálati lakás biztosítására** munkakör ellátásának elősegítésére

(5) **Helyi közérdekű, közszolgálati célú** felhasználásra kijelölt lakás biztosítására

(6) **A lakhatás körülményeiben bekövetkezett hirtelen változás miatti** (rendkívüli élethelyzet) lakás biztosítására

(7) **Méltányosságból**

## Szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadás

**8. § (1)** Szociális jellegű bérlakásra csak annak a nagykorú magyar állampolgárnak, továbbá annak a bevándorlási, illetve letelepedési engedéllyel rendelkező személynek, és magyar hatóságok által menekültként elismert személynek a lakásigénylése fogadható el, aki az alábbi szociális rászorultsági feltételeknek együttesen megfelel:

A) az igénylőnek és a vele együtt költöző személyeknek – a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapban – az egy főre eső nettó jövedelme

a) több együttköltöző személy esetén nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (továbbiakban: nyugdíjminimum) 200 %-át. Az összeghatártól 35 éven aluli, gyermektelen házaspárok esetében 20 %-kal el lehet térni.

b) egyedülálló személy esetében a 250 %-át,

B) az igénylőnek és a vele együtt költöző személyeknek a vagyona együttesen (a tulajdonában lévő ingatlan, jármű, gépi meghajtású termelő- és munkaeszköz, továbbá vagyon értékű jog) a nyugdíjminimum 10-szeresét nem haladja meg.

A szociális jellegű lakásigénylés jogosultsági elbírálásánál nem lehet vagyonként figyelembe venni a

a) súlyos mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjárművet,

b) az öröklés útján szerzett és haszonélvezeti joggal terhelt önálló lakást, ha azt nem az igénylő, hanem a haszonélvezeti jog jogosultja használja,

c) olyan közös lakástulajdont, amelyet a házasság felbontása után az igénylő volt házastársa, illetve/vagy gyermeke(i) használ(nak).

feltéve, ha a lakás forgalmi értéke a nyugdíjminimum 500-szorosát nem haladja meg.

(2) A jövedelmi jogosultság elbírálásánál a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló, többször módosított 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 4. § (1) a) pontjában meghatározott szabályokat kell alkalmazni.

(3) Súlyos mozgáskorlátozottnak minősül az a személy, aki a súlyos mozgáskorlátozott személyek közlekedési kedvezményeiről szóló 102/2011. (VI. 29.) Korm. rendelet szerint kiállított orvosi szakvéleményben közlekedőképességének minősítésére 7 vagy annál több pontot kapott.

(4) A lakásigénylő a nyilvántartásba vételt, illetve a bérleti jog megszerzését követően a jogosultság alapjául szolgáló feltételekben beálló változás (oka)t köteles haladéktalanul bejelenteni a hivatalnál.

(5) A „ szociális bérlakás pályázat” kérelem formanyomtatványát a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

**9. § (1)** A szociális helyzet alapján benyújtott bérlakás igényeket a hivatal a jogosultsági feltételek fennállásának ellenőrzése érdekében előzetesen megvizsgálja, környezettanulmányt végez.

(2) A hivatali eljárást követően a benyújtott bérlakás igényléseket a Képviselő-testület megvizsgálja. A testület dönt a bérlő kijelöléséről.

**10. § (1)** Az adott lakás elnyerése érdekében az igénylők közül különösen az alábbi szempontok együttes mérlegelésével indokolt a bérlő kiválasztása

a) a lakáskérelem benyújtásának időpontja,

b) több generáció együttéléséből adódó zsúfolt körülmények,

c) egészségtelen lakáskörülmények,

- d) több kiskorú vagy beteg gyermek(ek) nevelése,
  - e) fogyatékkal élés,
  - f) a lakáshelyzet megoldására tett erőfeszítések,
  - g) benyújtott pályázatok száma,
  - h) jövedelmi helyzet és a lakásfenntartási költségek nagysága.
- (2) 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 8. § (2) bekezdésben foglalt vagyoni viszonyoknak nem felel meg,
  - e) ha, a kérelmezőnek van a tulajdonában ingatlan vagyon.
- (3) Az egyes bérbeadási jogcímeknél felsorolt feltételeknek a kérelem benyújtásakor, valamint a lakás bérbeadásakor egyaránt fenn kell állniuk.
- (4) Ha az igénylőnek az igénylő lapon feltüntetett adataiban és körülményeiben változás következik be, azt 60 napon belül írásban kell bejelentenie a Polgármesteri Hivatal felé.
- (5) A bére adható lakás szobaszáma (lakásigény) – az együttköltöző személyek számának alapulvételével – szociális bérbeadás esetén
- a) egy személyig a 1 lakószobát,
  - b) két személyig a 1,5 lakószobát,
  - c) három személyig a 2 lakószobát,
  - d) négy személyig a 3 lakószobát nem haladhatja meg.

### **Költségelven történő lakásbérbeadás**

- 11. § (1)** A képviselő-testület egyedi döntés alapján – pályáztatás nélkül – soron kívül bérlőnek kijelölheti azt a személyt, aki önkormányzati feladatot lát el, vagy az önkormányzat által támogatott tevékenységet végez.
- (2) Az egyes munkakörhöz vagy tevékenységekhez kapcsolódó lakás bérlőjének – az alábbiakban felsorolt feltételek fennállásáig – csak az a személy jelölhető, aki az (1) bekezdés meghatározott munkaköre vagy feladatellátása révén az adott önkormányzati intézmény tevékenységéhez kapcsolódik.
- (3) Az egyes munkakörhöz vagy tevékenységekhez kötődő lakás esetében a bérleti szerződés legfeljebb öt évre köthető, de a meghatározott tevékenységek fennállásáig a bérleti szerződéskötés ismételhető.
- (4) Kivételesen indokolt esetben a volt bérlőt a (2) bekezdésben meghatározott feltételek megszűnése esetén a képviselő-testület továbbiakban is kijelölheti bérlőnek.

### **Piaci alapon történő lakásbérbeadás**

- 12. § (1)** A piaci alapú bérbeadás esetén a bérlő személyének kiválasztása, a lakás bérbeadásáról való döntés nyilvános pályázati eljárásban történik. A pályázat elbírálása a polgármester hatáskörébe tartozik.

