INTEGRÁLT JOGALKOTÁSI RENDSZER

Az iromány az Integrált Jogalkotási Rendszerben készült.
IJR azonosító: LL-126227082-1
Készült: 2026.10.01. 11:43
Nyomtatta: dr. Faragó Zsolt

Szabadszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakáscélú helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról

[1] A rendelet célja, hogy egységes szerkezetben meghatározza az önkormányzat tulajdonát képező lakások és helyiségek bérletének szabályait, aktualizálva azokat a valós működésnek megfelelően.

[2] Szabadszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (3) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, és a 42. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Szabadszállás Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 7/2026. (II. 10.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága és a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Szabadszállás Város Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló minden lakásra, továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiségre (a továbbiakban: helyiség)

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

2. A lakásra vonatkozó bérbeadói hatáskörök megosztása és átruházása

2. §

(1) A Képviselő-testület a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket – a rendeletben meghatározottak szerint - a polgármesterre ruházza át.

(2) A szociális alapú pályázatok esetén a polgármester a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) – a pályázatok rangsorolásához szükséges – pontrendszer alapján összeállított javaslatának figyelembevételével dönt a bérlő személyéről.

(3) A bérbeadó jogainak és kötelezettségeinek a gyakorlásához szükséges, különösen a pályáztatással, pontszámítással, szerződéskötéssel, üzemeltetéssel, lakáshasználat ellenőrzésével, hátralékok behajtásával, lakásbérleti jogviszony meghosszabbításával és megszüntetésével kapcsolatos döntések előkészítése és végrehajtása a Szabadszállási Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) feladata.

3. A személyes adatok kezelésének szabályai

3. §

(1) A polgármester, a Bizottság és a Polgármesteri Hivatal a rendeletben szabályozott döntéselőkészítés, döntés valamint feladatellátás során személyes adatokat kezel.

(2) Személyes adatot kezelni az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (továbbiakban: Info tv.) 4. §-ában és 5. §-ában foglalt követelményeknek megfelelően lehet.

(3) Az érintett önkéntes hozzájárulása alapján

a) a lakásigénylő neve, születési neve, állampolgársága, születési helye, ideje, anyja születési neve, valamint lakóhelye vagy tartózkodási helye,

b) valamennyi a lakásigénylővel együtt költöző személy neve, születési neve, állampolgársága, születési helye, ideje, anyja születési neve és a lakásigénylővel fennálló rokonsági kapcsolata, valamint lakóhelye vagy tartózkodási helye,

c) valamennyi az a)-b) pontban meghatározott személy vagyoni helyzetére vonatkozó adat,

d) valamennyi az a)-b) pontban meghatározott személy foglalkoztatásra irányuló jogviszonyára, családtámogatási ellátására, rendszeres pénzellátására, álláskeresők ellátására vagy egyéb a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. (a továbbikaban: Szt.) 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelmére és az Szt. (4) bekezdés b) pontja szerinti vagyonára vonatkozó adat,

kezelhető.

(4) Az e rendelet alapján végzett adatkezelések részletes szabályait, valamint az érintettek adatkezeléssel összefüggő jogait és jogorvoslati lehetőségeit Szabadszállás Város Önkormányzatának mindenkor hatályos adatkezelési tájékoztatója tartalmazza, amely az Önkormányzat hivatalos honlapján elérhető.

(5) A (3) bekezdésben meghatározott hozzájárulás hiányában az érintett pályázata érvénytelen.

II. Fejezet
A LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁNAK ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

4. A lakások bérbeadásának jogcímei

4. §

(1) Lakásbérleti szerződés, azzal a nagykorú magyar illetve jogszerűen, életvitelszerűen Magyarországon tartózkodó uniós állampolgárral köthető, aki a (2) bekezdésben felsorolt jogcímek alapján lakásra jogosult.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások a bérbeadásuk jellege szerint:

a) szociális rászorultak elhelyezésére szolgáló
b) költségelven beérbeadott
c) piaci alapon bérbeadott
lakások.

(3) Az önkormányzati bérlakások jegyzékét az 1. melléklet tartalmazza.

5. A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei

5. §

(1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakás kizárólag pályázat útján, legfeljebb 1 évi időtartamra annak adható bérbe, aki a kérelem benyújtásakor legalább 2 éve szabadszállási lakos, és akinek a lakáspályázat beadásakor – a vele jogszerűen együttköltöző személyek jövedelmével együtt számítva – az egy főre jutó, a kérelem benyújtását megelőző három hónap átlagos havi jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének hatszorosát, egyedül élő pályázó esetében hétszeresét, emellett a pályázónak vállalnia kell, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban tartózkodik.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt feltételek teljesítése esetén sem adható bérbe önkormányzati szociális bérlakás annak a pályázónak, akinek vagy a vele együtt költöző személynek tulajdonában, haszonélvezetében lakóingatlan, hétvégi ház, üdülő van vagy az Szt. 4. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározottakat meghaladó vagyonnal rendelkezik.

(3) Nem köthető lakásbérleti szerződés azzal a kérelmezővel, akinek lakásbérleti jogviszonnyal összefüggő lakbér illetőleg közüzemi díj tartozása van.