- (2) Pályázat útján kell hasznosítani azt a lakást, amelynél a bérlő sem szociális, sem költség alapon nem jogosult az ingatlan tovább bérlésére, valamint az üres lakást, illetve, ha a lakásban lakó személy nyilatkozata alapján az üressé válás időpontja ismert.
- (3) 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.
- (4) Az ajánlattételnek tartalmaznia kell:
- a) az ajánlattevő személyes adatait és elérhetőségét,
  - b) az ajánlattevő állandó lakcímét vagy tartózkodási helyét,
  - c) az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy
    - személyes adatai kezeléséhez hozzájárul,
    - a hirdetményben foglalt feltételeket elfogadja,
  - d) az ajánlott bérleti díj összegét,
  - e) az ajánlattevő által kért bérleti időtartam megjelölését, amely maximum öt évre szólhat.
  - f) az ajánlattevő köteles igazolni, hogy köztartozása nincs (közüzemi díjtartozás stb.).
  - g) nyilatkozatban vállalja a lakás, illetve berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét, a használatba vételhez esetlegesen szükséges költségeket,
  - h) igazolja, hogy 1 éven belül nem volt, illetve jelenleg nincs folyamatban a lakásbérleti jogviszonyával kapcsolatos felmondási- vagy peres eljárás,
  - i) nem részesül lakbér- és/vagy lakásfenntartási támogatásban,
  - j) amennyiben rendelkezik szociális helyzet alapján bérbe adott bérlakással, nyilatkozatban vállalja, hogy nyertesség esetén felmondja annak bérleti szerződését, és a lakást térítésmentesen visszaadja a bérbeadónak.
  - k) vállalja a 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetését.
- (5) Érvénytelen a pályázat, ha a (4) bekezdésben foglalt feltételek valamelyikét a pályázat nem tartalmazza. A feltételek teljesítése, illetve az óvadék és a közjegyzői díj megfizetésének kötelezettsége alól a bérbeadó a pályázót nem mentesítheti, részletfizetést nem adhat.
- (6) A pályázati kiírást legalább egy alkalommal, az elbírálás napját minimum 15 nappal megelőzően az Önkormányzat hivatalos honlapján közzé kell tenni.
- (7) A bíráló a pályázók között sorrendet állapít meg. A pályázat győztese az, aki összességében a legkedvezőbb ajánlatot adja.
- (8) A pályázatok eredményéről valamennyi pályázót írásban tájékoztatni kell.
- (9) A pályázatok elbírálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni.
- (10) Az eredmény megállapítása után a bérbeadó a pályázat nyertesével bérleti szerződést köt.
- (11) 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.

(12) Előbérleti jog illeti meg a lakás korábbi bérlőjét, ha az érvényes pályázatot benyújtott győztes pályázóval egyazon feltételeket teljesíti, és ezt nyilatkozatba adja.

(13) A piaci alapon bérebe adott lakásokra nem terjed ki a 20.§ (1) bekezdés b) és d) pontja.

(14) A pályázati formanyomtatványt a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

**13. §** Amennyiben a testület által kijelölt bérlő e rendeletben meghatározottak szerint a bérleti szerződést nem köti meg, a testület által elfogadott sorolási lista következő legmagasabb összegű vállalását tevő pályázó nyeri el a lakás bérbevételi jogát. A változásról a testületet tájékoztatni kell.

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

**14. § (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 feltétel bekövetkeztéig, így különösen a munkaviszony, szolgálati jogviszony időtartamára, vagy lakás tulajdonjogának megszerzéséig köthető.

(3) A munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás bérleti joga nem cserélhető.

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

(5) A bérleti jogviszony a bejelentés napján 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.

(7) Abban az esetben, ha (1) pontban meghatározott munkahelye szolgálati helye megváltozik, (munkahelyet vált), úgy a jelen §-ban meghatározott rendelkezéseket értelemszerűen kell alkalmazni azzal, hogy ha a Bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a lakás elhagyásáig a Bérleti díj ötszörösét kell lakáshasználati díjként megfizetni.

(8) A kérelem-formanyomtatványt a rendelet 4. melléklete tartalmazza

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

**15.§ (1)** 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

- ha az érintett személy a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozójával együtt önhibáján kívül vesztette el a korábbi lakását,

- 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 környezettanulmányt kell készíteni, az érintett személynek nyilatkoznia kell arról, hogy nem rendelkezik a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvény szerinti vagyonnal.

### **A lakások nyilvántartása**

**16.§** (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 pontos nyilvántartási és műszaki adatait (állagát),

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.

### **Bérbeadói felmondás cserelakás felajánlásával**

**17.§** (1) Az épület, illetve a bérlakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása céljából, valamint amennyiben az éves felülvizsgálat alapján megállapítást nyer, hogy az általa bérelt szociális bérlakás az 10. § (5) bekezdése szerinti igényjogosultsági szintjét meghaladja, a bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja cserelakás felajánlásával.

(2) A határozatlan időtartamú szerződés felmondásával egy időben a bérbeadó helyben beköltözhető jogosultságának megfelelő méretű és komfort fokozatú, azonos állapotú cserelakást ajánl fel, kivéve, ha ilyennel a bérlő ezen kívül is rendelkezik. A bérbeadónak legfeljebb 2 cserelakás alternatívát kell felajánlania. Bérlőnek nyilatkoznia kell a felajánlott lakás elfogadásáról, el nem fogadás esetén a bérlői jogviszony felmondással megszűnik.

### **Lakáscsere kérelem**

**18.§** (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. Egy lakásbérleti joga több lakásra is cserélhető, ill. több lakásbérleti joga egy lakásra is 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 terhesebb 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

### A bérbeadás időtartama

**19. §** (1) Szociális és költség alapú bérleti jogviszony esetén lakásbérleti szerződés határozott időtartamra legfeljebb 2 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 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 két 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

**20. §** (1) Nem köthető új bérleti szerződés, és a régi nem módosítható 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,<sup>3</sup>

b) aki saját maga vagy vele együttköltöző közeli hozzátartozója lakás, hétvégi ház (üdülő) tulajdonjogával, vagy bérleti-, haszonélvezeti jogával 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 tartozása van.

### Bérleti szerződés tartalma



**21. §** (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.

(4) A közjegyzői okirat költségei a szociális alapú, a szolgálati jellegű, és az ideiglenes jellegű bérlakás esetében a bérbeadót terhelik, minden más esetben a bérlőt terhelik.

(5) 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.

(6) A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy:

a) a bérleti jogviszony létrejöttkor, 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.

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

## A bérlő kötelezettségei

- 22. § (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 létrejöttekor 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 lakbért fizetésre vonatkozó szabályok az irányadóak.
- (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.
- (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 kerül a szolgáltató által. A szolgáltatás visszaállításának díja a bérlőre terhelendő

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

**23. § (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 személy(ek) végzi(k), 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.

(8) 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.

(9) Amennyiben a lakás-átalakítással, -korszerűsítéssel a lakás komfortfokozata is megváltozik, és a költségeket - megállapodás alapján - a Bérbeadó viselte, a bérleti szerződést módosítani kell.

(10) Kutyát kizárólag a kerttel rendelkező bérleményekben lehet tartani a Bérbeadó előzetes tájékoztatása mellett. Haszonállatok tartása a bérleményekben tilos.

(11) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról a **bérlő**, pótlásáról, illetőleg cseréjéről a **bérbe adó** köteles gondoskodni.

(12) Az elektromos vezetéknek és az érintésvédelmi rendszerének a lakásban levő fogyasztásmérőtől, illetőleg a biztosító táblától kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, kapcsolók és a csatlakozó aljak cseréjéről a bérlő köteles gondoskodni.

(13) Az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezésében, továbbá a lakásban a saját vagy a vele együtt lakó, illetőleg a bérlő beleegyezésével ott tartózkodó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről, a bérlő köteles gondoskodni.

(14) a lakás, illetőleg a lakáshoz tartozó helyiségek (tárolók), tisztántartásáról és szükség szerinti megvilágításáról a bérlő köteles gondoskodni.

### **A bérlemény ellenőrzése**

**24. § (1)** A bérbeadó a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését évente 2 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 megghiúsul, a bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

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

### **A lakás átadása**

**25. § (1)** A bérbeadó a lakást a bérlő részére tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. Ha a bérbeadó e kötelezettségét a bérlő írásbeli felszólítása ellenére 30 napon belül nem teljesíti, a bérlő a szükséges munkákat a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti.

(2) A lakás átadásakor leltárt és jegyzőkönyvet kell felvenni, abban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg a lakásberendezések tényleges állapotát, valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő a lakás átvételét a leltár és a jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(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 lakás rendeltetésszerű használatra akkor is alkalmas, ha az egyes lakásberendezéseket

a) a bérlővel kötött külön megállapodás alapján a közműszolgáltató biztosítja,

b) a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a bérbeadó költségére a bérlő szerzi be.

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

### **A lakás visszaadása**

**26. § (1)** A lakásbérlet megszűnésekor a bérlőnek a lakást beköltözhető állapotban, továbbá berendezéseit tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell visszaadnia.

(2) A beköltözhető állapot legalább a falak fehérre meszelt, festett, a nyílászárók folyamatosan mázolt, a padozat tiszta, a berendezések üzemképes állapotát jelenti. Amennyiben gáz illetve villamos készülék van a lakásban ezek üzemképes állapotát a szakszerviz által kiállított, az üzemképességet igazoló jegyzőkönyv tanúsítja.

(3) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a bérlőt terhelő helyreállítási munkákat a bérlő költségére a bérbeadó végzi el.

### **Jogcím nélküli lakáshasználó**

**27.§** (1) 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 díjtarozás, illetve lakás kiürítési eljárás miatt következett be, és a tarozás visszafizetésére nincs részletfizetési megállapodás érvényben.

#### **IV. FEJEZET**

### **BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI, ÉS A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE**

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

**28. §** Nem lehet bérbeadói hozzájárulást adni, ha:

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

#### **A lakáshasználati díj**

**29. §** (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől lakáshasználati díjat köteles a bérbeadó részére megfizetni, melynek összege azonos a lakásra megállapított lakbér összegével.

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a lakáshasználati díj a lakbér összegének kétszerese, újabb két hónap elteltével háromszorosára növekszik kivéve, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.

#### **Bérlők, bérlőtársak, albérlet**

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

(2) Új szerződéssel – együttes kérelemre – a legalább egy 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 maximum két évre adható albérletbe.

(5) Az albérletbe adáshoz a Bérbeadó a Bérlő írásbeli kérelmére akkor adhat hozzájárulást, ha

- a) az albérleti szerződés megkötéséhez valamennyi bérlőtárs hozzájárult,
- b) a bérlő vállalja az emelt lakbér fizetését,

- c) az albérlő közjegyzői okiratban nyilatkozik arról, hogy a lakást annak bérleti jogviszonya megszűnésekor a vele együtt lakó személyekkel együtt elhelyezési igény nélkül elhagyja,
  - d) a Bérelő az albérlésbe adás napjáig 50 nm lakás méretig 1 millió Ft-ot, 90 nm lakás méretig 2 millió Ft-ot, 90 nm-t meghaladó lakás méret felett 3 millió Ft-ot óvadék címen megfizet, és
  - e) a Bérelőnek két éven belül 60 napot meghaladó tartozása nincs.
- (6) A Bérelő – a hozzájárulástól számítva- emelt lakbérként a lakásra megállapított, csökkentő tényező nélküli lakbér háromszorosát köteles megfizetni Bérbeadó részére.
- (7) A Bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállal, az albérlési jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a volt albérlő önkormányzati lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt.
- (8) Ha a Bérelő az albérlésbe adáshoz a Bérbeadó hozzájárulását nem kérte, vagy a lakáshasználatot más személy részére átengedte, a Bérelőt a jogellenes albérlésbeadás megszüntetésére határidő kitűzésével fel kell szólítani, annak eredménytelensége esetén a bérleti szerződést fel kell mondani.

### **A befogadás szabályai**

- 31. § (1)** A bérelő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja élettársát és testvérét, ha Magyarországon beköltözhető lakással nem rendelkeznek.
- (2) A bérelő az egyenes ági rokona és házas társa kivételével, más személyt önkormányzati tulajdonban lévő lakásba kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (3) Az írásbeli kérelemnek tartalmaznia kell a befogadni kívánt személy
- személyes adatait és hozzájárulását a személyes adatai kezeléséhez,
  - előző lakhelyét, lakáskörülményeinek jellemzését,
  - a befogadás konkrét indokát és csatolni kell az azt alátámasztó igazolást.
- (4) Bérleti jogviszony esetén a befogadáshoz hozzájárulás csak kivételesen indokolt esetben adható, illetve rendkívüli élethelyzetre tekintettel. A kérelemhez a bérelőnek nyilatkoznia kell arról is, hogy tudomásul veszi a bérleti szerződés megszűnése után a befogadott személy elhelyezéséről a bérelő köteles gondoskodni.
- (5) A befogadó nyilatkozatot a feltételek fennállása esetén a bérbeadó írásban adja ki.
- (6) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérelő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból a megszűnés napjától számított 15 napon belül - ingóságaival együtt – elköltözni.
- (7) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha:
- a) a lakásba költözők, valamint a lakásban már jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára az 10. § (5) bekezdésében meghatározott szobaszám jut,
  - b) a befogadandó személy benyújtja -közjegyzői okiratba foglalt – kötelezettségvállaló nyilatkozatát (a továbbiakban: kötelezettségvállaló nyilatkozat), amelyben vállalja, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a lakást elhagyja és elhelyezésre sem tart igényt.
- (7) Nem adható hozzájárulás
- a) a szociális alapú bérlakás, és az ideiglenes jellegű, átmeneti elhelyezést szolgáló bérlakásba való befogadáshoz,

- b) a bérlőnek az érintett lakás után fennálló lakbér és különszolgáltatási díj tartozása van,
- c) az önkormányzat a bérleti szerződést felmondta,
- d) 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.