(4) Az (1) - (3) bekezdésben foglalt feltételek fennállása esetén a polgármester a lakásbérleti jogviszonyt – legfeljebb egy alkalommal egy évi időtartamra meghosszabbíthatja, amennyiben a bérlőnek nincs lakbér- és közüzemi díj hátraléka és szerződésben vállalt valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

(5) A Szabadszállás, Vak Bottyán téri önkormányzati lakásokba lakásonként legfeljebb 4 fő, 2 nagykorú és 2 kiskorú, vagy 1 nagykorú és 3 kiskorú személy költözhet.

6. Piaci alapon történő bérbeadás feltételei

6. §

(1) Lakás piaci alapon határozott, legfeljebb 5 év időtartamra adható bérbe, piaci elvű bérleti díj alkalmazása mellett. A határozott idő lejártával a bérleti szerződés meghosszabbítására nincs lehetőség, a lakás pályázat útján adható ismételten bérbe.

(2) Piaci alapon önkormányzati tulajdonú lakás bérlője az a nagykorú személy lehet,
a) aki nem rendelkezik Szabadszálláson lakóingatlan, hétvégi ház, üdülő tulajdonjogával vagy azon fennálló haszonélvezeti joggal,
b) legalább 3 havi bérleti díj előre történő megfizetését vállalja,
c) vállalja legalább kéthavi bérleti díj összegének megfelelő óvadék megfizetését és
d) olyan igazolt jövedelemmel rendelkezik, amely biztosítja, hogy a lakbér és a rezsiköltség havi összege nem haladja meg az együtt költözők nettó összjövedelmének 50 %-át.

(3) Nem köthető lakásbérleti szerződés azzal a kérelmezővel, akinek lakásbérleti jogviszonnyal összefüggő lakbér illetőleg közüzemi díj tartozása van.

(4) A pályázati eljárásra és az elbírálásra a 9. §-ban meghatározottakat kell alkalmazni.

7. Közérdekből, költségelven bérbeadott lakások bérbeadásának feltételei

7. §

(1) A polgármester az önkormányzati bérlakást Szabadszállás szakember-ellátottságának biztosítása és a pályakezdő szakemberek letelepítése érdekében Szabadszállás közigazgatási területén működő önkormányzati, állami és egyházi fenntartású intézménnyel vagy szervezettel foglalkoztatási jogviszonyban álló személy, valamint területi ellátási kötelezettség teljesítésére az önkormányzattal kötött szerződés keretében egészségügyi feladatot ellátó háziorvos, házi gyermekorvos, fogorvos szakemberek részére pályázat kiírása nélkül bérbeadhatja.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak alapján legfeljebb az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány 20 %-ára és csak az (1) bekezdésben felsorolt intézménnyel vagy szervezettel foglalkoztatási jogviszonyban lévő személlyel létesíthető bérleti jogviszony, legfeljebb a jogviszony fennállásáig.

(3) Költségelven történő bérlet esetén a bérlő személyére a Szabadszállás közigazgatási területén működő önkormányzati, állami és egyházi fenntartású intézmény vagy szervezet vezetői javaslatot tehetnek az általuk foglalkoztatottakra vonatkozóan, amennyiben e személyek munkavégzése az adott szervnél, intézménynél kiemelkedő fontosságú, vagy szakemberhiányt pótol.

8. Ideiglenes elhelyezés céljára, szociális lakbérrel bérbeadott lakások

8. §

(1) Kérelem alapján a polgármester dönthet úgy, hogy ideiglenes elhelyezést biztosít

a) az Ltv. 23. § (4) bekezdésben meghatározott esetekben, vagy

b) az azonnali intézkedést igénylő, krízishelyzet bekövetkezése esetén a lakhatásukat önerőből megoldani képtelen családok vagy személyek részére.

(2) Az (1) bekezdés b) pont szerinti bérbeadás további feltétele, hogy az igénylő a kérelem benyújtásakor bejelentett szabadszállási lakóhellyel rendelkezzen, továbbá nyilatkoznia kell arról, hogy életvitelszerűen legalább 5 éve Szabadszállás város közigazgatási területén lakik.

(3) Ideiglenes elhelyezés biztosítására lakás meghatározott időre, legfeljebb 6 hónapra adható bérbe.

(4) Az ideiglenes elhelyezés alapján a bérleti jogviszony – indokolt esetben – egy alkalommal, legfeljebb hat hónap időtartamra meghosszabbítható, amennyiben a bérlő a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

(5) Az ideiglenes elhelyezés alapján bérbe adott lakás esetén a fizetendő bérleti díj megegyezik a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra megállapított lakbérrel.

9. A pályázati eljárás

9. §

(1) A megüresedett szociális és a piaci alapon bérbeadott lakások vonatkozásában a polgármester a megüresedést követő 30 napon belül, a várhatóan megüresedő lakások esetén a bérleti jogviszony lejárta előtt 30 nappal – közérdekű elhelyezés, átmeneti elhelyezés, valamint műszaki akadály fennállásának kivételével – a lakás bérleti jogának megszerzésére pályázatot ír ki a (4) bekezdésben foglalt tartalommal.