### **Hozzájárulás a tartási szerződéshez**

**32. §** A bérbeadó megtagadja a tartási szerződéshez való hozzájárulását, ha a szerződő felek életkora, avagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetve az eltartó a tartásra nem képes.

### **Lakásban visszamaradt személy elhelyezése**

**33. §** 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**

**34. § (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.

(4) A lakás visszaadására az e §-ban foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni.

(5) 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.

**35. §** A bérleti jogviszony közös megegyezés történő megszüntetésének további feltétele, hogy

- a.) a bérlő az eredeti lakását tiszta, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsássa a bérbeadó rendelkezésére,
- b.) a bérlőnek az eredeti lakására lakbér- és/vagy közüzemi díjtartozása nincs.

### **A lakásbérlet felmondással történő megszüntetése**

**36. § (1)** Ha bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása miatt mondta fel, és a bérlővel megállapodott, hogy másik lakást nem ajánl fel, a bérlő a bérleti jog megváltásaként a lakásbérleti jogviszony megszűnése hónapjában fizetett – utolsó havi – lakbér 100-szorosának, de maximum 2.000.000.- Ft-nak megfelelő összegű térítésre jogosult.

(2) A bérleti jog megváltására vonatkozó megállapodásban a volt bérlőnek vállalnia kell, hogy az Önkormányzat felé a továbbiakban semmilyen lakásigénnyel nem fordul.

(3) A térítési díj kifizetésének időpontját a felek megállapodásban rögzítik.

#### **A lakásbérlet megszüntetése lakbér- és közüzemi díjtarozás miatti felmondással**

**37. § (1)** Amennyiben a lakásbérlet a lakbér- illetőleg a bérlőt terhelő egyéb költségek nem fizetése miatti felmondással szűnt meg, a testület döntése alapján a volt bérlővel korábbi lakására határozott idejű, legfeljebb 12 hónapra szóló lakásbérleti szerződés köthető, ha a volt bérlő lakbér-, illetőleg a bérlőt terhelő egyéb költségek megfizetésének a lakás kiürítéséről szóló bírósági ítélet végrehajtásának foganatosításáig maradéktalanul eleget tesz.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdésben jelzett határidőig jogosult a volt bérlő kezdeményezésére a tartozás részletekben történő megfizetéséről megállapodást kötni.

#### **A lakásbérlet megszűnése a bérlő halálával**

**38. § (1)** Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg és nincs a lakásbérlet folytatására jogosult személy, az örökös köteles

a.) a lakást 30 napon belül kiüríteni,

b.) a lakás leadásáig a bérleti díjjal azonos lakáshasználati díjat megfizetni.

(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó az örökös költségére és veszélyére raktárban helyezi el és gondoskodik annak őrzéséről, legfeljebb 1 évig.

(3) Ha az elhalt bérlőnek lakbér tartozása van, a bérbeadó igényét hagyatéki teherként köteles bejelenteni.

#### **A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti szerződés megszűnése**

**39. § (1)** A hivatal – e rendeletben meghatározott jogcímenek bérbe adott – határozott időre kötött lakásbérleti szerződés lejárta előtt legalább 30 nappal köteles vizsgálni, hogy a bérlő a rendeletben meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek megfelel-e.

(2) A felülvizsgálat elvégzéséhez a bérlő köteles adatokat szolgáltatni.

**40. § (1)** Szociális rászorultság esetén a hivatal – változatlan feltételekkel – ajánlatot tehet újbóli határozott idejű szerződés megkötésére. A bérlő az ajánlat



kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles nyilatkozni. Elfogadása esetén e rendeletben meghatározott szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.

(2) Nem tehet ajánlatot a hivatal, ha

- a.) a bérlőnek lakbér- és/vagy közüzemi díjtarozása van,
- b.) a bérlő a felülvizsgálat elvégzéséhez szükséges adatokat, igazoló dokumentumokat nem szolgáltatotta.

**41. §** (1) Szociális rászorultság hiányában is ajánlatot tehet a hivatal újbóli határozott idejű szerződés megkötésére, ha a bérlő vállalja, hogy

a.) piaci alapon bérebe adott lakás esetén

- a rendeletben meghatározott – az adott lakásra vonatkozó – költségelvű lakbér 300 %-át megfizeti,
- vagy e rendeletben meghatározott – az adott lakásra vonatkozó – költségelvű lakbér 150 %-át a bérleti jogviszony időtartamára, de legfeljebb 5 évre előre egy összegben megelőlegezi.

b.) egyéb jogcímenekén bérebe adott lakás esetén a lakbér 300 %-át megfizeti, feltéve, hogy a bérlő beköltözhető lakással nem rendelkezik, valamint lakbér- és/vagy közüzemi díjtarozása nincs.

(2) Szociális rászorultság hiányában a hivatal legfeljebb kétszer (5+5 évre) tehet ajánlatot lakásbérleti szerződés újbóli megkötésére.

**42. §** Piaci alapon történő lakásbérbeadás esetén, ha bérleti jogviszony azon időpont előtt szűnik meg, amelyre a bérlő a bérleti díjat már megelőlegezte, az általa már megfizetett, de még le nem lakott díj kamatmentesen visszajár.

### **A lakásbérlet megszűnésének közös szabályai**

**43. §** (1) Bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő a lakást 30 napon belül kiürítve, beköltözhető állapotban köteles a bérbeadónak átadni. A lakás leadásakor leltárt kell felvenni, melyben rögzíteni kell a lakás műszaki állapotát, esetleges hiányokat, azok pótlási határidejét.

(2) Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, illetve az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozik, vagy a bérbeadó azt nem fogadja el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül bíróságtól kérheti a bérlő kötelezettségének megállapítását.

(3) A volt bérlő mindaddig, amíg a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban át nem adja a bérbeadónak, köteles a lakáshasználati díjat, valamint a lakással kapcsolatos költségeket megfizetni.

### **A lakásbérleti jog folytatása**

**45. §** (1) Amennyiben lakásbérleti jog folytatásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges, ennek megadása után a jogosult a lakásbérleti jogot változatlan feltételekkel folytathatja.

(2) A lakásbérleti jog folytatására jogosultnak a bérlő halálától számított 30 napon belül kérni kell a jogosultság elismerését.

**46. §** A képviselő-testület egyedi döntése alapján létrejött, ezen feltételhez kötött lakásbérleti jogviszony esetén a lakásbérleti jogviszonyt az Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott hozzátartozói kör nem folytathatja.

## V. FEJEZET

### A LAKBÉR ÉS A KÜLÖN SZOLGÁLTATÁS DÍJA

**47. §** (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 lakberek mértéke, lakbértartozás, lakbérkövetelés

**48. §** (1) A lakbér mértéke a rendeletben meghatározott megkülönböztetés szerint

a) a szociális helyzet alapján (a továbbiakban: szociális lakbér), vagy

b) költség elven (továbbiakban: költségelvű lakbér), vagy

c) piaci alapon (a továbbiakban: piaci lakbér) kerül megállapításra.

(2) A szociális lakberek mértékét az Önkormányzat az alábbiakban állapítja meg:

a) összkomfortos lakás esetén: 400,- Ft/m<sup>2</sup>

b) komfortos lakás esetén: 350,- Ft/m<sup>2</sup>

c) félkomfortos lakás esetén: 200,- Ft/m<sup>2</sup>

d) komfort nélküli lakás esetén: 150,- Ft/m<sup>2</sup>

e) átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás esetén: 150,- Ft/m<sup>2</sup>

(3) Költségelvű bérbeadás esetén a lakberek mértéke:

a) összkomfortos lakás esetén: 700,- Ft/m<sup>2</sup>

b) komfortos lakás esetén: 650,- Ft/m<sup>2</sup>

c) félkomfortos lakás esetén: 600,- Ft/m<sup>2</sup>

d) komfort nélküli lakás esetén: 550,- Ft/m<sup>2</sup>

(4) A szolgálatteljesítés lakás bérlője által fizetendő havi lakbér mértéke az (2) bekezdésben meghatározott lakbérnek az 50 %-a.

(5) A bérlő a lakbért – a bérleti szerződésben meghatározottak szerint – köteles a tárgyhoz 10-éig megfizetni. Ha a bérlő eddig az időpontig a díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a Bérlőt – a jogkövetkezményekre tájékoztatással – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásbeli felmondással élhet. A bérbeadó köteles a bérleti szerződést 15 nap felmondási határidővel felmondani a következő hónap utolsó napjára és a lakás kiürítésére felszólítani. Az önkéntes teljesítés elmaradása esetén a Bérbeadó peres úton érvényesíti jogait, amelynek összes költsége az adóst terheli.

(6) Piaci alapon történő bérbeadás esetén a pályázati kiírásban a lakbér minimális összegét a költségelví lakbér alapján kell meghatározni úgy, hogy annak legalább 120%-a legyen.

(7) 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.

a) Lakbérnövelő tényezők:

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

b) Lakbércsökkentő tényezők:

ba) ha a lakás aládúcolt: 30%

bb) talajvíz (salétrom) miatt a lakás nedves: 15%

### **Lakbérhátralék**

**49.§** (1) Lakbérhátralék csökkentését vagy elengedését minden esetben a Bérló kezdeményezheti.

(2) A lakbérkövetelés törléséről vagy mérsékléséről a Polgármester dönt.

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

(4) A bérló írásbeli kérelmére a lakbértartozás megfizetésére legfeljebb egy éves időtartamra szóló részletfizetésről vagy fizetési halasztásról a bérbeadó dönt, amelyről külön megállapodást kell kötni.

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

**50. §** A szociális lakbér iránti kérelemhez csatolni kell az alábbi igazolásokat:

(1) 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,

(2) vállalkozóként nyilvántartott kérelmező esetén az illetékes NAV igazolását a kérelmező előző gazdasági évre vonatkozó személyi jövedelemadó alapjáról,

(3) a kérelmező büntető jogi felelőssége mellett átlagos havi jövedelméről tett nyilatkozata, valamint a külön jogszabályban meghatározott vagyonynyilatkozatot.

(4) a lakásfenntartási kiadásokat igazoló közüzemi számlákat az igénylést megelőző hónapról

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

**51. §** (1) A lakást szociális helyzet alapján bérlok jogosultságát az Ltv-ben foglaltak alapján bérbeadó évente köteles felülvizsgálni. Bérló 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 48. § 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 48. § (3) bekezdésében meghatározottak szerint, az ún. költségelvű lakbérékre 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 48. § (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**

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

(2) A lakbért a 49-51.§-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.

### **Külön szolgáltatások díja**

**53. § (1)** A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás körébe tartozik különösen a víz- és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása.

(2) 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.

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

(4) 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.

(5) 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**

**54. §** (1) 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 számított 2 hónap eltelte után köteles a korábbi bérleti díj szociális bérlakás esetén 3 szoros, egyéb típusú lakás esetén 2 szoros használati díjat fizetni.<sup>14</sup>

(2) A használati díj mellett a jogcím nélküli használónak a bérlőkre vonatkozó szabályok szerint a külön szolgáltatások díját is meg kell fizetnie.

## **VI. FEJEZET**

### **A LAKÁS ÁTALAKÍTÁSA, KORSZERŰSÍTÉSE, ÁTADÁSA, VISSZAVÉTELE**

#### **Lakás átalakítása, korszerűsítése**

**55. §** (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.

(6) A lakás átalakítása, korszerűsítése iránti kérelem formanyomtatványát a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

## **A lakás átadása és visszavétele**

**56. §** (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 ügyvel 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**

### **A helyiségbérlet szabályai**

#### **.A helyiségbérlet általános szabályai**

**57. § (1)** Az önkormányzati tulajdonban álló helyiségek bérletére vonatkozó jogviszonyra – különösen a bérlet létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, és a bérlet megszűnésére – az I-II. Fejezet rendelkezéseit a jelen fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni azzal, hogy ahol az I-II. Fejezet lakást említ, azon ezen Fejezet vonatkozásában helyiséget kell érteni.

(2) Az I-II. Fejezet kizárólag lakásokra értelmezhető rendelkezését ezen Fejezet vonatkozásában nem kell alkalmazni.