(2) A lakás szociális és piaci lakbérrel történő bérbeadására irányuló pályázati felhívást az Önkormányzat hirdetőtábláján legalább 15 napra ki kell függeszteni és az önkormányzat hivatalos honlapján legalább 15 napig közzé kell tenni.

(3) Egy személy több lakásra is nyújthat be pályázatot.

(4) A pályázati felhívás kötelező tartalmi elemei:
a) a lakás pontos címe, műszaki jellemzői,
b) a hasznosítás jellege,
c) a bérleti jogviszony időtartama,
d) a lakbér összege,
e) a pályázat benyújtásának módja és határideje,
f) az elbírálás határideje és
g) üres lakás esetén a megtekinthetőség időpontja

(5) A lakás szociális lakbérrel történő bérbevételére irányuló pályázatot a Polgármesteri Hivatalnál a 2. mellékletben meghatározott nyomtatványon kell benyújtani az ott meghatározott adatokkal és igazolásokkal.

(6) A lakás piaci lakbérrel történő bérbevételére irányuló pályázatot a Polgármesteri Hivatalnál a 3. mellékletben meghatározott nyomtatványon kell benyújtani az ott meghatározott adatokkal és igazolásokkal.

(7) A pályázatokat nyilvántartásba kell venni. A nyilvántartás adatainak kezelése, a döntéselőkészítés és a döntés során az Info tv. rendelkezései az irányadóak.

(8) A szociális alapon bérbeadott lakás bérbevételére benyújtott pályázatokat a polgármester bírálja el és választja ki a lakás bérlőjét a Bizottság a 4. mellékletben meghatározott szempontrendszer szerint összeállított javaslata alapján. A Bizottság javaslatot tesz
a) az érvényes pályázatot benyújtók közül a nyertes személyére, a pályázatok sorrendiségére és
b) az érvénytelen pályázatokra.

(9) A piaci alapon bérbeadott lakás bérbevételére benyújtott pályázatokat a polgármester bírálja el és döntésével kiválasztja a lakás bérlőjét. A lakásbérleti szerződést azzal kell megkötni, aki a pályázati kiírásban megjelölthöz képest a legtöbb hónapra előre, egy összegben történő lakbér megfizetését vállalja.

(10) Érvénytelennek kell nyilvánítani a benyújtott pályázatot, ha
a) a pályázat nem vagy hiányosan tartalmazza az (5)-(6) bekezdés szerinti adatokat, iratokat, nyilatkozatokat vagy
b) a pályázat határidőn túl érkezett be a Polgármesteri Hivatalhoz.

(11) Határidőben beérkezettnek kell tekinteni azt a pályázatot, melyet a határidő utolsó napján postára adtak.

10. A bérleti díj

10. §

(1) A bérleti díjakat a rendelet 5. melléklete tartalmazza.

(2) A Képviselő-testület a 2027. évtől minden év március 31. napjáig határozhatja meg a lakbérek május 1. napjától érvényes mértékét.

(3) Bérlő a bérleti díjat havonta, előre, egy összegben, legkésőbb a hónap 10. napjáig köteles megfizetni átutalással vagy postai csekken történő befizetéssel.

11. A lakbértámogatás

11. §

(1) A polgármester kérelemre lakbértámogatásban részesíti azt a szociális helyzet alapján lakást bérlőt, akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének 200 %-át, feltéve, hogy a fizetendő havi lakbér összege a háztartás havi összjövedelmének 30 %-át eléri vagy meghaladja.

(2) A lakbértámogatás iránti kérelemnek tartalmaznia kell:

a) a pályázó természetes személyazonosító adatait, állampolgárságát, állandó lakóhelyét és tartózkodási helyét,

b) a pályázóval együttlakó és jogszerűen együttköltöző személyek természetes személyazonosító adatait, hozzátartozói minőségét,

c) a bérelt lakás címét,

d) a kérelmező és a vele együttlakók jövedelmének összegszerű meghatározását és azok hitelt érdemlő igazolását.

(3) A lakbértámogatás iránti kérelmet az erre rendszeresített formanyomtatványon a Polgármesteri Hivatalnál lehet benyújtani.

(4) A lakbértámogatás mértéke havi 2500,- Ft.

(5) A megállapított lakbértámogatást közvetlenül a bérlő részére kell folyósítani.

(6) A támogatásra jogosultság megszűnik az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállásának megszűnése vagy a bérleti jogviszony megszűnése esetén.

(7) A bérlő köteles a jogosultsági feltételekben bekövetkezett változásokat a változás bekövetkezésétől számított 8 naptári napon belül a Polgármesteri Hivatalnál bejelenteni. A polgármester a bejelentés alapján, valamint évente bejelentés hiányában is felülvizsgálja a lakbértámogatásra jogosultságot.

(8) A jövedelem meghatározása és a jövedelemszámítás tekintetében a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

12. Különszolgáltatások díja

12. §

(1) A Vak Bottyán téri önkormányzati bérlakásokban az Önkormányzat biztosítja a bérlői részére a víz- és szennyvíz közüzemi szolgáltatást külön szolgáltatásként a közüzemi szolgáltatóval szerződöttként.

(2) A külön szolgáltatás díja a víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőre való áthárításáról szóló 18/1990. (I. 31.) MT rendelet 2. § (2) bek. a) pontja alapján meghatározott összeg.

13. A lakáshasználati díj

13. §

Az önkormányzati bérlakást jogcím nélkül használó személy a bérbeadó részére a jogcím nélküli használat első két hónapjában a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni, ezt követően a lakáshasználati díj további 10 hónapig a lakbér kétszerese, egy éven túl a lakbér háromszorosa.

III. Fejezet
A BÉRLETI JOGVISZONY

14. A felek jogai és kötelezettségei

14. §

Ahol az Ltv. a bérlő és a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében jogszabályi keretek között a bérbeadó szabadon állapíthatja meg.

15. §

(1) A bérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a lakást a bérlő használatába adni, a bérlő pedig a lakás használatáért, lakbért fizetni.

(2) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

16. §

(1) A bérlő és a vele együtt lakó személyek a lakást, a lakásberendezéseket, továbbá az épület központi berendezéseit rendeltetésszerűen, gondosan, az együttélés követelményeinek megfelelően jogosultak használni.

(2) Az 18. §-ban meghatározott ellenőrzés során feltárt hiányosságok megszüntetésére a bérlőnek határidőt kell biztosítani az őt terhelő karbantartási, felújítási és egyéb, a lakás állapotát veszélyeztető kötelezettségeinek a teljesítésére. Ha a megállapított határidőre sem tesz eleget a kötelezettségének, a bérlőt terhelő munkák ellenértékének megtérítésétéről gondoskodni kell.

(3) A bérlő köteles gondoskodni
a) a közös használatra szolgáló helyiségek és területek takarításáról, és
b) az épület előtti közterület, járda tisztántartásáról, hó- és síkosság mentesítéséről.

17. §

(1) A lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakásberendezések állapotát. Az esetleges hibákat, hiányosságokat és megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni.

(2) A bérlő a megállapított, a nem rendeltetésszerű használatból adódó hibákért, hiányosságokért, és az őt terhelő kötelezettségének elmulasztása miatt keletkezett károkért felel.

(3) A lakás átadásakor és visszavételekor leltárt kell készíteni és jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, továbbá a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő a lakás átvételét és visszaadását a leltár és a jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

15. A lakáshasználat ellenőrzése

18. §

(1) A szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérbeadó az önkormányzati bérlakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - évente két alkalommal ellenőrzi.

(2) A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

IV. Fejezet
A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

16. Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

19. §

(1) A Lakástörvény 21. § (1) és (2) bekezdésében szabályozott eseteken kívül a bérlő – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával az önkormányzati bérlakásba befogadhatja élettársát és testvérét, amennyiben beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy haszonélvezeti jogával nem rendelkeznek és a bérlőnek az önkormányzat felé nem áll fenn tartozása, díjhátraléka.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott hozzájárulás megadása esetén a lakásbérleti szerződés megszűnését követően az (1) bekezdés alapján befogadott személyek a lakásból elhelyezési igény nélkül kötelesek kiköltözni.

17. A társbérlet

20. §

Az önkormányzati bérlakásban lévő megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére csak abban az esetben adható bérbe, ha a társbérlő vállalja a teljes lakás alapterülete alapján számítandó lakbér megfizetését.

18. Albérlet

21. §

(1) A bérlő a lakás egy részét a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával lakás céljára albérletbe adhatja.

(2) Lakás albérletbe adásához akkor adható bérbeadói hozzájárulás, ha:
a) a lakásban lakó személyekre legalább 10m2 nagyságú lakóhelyiség jut,
b) az albérleti szerződésben a felek kikötötték, hogy a lakásbérlet megszűnése esetén az albérlet is megszűnik.

(3) Nem adható hozzájárulás:
a) a lakás egészének,
b) szociális bérlakásnak,
c) egyszobás lakásnak
az albérletbe adásához.

19. Hozzájárulás a bérlőtársi jogviszonyhoz

22. §

Önkormányzati bérlakásra bérlőtársi szerződés csak a bérlő és házastársa, valamint a bérlő és élettársa közös kérelme alapján köthető, amennyiben az élettársi kapcsolat legalább 5 éve fennáll vagy az élettársi kapcsolatból gyermek született.

V. Fejezet
A LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY SZÜNETELÉSE, MEGSZŰNÉSE

20. Átmeneti cserelakás biztosítása

23. §

(1) A lakásban a bérlő kötelezettségét jelentő munkálatok, vagy a bérlő által kezdeményezett, bérbeadó hozzájárulásával írásban jóváhagyott korszerűsítési munkálatok végzése időtartamára bérbeadó nem köteles az Ltv. 18. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott átmeneti cserelakást biztosítani.