**58. § (1)** Az Önkormányzati tulajdonban álló helyiség bérletére vonatkozóan bérleti szerződés köthető

a) a Füle Község közigazgatási területén bejelentett állandó lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező magyar állampolgár, vagy az Európai Unió tagállamának tartózkodási engedéllyel rendelkező állampolgára és megfelel a rendeletben foglalt feltételeknek,

b) bármely jogi személlyel vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezettel.

(2) Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott szervezettel történő szerződéskötés esetén a szerződésnek a szervezet

a) nevét, rövidített nevét,

b) székhelyének, külföldi székhelyű vállalkozás esetén - amennyiben ilyenre rendelkezik - magyarországi fióktelepének címét,

c) főtevékenységét,

d) képviselőjére jogosultak nevét és beosztását,

e) kézbesítési megbízottjának az azonosítására alkalmas adatait,

f) cégjegyzékszámát, nyilvántartási számát,

g) adószámát,

h) elektronikus kézbesítési címét kell tartalmaznia.

**59. § (1)** A bérbeadó pályázat útján hasznosítja – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára épült vagy ilyen célra átminősített üres, bérleti joggal nem terhelt helyiségeket.

(2) A bérbe adó nem írhat ki pályázatot azokra a helyiségekre, amelyek valamely önkormányzati feladat ellátásához szükségesek.

(3) A pályázati eljárásra a piaci alapon bérbe adásra kerülő lakások pályázat útján történő bérbe adásának szabályait kell alkalmazni.

**58. §** A bérbe adó a pályázat nyertesével legfeljebb 5 évre szóló bérleti szerződést köthet.

**59. § (1)** A bérlő a helyiségbe más személyt (szervezetet) csak a bérbe adó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérbe adó a befogadáshoz akkor járulhat hozzá, ha:

a.) a befogadó személy (szervezet) vállalkozói igazolvánnyal (jogi személy és nem jogi személyiségű szervezet esetén alapító vagy ezzel egyenértékű okirattal) rendelkezik, és

b.) a felek által a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenység jogszabályi feltételei biztosíthatók.

**60. § (1)** A bérbe adó a helyiség bérleti jogának átruházásához vagy cseréjéhez akkor járulhat hozzá, ha:

- a.) az új bérlő a volt bérlő által gyakorolt tevékenység folytatását vállalja, és
- b.) a szerződés megkötésével egyidejűleg a helyiség éves bérleti díjának megfelelő összegű pénzbeli térítést fizet.

(2) Önkormányzati helyiség bérleti joga csak másik önkormányzati helyiség bérleti jogára cserélhető.

### **A felek jogai és kötelezettségei**

**61. §** (1) A bérbeadó nem köteles a bérlőnek a helyiséget úgy bérbe adni, hogy az, az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon legyen kialakítva, felszerelve, illetve berendezve.

(2) A bérlő köteles gondoskodni a

- a) helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál) kirakatszekrény, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- b) tevékenysége érdekében szükséges felújításról, pótlásról, illetve cseréről,
- c) az épület olyan központi berendezéseiről, karbantartásról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben.

**62. §** (1) Bérlő a helyiséget kizárólag másik önkormányzati tulajdonú helyiségre cserélheti el, illetve a helyiség bérleti jogát átruházhatja a bérleti szerződésben foglalt időtartamon belül bérbeadó írásos engedélye esetén.

(2) A bérbeadó a helyiségek cseréjéhez és a bérleti jog átruházásához akkor járul hozzá, ha

- a) az új bérlő megfelel a jelen rendeletben foglalt követelményeknek,
- b) az új bérlő az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel rendelkezik, és a tevékenység a helyiség rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti

## **VIII. FEJEZET**

### **A LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI**

#### **A lakások elidegenítésének általános szabályai**

**63. §** (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokat

- a) az Ltv-ben meghatározott elővásárlási jogra jogosult részére,
- b) lakottan harmadik személy részére,
- c) üres állapotban,
- ca) a Képviselő-testület egyedi döntése alapján,
- cb) nyilvános versenytárgyalás útján, lehet elidegeníteni.

#### **A lakás bérlő részére történő elidegenítése**

**64. §** (1) Azokat az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakásokat, amelyeket a tulajdonosi jogokat gyakorló Képviselő-testület elidegenítésre kijelölt, a harmadik személy részére történő elidegenítés előtt a 63. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott elővásárlásra jogosultak részére kell megvételre felajánlani.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben megjelölt elővásárlásra jogosult az előírt fizetési feltételek szerint a vételre felajánlott lakást nem vásárolja meg, úgy a 65. § rendelkezéseiben foglaltak szerint kell eljárni.



(3) Nem lehet elidegeníteni az állami támogatással megépült önkormányzati bérlakásokat, amíg az előírt támogatási idő el nem telt.

### **A lakás lakottan harmadik személy részére történő elidegenítése**

**65. § (1)** Ha az elővásárlásra jogosult bérlő a részére vételre felajánlott lakást nem vásárolja meg és a lakás megvásárlására harmadik személy tesz ajánlatot, a harmadik személy által felajánlott vételárat a bérlővel közölni kell.

(2) A bérlőt 30 napos határidő kitűzésével fel kell hívni, hogy a harmadik személy által felajánlott vételárral, és a harmadik személyre irányadó fizetési feltételekkel a lakást megvásárolja-e.

(3) Harmadik személy részére a lakást csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő a vételre történő felajánlás alapján

a) a lakást nem vásárolja meg és

b) a harmadik személy által felajánlott vételáron sem él vásárlási jogával.

(4) A lakást harmadik személynek csak akkor lehet eladni, ha a lakás nem nyugellátásban részesülő bérlője a részére vételre felajánlott lakást annak forgalmi értékén nem vásárolja meg.

(5) Ha a lakást az elővásárlási jogra jogosult bérlő nem vásárolja meg és a lakás lakottan történő elidegenítésének feltételei fennállnak, az elidegenítés nyilvános versenytárgyalás útján történik. Az induló licit mértéke nem lehet kevesebb, mint a lakás forgalmi értékének 90%-a.

### **Üres állapotban történő elidegenítés**

**66. § (1)** Az értékesítésre kijelölt üres lakások értékesítése során a Képviselő-testület a vételárat legalább a lakás forgalmi értékében köteles meghatározni.

(2) A lakás üres állapotban, versenytárgyalás útján történő értékesítése esetén a licit induló összege, a lakásra megállapított forgalmi érték.