(2) Átmeneti cserelakás biztosítása esetén
a) a bérleti jogviszony a bérlő által bérelt lakás vonatkozásában szünetel,
b) a bérlő köteles az ideiglenes cserelakással kapcsolatos minden olyan kötelezettség teljesítésére, amelyet jogszabály a bérelt lakás vonatkozásában részére előír.

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

(4) Amennyiben bérlő az Ltv. 18. § (2)-(3) bekezdésében előírtaknak megfelelő felajánlott átmeneti cserelakást nem fogadja el, elhelyezéséről saját magának kell gondoskodni, mellyel kapcsolatban megtérítési igénnyel bérbeadó felé nem élhet.

21. A lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése

24. §

(1) A felek a lakásbérleti szerződést úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlő részére
a) másik lakást ad bérbe vagy
b) másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet.

(2) Amennyiben a felek a bérlakásra fennálló bérleti szerződést közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérbeadó a bérlőnek alacsonyabb komfortfokozatú cserelakást biztosít, a bérbeadó a visszaadott és a cserelakás havi lakbére közötti különbözetének háromszorosa összegű pénzbeli térítést fizet.

(3) A bérbeadó az (1) bekezdésben szabályozott lehetőségek közül egyedi mérlegelés alapján, az önkormányzat mindenkori pénzügyi helyzetének figyelembevételével, a rendelkezésre álló lakásállományra tekintettel választ.

(4) Az (1) bekezdés b) pontjában foglalt esetben a bérlő pénzbeli térítés összeg a lakás havi lakbérének hatszorosa. A pénzbeli térítést a bérlő részére egyösszegben kell megfizetni.

22. A határozatlan idejű szerződések felmondása

25. §

A bérbeadó a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő részére egyidejűleg a lakás fekvése szerinti településen cserelakást ajánl fel bérleti jogviszony létesítésére. A felek megállapodhatnak abban is, hogy a bérbeadó lakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizet. A pénzbeli térítés mértéke az éves lakbér legfeljebb ötszöröse lehet, amelyet egyösszegben kell kifizetni.

23. A lakásban visszamaradó személyek elhelyezése

26. §

A bérbeadó a bérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - a bérleti jogviszony folytatására az Ltv. alapján jogosult személyek kivételével - elhelyezésére kötelezettséget nem vállal.

VI. Fejezet
A HELYISÉG BÉRBEADÁSA

24. A helyiség bérbeadásának közös szabályai

27. §

(1) A helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait – e Fejezetben foglalt eltérésekkel – megfelelően kell alkalmazni.

(2) Nem adható bérbe a helyiség az alábbi célokra:
a) erotikus és szexuális áruk forgalmazására,
b) a város belterületi határán belül környezeti ártalommal, zajjal, bűzzel együtt járó tevékenység gyakorlására.

28. §

(1) Helyiség bérbe adható bármely természetes és jogi személynek.

(2) A helyiség egy év időtartamot meghaladó bérbeadása a forgalmi és piaci értéknek megfelelő kikiáltási áron nyilvánosan meghirdetett pályázat útján történhet.

(3) A pályázati eljárás keretében bérbe adható helyiséget az ajánlattevő megtekintheti.

25. Bérbeadás kérelem és pályázat útján

29. §

(1) A vagyonnyilvántartás szerint nettó 25.000.000 forint értékhatár alatti helyiség egy év időtartamot meg nem haladó bérbeadásáról kérelem alapján a polgármester dönt. A polgármester az egy év időtartamot meg nem haladó, kérelemre történő bérbeadás esetén a forgalmi és piaci értéknek megfelelően megállapítja a bérlemény bérleti díját.

(2) A helyiség pályázati eljárás útján történő bérbeadása esetén a pályázati felhívás szövegét a Képviselő-testület határozza meg. A pályázat nyerteséről a Képviselő-testület dönt.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
a) a helyiség címét, nagyságát, felszereltségét,
b) a helyiség megtekintésére vonatkozó tudnivalókat,
c) a pályázat benyújtásának határidejét, helyét, módját,
d) a pályázat során alkalmazott meghatározott minimum bérleti díj mértékét és
e) felhívást arra nézve, hogy a pályázó tegyen ajánlatot az általa vállalt havi bérleti díj összegére.

(4) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, amelynek tartalmaznia kell:
a) a pályázó nevét, lakcímét, székhelyét, telephelyét,
b) a megpályázott helyiség címét, adatait,
c) a gyakorolni kívánt tevékenység megnevezését,
d) a bérleti díjra vonatkozó ajánlatot,
e) nyilatkozat a pályázati kiírásban foglaltak elfogadásáról és
f) a pályázat benyújtásának időpontját, a pályázó aláírását.

(5) A pályázati kiírás nyilvános meghirdetését a helyben szokásos módon, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és Szabadszállás Város honlapján kell közzétenni.

(6) A pályázat leadási határidejét úgy kell meghatározni, hogy a közzététel napja és a pályázat benyújtására megjelölt határnap között a rendelkezésre álló idő egy hónapnál kevesebb ne legyen.

(7) A helyiséget pályázat útján határozott időtartamra legfeljebb 5 évre lehet bérbe adni.

(8) A bérleti szerződést a döntés után 15 napon belül meg kell kötni.