(3) Az elidegenítéssel megbízott gazdasági társaság javaslatára az üres lakást akkor is értékesíteni lehet, ha a lakás jelenlegi állapotában nem bérbeadható, rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, és a lakás műszaki állapota miatt szükséges felújítása gazdaságtalan.

### **A vételre történő felajánlás**

**67. § (1)** A vételre való felajánlásnak tartalmaznia kell:

a) a lakás címét, ingatlan nyilvántartási adatait, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,

b) az épület, lakás lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,

c) a lakás forgalmi értékét,

d) a lakás vételárát,

e) a vételár megfizetésének e rendeletben szabályozott feltételeit,

f) a lakás megvételének szándékáról adandó válasz határidejét (továbbiakban: ajánlati kötöttség).

(2) Az ajánlati kötöttség a vételre történő felajánlásról szóló értesítés kézhezvételét követő naptól számított hatvanadik napig áll fenn.

### **Lakások eladása**

- 68. §** (1) A forgalmi érték kialakításánál figyelembe kell venni az
- a.) épület településen belüli fekvését
  - b.) az épületben lévő lakások számát, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagyságát,
  - c.) az épület felszereltségét, műszaki állapotát, építése és felújítása óta eltelt időt,
  - d.) az ingatlan közművesítettségét, egyéb ellátottságot (pl. szolgáltatások, intézmények közelsége),
  - e.) a lakás épületen belüli elhelyezkedését,
  - f.) a lakás alapterületét, komfortfokozatát,
  - g.) a lakhatási feltételeket befolyásoló környezeti hatásokat,
- (2) Ha a lakás beköltözhető, az csak nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján értékesíthető. Az induló ár a lakás forgalmi értékének 100 %-a.
- (3) Ha a lakás lakottan kerül értékesítésre, az csak nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján történhet. Az induló ár a lakás beköltözhető forgalmi értékének 70 %-a.
- (4) Amennyiben a bérlőt elővásárlási jog illeti meg, számára a lakás vételára a forgalmi érték.
- (5) A bérlő elővásárlási jogával az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 60 napon belül élhet.

### **A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények**

**69. §** (1) A lakás forgalmi értékének megállapítása legalább két ingatlanforgalmi értékbecslés (a továbbiakban: értékbecslés) alapján történik.

(2) Az értékbecslésnek összehasonlító adatokat kell tartalmaznia a városban az értékbecslés készítését megelőző egy éven belül, legalább két - magánforgalomban adásvétel útján elidegenített - hasonló adottságú lakás vételáráról.

**70. §** A lakás vételárának alapja a forgalmi érték.

**71. §** (1) Ha a szociális alapon bérbeadott lakást a bentlakó bérlő vásárolja meg, a lakás vételára a lakás forgalmi értékének 90 %-a.

(2) Ha a nem szociális alapon bérbeadott lakást a bentlakó bérlő vásárolja meg, a lakás vételára a lakás forgalmi értéke.

**72. §** A vételárat

a) egyösszegben vagy

b) részletfizetési kedvezmény biztosításával kell megfizetni.

**73. §** (1) Ha a lakást a 63. § (1) bekezdés a) pontja szerinti elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg a vételárat az adásvételi szerződés megkötését követő 30 napon belül

a) egyösszegben vagy

b) 15 évi részletfizetési kedvezmény biztosításával a vételár 20%-ával megegyező összegű első vételár részlet kiegyenlítésével kell megfizetni.

(2) Amennyiben a lakást a 63. § (1) bekezdés a) pontja szerinti elővásárlási jogra jogosult vásárolja meg és az (1) bekezdés a) pontja szerinti fizetési módot választja, a vételárból 10% árengedmény illeti meg.

(3) Amennyiben a lakást a 63. § (1) bekezdés a) pontja szerinti elővásárlási jogra jogosult vásárolja meg és az (1) bekezdés b) pontja szerinti fizetési módot választja,

az első vételárrészlet után fennmaradó hátralékot havonta egyenlő részletekben kell megfizetni.

(4) Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott fizetési mód választása esetén a vevő köteles a szerződés megkötése idején érvényben lévő jegybanki alapkamat 5 %-kal növelt értékét ügyleti kamatként fizetni.

(5) Amennyiben a lakást a 63. § (1) bekezdés a) pontja szerinti elővásárlási jogra jogosult vásárolja meg és az (1) bekezdés b) pontjában foglaltaktól rövidebb, legfeljebb 5 év törlesztési idő alatti megfizetést vállal, akkor a (3) bekezdésben meghatározott összegre kamatkedvezményben részesül, amelynek alapján az általa fizetendő ügyleti kamat mértéke évente 1 %-kal csökken.

(6) Amennyiben az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott fizetési mód szerződésben történő rögzítése után a vevő a vételárat a törlesztési idő letelte előtt kívánja egy összegben megfizetni, akkor a hátralévő időre meghatározott kamatfizetési kötelezettség nem terheli, de köteles százezer forint szerződésmódosítási díjat megfizetni.

**74. §** (1) Ha a lakás értékesítésére a 63. § (1) bekezdés b)-c) pontjában foglalt módon kerül sor, a vételárat egy összegben köteles a vevő megfizetni az adásvételi szerződés megkötését követő 30 napon belül.

(2) Ha a lakás értékesítésére a 63. § (1) bekezdés b)-c) pontjában foglalt módon kerül sor az (1) bekezdésben foglalt rendelkezés mellett jelen V. Fejezet általános szabályai alkalmazandók.

(3) Ha a lakás értékesítésére a 63. § (1) bekezdés c) pont cb) alpontja alapján kerül sor, a versenytárgyalás szabályaira az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadók, azzal, hogy a vételár vonatkozásában az induló licit mértéke nem lehet alacsonyabb a lakás forgalmi értékénél.

### **Ingtalan-nyilvántartási bejegyzés, elidegenítéshez való hozzájárulás**

**75. §** (1) Amennyiben a lakás elidegenítése részletfizetéssel történt, a vételárhátralék és járulécai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzalogot, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

(2) Az értékesített, jelzalogjoggal és jelzalogjog fennállásáig tartó elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt ingatlanok ingyenes vagy visszterhes átruházása csak a vételárhátralék egy összegben történő kiegyenlítése esetén adható ki az (1) bekezdésben foglalt jogok törlésére vonatkozó engedély.

### **A vételár megfizetésének szabályai**

**76. §** A vételár hátralék megfizetése alól felmentés nem adható.

**77. §** Részletre történő vétel esetén a szerződésben elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni az önkormányzat javára a vételár hátralék erejéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzalogjogot kell bejegyezni, amely a részletfizetés időtartamára szól.