(9) A bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj összege a bérleti jogviszony ideje alatt nem csökkenthető. Amennyiben a bérbeadóhoz ilyen irányú kérelem vagy megkeresés érkezik valamely önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény kapcsán, azt a bérbeadó jelen rendelkezésre figyelemmel köteles elutasítani.

26. Helyiség albérletbe adása, a bérleti jog átruházása

30. §

(1) A bérlő a helyiséget vagy annak egy részét a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával albérletbe adhatja, feltéve, hogy az albérleti díj összege nem haladja meg a bérleti díjat.

(2) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával másra átruházhatja. Hozzájárulás akkor adható, ha a bérlő a havi bérleti díj kétszeresét az önkormányzatnak megfizeti.

(3) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával másik helyiség bérleti jogára elcserélheti. A bérleti jog cseréjéhez hozzájárulás akkor adható, ha a bérlő a két helyiség területarányos éves bérleti díj különbözetét az önkormányzatnak megfizeti.

(4) A bérleti jogviszony fennállása alatt valamint a bérleti jog átruházása és cseréje esetén a helyiségben folytatott tevékenység üzletkörét csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet megváltoztatni.

VII. Fejezet
Vegyes és átmeneti rendelkezések

31. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítésének szabályaira az önkormányzat vagyonrendeletében foglaltakat kell alkalmazni.

VIII. Fejezet
Záró rendelkezések

32. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

33. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 8/2022. (VI. 23.) önkormányzati rendelet.

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

Szabadszállás Város Önkormányzat tulajdonában álló bérlakások jegyzéke

A	B	C	D	E	F	G
Sorszám	**Cím**	**Alapterület**	**Szobaszám**	**Komfortfokozat**	**Helyrajzi szám**	**Bérbeadás jellege**
1	Honvéd út 9/3.	76 m²	2 szoba	komfortos	702/A/3 hrsz	piaci
2	Honvéd út 62/A.	65 m²	1+2 szoba	komfortos	2176 hrsz	szociális
3	Mátyás király tér 4/10.	65 m²	1+2 szoba	komfortos	2194/1/A/10 hrsz	költségelvű
4	Mátyás király tér 6/1/1.	55 m²	1,5 szoba	komfortos	2194/14/A/5 hrsz	költségelvű
5	Mátyás király tér 6/2/4.	55 m²	1,5 szoba	komfortos	2194/14/A/12 hrsz	költségelvű
6	Felsőérpart 4.	97 m²	3,5 szoba	komfortos	82 hrsz	költségelvű
7	Jókai Mór u. 18.	53 m²	2 szoba	komfortos	883 hrsz	piaci
8	Szittya u. 6.	39 m²	1 szoba	komfort nélküli	1559 hrsz	szociális
9	Móricz Zsigmond u. 43.	19 m²	1 szoba	komfort nélküli	957 hrsz	szociális
10	Móricz Zsigmond u. 43.	29 m²	1,5 szoba	komfort nélküli	957 hrsz	szociális
11	Kálvin tér 1/a.	68,34 m²	1+2 szoba	komfortos	32 hrsz	költségelvű
12	Vak Bottyán tér 1. fsz. 1.	36,65 m²	1 szoba	komfortos	2185/4 hrsz; 2255 hrsz	szociális
13	Vak Bottyán tér 1. fsz. 2.	36,65 m²	1 szoba	komfortos	2185/4; 2255 hrsz	szociális
14	Vak Bottyán tér 1. földszint 3.	36,39 m²	1 szoba	komfortos	2185/4; 2255 hrsz	szociális
15	Vak Bottyán tér 1. földszint 4.	36,39 m²	1 szoba	komfortos	2185/4; 2255 hrsz	szociális
16	Vak Bottyán tér 1. földszint 5.	36,65 m²	1 szoba	komfortos	2185/4; 2255 hrsz	szociális
17	Vak Bottyán tér 1. földszint 6.	36,65 m²	1 szoba	komfortos	2185/4; 2255 hrsz	szociális
18	Vak Bottyán tér 1. emelet 7.	36,39 m²	1 szoba	komfortos	2185/4; 2255 hrsz	szociális
19	Vak Bottyán tér 1. emelet 8.	36,39 m²	1 szoba	komfortos	2185/4; 2255 hrsz	szociális
20	Vak Bottyán tér 1. emelet 9.	36,54 m²	1 szoba	komfortos	2185/4; 2255 hrsz	szociális
21	Vak Bottyán tér 1. emelet 10.	36,54 m²	1 szoba	komfortos	2185/4; 2255 hrsz	szociális
22	Vak Bottyán tér 1. emelet 11.	36,39 m²	1 szoba	komfortos	2185/4; 2255 hrsz	szociális
23	Vak Bottyán tér 1. emelet 12.	36,39 m²	1 szoba	komfortos	2185/4; 2255 hrsz	szociális
24	Vak Bottyán tér 1. emelet 13.	36,54 m²	1 szoba	komfortos	2185/4; 2255 hrsz	szociális
25	Vak Bottyán tér 1. emelet 14.	36,54 m²	1 szoba	komfortos	2185/4; 2255 hrsz	szociális
26	Vak Bottyán tér 4. 4/14	37,1 m²	1,5 szoba	komfort nélküli	2247 hrsz	szociális
27	Vak Bottyán tér 4. 4/5	48,4 m²	2 szoba	komfort nélküli	2247 hrsz	szociális
28	Vak Bottyán tér 4. 4/7	48,5 m²	2 szoba	komfort nélküli	2247 hrsz	szociális
29	Vak Bottyán tér 4. 4/11	48,5 m²	2 szoba	komfort nélküli	2247 hrsz	szociális
30	Vak Bottyán tér 4. 4/2	38,6 m²	1,5 szoba	komfort nélküli	2247 hrsz	szociális
31	Vak Bottyán tér 4. 4/1	39 m²	1,5 szoba	komfort nélküli	2247 hrsz	szociális

2. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) szociális lakás pályázat nyomtatvány.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) piaci lakás pályázat nyomtatvány.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

A szociális alapú bérlakás pályázatok elbírálásának pontrendszere

A szociális bérlakás bérbeadására benyújtott, a pályázati feltételeknek megfelelő pályázók sorrendjét az alábbi pontrendszer alapján kell megállapítani.

1. Az egy főre jutó havi jövedelem alapján járó pontszámot az alábbi táblázat szerint kell megállapítani:

	A	B
1	a jogosultsági határ 50%-áig	20
2	50%-ot meghaladja, de 60%-át nem haladja meg	16
3	60%-ot meghaladja, de 70%-át nem haladja meg	12
4	70%-ot meghaladja, de 80%-át nem haladja meg	8
5	80%-ot meghaladja, de 90%-át nem haladja meg	4
6	90%-ot meghaladja, de a jogosultsági határt nem haladja meg	2

2. Az eltartott gyermekek száma alapján járó pontszámot az alábbi táblázat szerint kell megállapítani:

	A	B
1	nincs	0
2	1 gyermek	4
3	2 gyermek	7
4	3 vagy több gyermek	10

3. 65 év feletti, egyedül élő pályázó

A 65. életévét betöltött, egyedül élő pályázó 5 pontot kap.

4. A pályázók sorrendje

4.1. A pályázókat az elért összpontszám alapján csökkenő sorrendben kell rangsorolni.

4.2. Pontegyenlőség esetén:

4.2.1. az alacsonyabb egy főre jutó havi jövedelemmel rendelkező pályázó;

4.2.2. ennek azonossága esetén a több eltartott gyermeket nevelő pályázó;

4.2.3. ennek azonossága esetén a 65 év feletti, egyedül élő pályázó;

4.2.4. további azonosság esetén sorsolással kerül előrébb.

5. A pontszám igazolása

5.1. A pontszám megállapításánál kizárólag a pályázati kiírásban meghatározott határidőig benyújtott és megfelelően igazolt körülmény vehető figyelembe.

5.2. A pontozás során a pályázó által szolgáltatott adatokat és az azok igazolására benyújtott okiratokat kell figyelembe venni.

5. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

Szabadszállás Város Önkormányzat tulajdonában lévő lakásingatlanok bérleti díja

A	B	C	D
	Bérleti díj fajtája / lakásfajta	**Komfortos**	**Komfort nélküli**
1	Piaci alapon	1 200 Ft/m²	840 Ft/m²
2	Szociális helyzet alapján	400 Ft/m²	280 Ft/m²
3	Költségelven	800 Ft/m²	560 Ft/m²

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó helyi szabályokat jelenleg az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 8/2022. (VI. 23.) önkormányzati rendelet tartalmazza.

A rendelet megalkotásának elsődleges célja, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályai egységes, áttekinthető és a jelenlegi önkormányzati vagyongazdálkodási, valamint lakásgazdálkodási gyakorlathoz igazodó szabályozásban jelenjenek meg. A hatályos szabályozás felülvizsgálata során szükségessé vált a bérbeadási jogcímek, a bérbeadási feltételek, a pályázati eljárások, a lakbérek, a bérlők jogai és kötelezettségei, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályozása egységes rendszerben történő rendezése.

Az új szabályozás egyértelműen elkülöníti a szociális helyzet alapján, a költségelven, valamint a piaci alapon bérbe adott önkormányzati lakásokat. Ezzel egyidejűleg meghatározza az egyes bérbeadási formák sajátos jogosultsági és eljárási feltételeit. A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetében a szabályozás a jövedelmi és vagyoni helyzet, valamint a családi körülmények figyelembevételével biztosítja a pályázatok objektív rangsorolását.

A rendelet a szociális lakások bérbeadásánál alkalmazandó pontrendszerrel a pályázók helyzetének egységes szempontok szerinti értékelését és a döntéshozatal átláthatóságát szolgálja. A pontozás során figyelembe vehető többek között a pályázó jövedelmi helyzete, az eltartott gyermekek száma, valamint a 65 év feletti, egyedül élő pályázói státusz. A pontrendszerhez kapcsolódó melléklet a rangsorolás részletes szabályait is meghatározza.