**78. §** Elővásárlási jogával a jogosult akkor élhet, ha a bérbeadóval szemben lakbér, illetve a szolgáltatóval szemben közüzemi díj, bérleti díj tartozása nincs.

## A lakás elidegenítésének szabályai

**79. § (1)** Az értékesítés előkészítésére és lebonyolítására a képviselő-testület ad megbízást az arra jogosult és alkalmas szervezeteknek, személyeknek.

(2) Az eladási ár és a fizetési feltételek közlésétől számított 60 napon belül az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozni kell az ajánlatról.

(3) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja a vételár alapjául szolgáló értékbecslést nem fogadja el, 15 napon belül jeleznie kell az értékesítéssel megbízottnak és 30 napon belül egyeztetést kell lefolytatni.

**80. §** Az értékesítéssel megbízott feladata az értékesítés előkészítése, az eladási ajánlat megtétele, a vevő által elkészített adásvételi szerződés felülvizsgálata, valamint az eladó jogainak érvényesítése.

**81. § (1)** A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adás-vételi szerződés aláírására.

(2) Az elővásárlási jog jogosultjának az eladási ajánlatra tett írásbeli nyilatkozatától számított 30 napon belül az adásvételi szerződést meg kell kötni.

**82. § (1)** Minden olyan esetben a képviselő-testület dönt a lakások eladhatóságáról, amikor a törvény alapján nem áll fenn vételi jog.

(2) Ha az értékesítés során az előkészítéssel megbízott nem a lakástörvényben és e rendeletben foglalt feltételekkel értékesít, vagy a kedvezményeket nem a rendelkezések szerint számolja el és ezzel az önkormányzatnak kárt okoz, vétkesség tekintet nélkül köteles azt az önkormányzatnak megtéríteni.

## IX. FEJEZET

### A helyiségek elidegenítése

**83. §** Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségeket

- a) az Ltv-ben meghatározott elővásárlási jogra jogosult részére,
- b) bérleti joggal terhelt harmadik személy részére,
- c) üres állapotban,
- ca) a Képviselő-testület egyedi döntése alapján,
- cb) nyilvános versenytárgyalás útján, lehet elidegeníteni.

**84. § (1)** Azokat az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségeket, amelyeket a tulajdonosi jogokat gyakorló Képviselő-testület elidegenítésre kijelölt, a harmadik személy részére történő elidegenítés előtt a 61. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott elővásárlásra jogosultak részére kell megvételre felajánlani.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben megjelölt elővásárlásra jogosult a vételre felajánlott helyiséget nem vásárolja meg, úgy az a 83. § (1) bekezdés b)-c) pontja alapján értékesíthető.

**85. §** A helyiségek elidegenítése esetén a 64-67. § rendelkezései alkalmazandók.

### A helyiség vételára

**86. § (1)** A helyiségek vételárára vonatkozóan az 69. § és az 70. § rendelkezéseit alkalmazni kell.

(2) Amennyiben a helyiséget a 83. § a) pontjában meghatározott elővásárlási jog gyakorlására jogosult vásárolja meg a, helyiség vételára a forgalmi érték.

(3) Amennyiben a helyiség értékesítésére a 83. § c) pont ca) alpontja alapján kerül sor, a vételár nem lehet kevesebb, mint a helyiség forgalmi értéke.

(4) Ha a helyiség értékesítésére a 83. § c) pont cb) alpontja alapján kerül sor, a versenytárgyalás szabályaira az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadók, azzal, hogy a vételár vonatkozásában az induló licit mértéke nem lehet alacsonyabb a helyiség forgalmi értékénél.

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

**88. §** (1) A bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak szerint a vevő a vételárat részletekben is teljesítheti. A részletfizetés időtartama legfeljebb öt év lehet.

(3) Részletre történő vétel esetén a fennmaradó vételárhátralékot a mindenkori Ptk. szerinti kamat terheli.

(4) Ha a helyiséget nem az elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, a helyiséget pályázat útján kell értékesíteni.

(5) A helyiség tulajdonjogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázat elbírálásakor a legmagasabb vételár megfizetésére tesz ajánlatot.

### **Versenytárgyalás útján történő értékesítés**

**89. §** (1) Ha a lakás vagy helyiség versenytárgyalás útján kerül értékesítésre, a versenytárgyalást legalább 30 nappal előbb közzé kell tenni a megyei sajtóban és a helyi kábel Tv-ben, valamint a hivatal hirdetőtábláján.

(2) Versenytárgyalás útján történő értékesítés esetén csak készpénzzel lehet a vételárat kiegyenlíteni.

### **Az elidegenítésből származó bevételek elszámolása**

**90. §** Az értékesítésből befolyó vételárat az önkormányzat számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán kell kezelni.

### **A lakások és helyiségek elidegenítéséből származó bevételek felhasználásnak szabályai**

**91. §** (1) Az elidegenítésből származó bevételek felhasználására, nyilvántartására és a felhasználás során levonható költségekre vonatkozóan az Ltv. vonatkozó rendelkezései irányadók.

(2) A felhasználásról a Képviselő-testület

a) a tárgyévi költségvetésben vagy

b) egyedi döntése alapján dönt.

(3) Az elkülönített nyilvántartás vezetésére a Füle Polgármesteri Hivatal Gazdálkodási Osztálya köteles

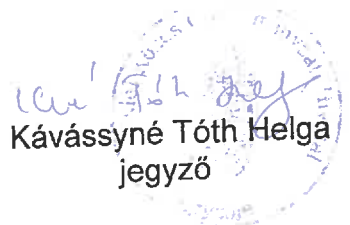
## X. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK Adatvédelmi szabályok

- 92. §** (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, a Népjóléti Bizottság tagjai és szükség esetén a Képviselő-testület tagjai.

### Hatályba lépés

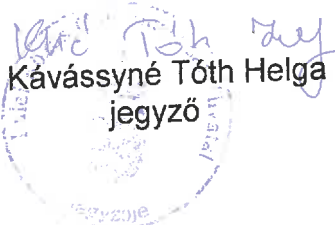
**93. §** (1) Jelen rendelet 2019.szeptember 02. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, feltéve, hogy azok az ügyfélre nézve kedvezőbb rendelkezést tartalmaznak.

  
Gubicza József  
polgármester

  
Kávássyné Tóth Helga  
jegyző

Kihirdetve:

Füle, 2019. szeptember 02.

  
Kávássyné Tóth Helga  
jegyző