A piaci alapú bérbeadás szabályainak kialakításánál az önkormányzati vagyon gazdaságos hasznosításának szempontjai kerültek előtérbe. A szabályozás biztosítja, hogy a piaci lakások meghatározott időre, pályázati eljárás keretében kerüljenek bérbeadásra, továbbá megfelelő garanciákat tartalmaz a bérleti díj megfizetésére és az önkormányzat követeléseinek biztosítására.

A rendelet külön szabályozza a közérdekből, költségelven történő bérbeadást. Ennek célja többek között Szabadszállás szakember-ellátottságának elősegítése, a településen működő önkormányzati, állami és egyházi intézmények, szervezetek szakember-igényének támogatása, valamint a pályakezdő szakemberek letelepedésének ösztönzése. A szabályozás lehetőséget biztosít arra is, hogy meghatározott esetekben egészségügyi szakemberek részére pályázati eljárás nélkül történjen bérbeadás.

A rendelet a krízishelyzetbe került, lakhatásukat önerőből biztosítani nem képes személyek és családok számára az ideiglenes elhelyezés lehetőségét is megteremti, meghatározott időtartamra és feltételekkel. Ezzel a szabályozás a rendkívüli élethelyzetekben alkalmazható önkormányzati lakhatási segítségnyújtás helyi kereteit is rendezi.

A lakbérek meghatározása során a rendelet a lakások bérbeadásának eltérő jogcímeihez és komfortfokozatához igazodó differenciált bérleti díjakat állapít meg. A piaci, szociális és költségelvű lakbérek különbséget tesznek az eltérő bérbeadási célok között. A rendelet egyúttal lehetőséget biztosít a lakbérek rendszeres felülvizsgálatára.

A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások bérlői számára a rendelet lakbértámogatási rendszert is meghatároz. A támogatás célja, hogy a legalacsonyabb jövedelmű, ugyanakkor meghatározott lakbérterhet viselő háztartások számára a lakhatási költségek viselése könnyebbé váljon.

A szabályozás rendezi továbbá az önkormányzati lakások használatának ellenőrzését, a bérlők és a bérbeadó jogait és kötelezettségeit, a lakásba történő befogadás, az albérlet, a bérlőtársi jogviszony, a cserelakás, a közös megegyezéssel történő megszüntetés, valamint a bérleti jogviszony megszűnését követő elhelyezés egyes kérdéseit.

A rendelet a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozóan is egységes szabályokat állapít meg. A szabályozás a helyiségek hasznosítása során figyelembe veszi az önkormányzati vagyon védelmét, a nyilvánosság és az átláthatóság követelményeit, valamint a helyiségek rendeltetésszerű és a települési környezet szempontjából megfelelő hasznosítását.

A rendelet az önkormányzati lakásgazdálkodással összefüggő adatkezelés alapvető helyi szabályait is meghatározza, és az adatkezelés részletes szabályait az önkormányzat mindenkor hatályos adatkezelési tájékoztatójához kapcsolja.

A rendelet megalkotására a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben biztosított felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott önkormányzati feladatkörben kerül sor. A rendelet megalkotása során megtörtént a rendeletben meghatározott véleményezési jogkörrel rendelkező bizottság, valamint a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérése.

Az új rendelet hatálybalépésével a korábbi, önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 8/2022. (VI. 23.) önkormányzati rendelet hatályát veszti. A szabályozás ezáltal egységes szerkezetben, a jelenlegi lakás- és vagyongazdálkodási viszonyokhoz igazodva tartalmazza az önkormányzati lakások és helyiségek bérletének helyi szabályait.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a rendelet személyi és tárgyi hatályát. A szabályozás valamennyi önkormányzati tulajdonban álló lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre kiterjed. A rendelkezés egyúttal rögzíti, hogy a helyi rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

A 2. §-hoz

A rendelkezés a bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásának helyi rendjét határozza meg. A szabályozás a bérbeadói hatáskörök jelentős részét a polgármesterre ruházza, ugyanakkor a szociális alapú pályázatoknál biztosítja a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság közreműködését. A döntések előkészítésével és végrehajtásával kapcsolatos hivatali feladatokat a Polgármesteri Hivatalhoz telepíti.

A 3. §-hoz

A rendelkezés az önkormányzati lakásgazdálkodás során történő személyesadat-kezelés helyi szabályait határozza meg. Meghatározza az adatkezelés során kezelhető személyes adatok körét, valamint biztosítja, hogy az adatkezelés az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény követelményeivel összhangban történjen.

A részletes adatkezelési szabályok, valamint az érintettek jogai és jogorvoslati lehetőségei az önkormányzat mindenkor hatályos adatkezelési tájékoztatójában kerülnek meghatározásra, amely az önkormányzat honlapján hozzáférhető.

A 4. §-hoz

A rendelkezés meghatározza az önkormányzati lakások bérbeadásának fő jogcímeit. A lakások három csoportba kerülnek: a szociális helyzet alapján, a költségelven és a piaci alapon bérbe adott lakások körébe.

A rendelkezés egyúttal az önkormányzati bérlakások jegyzékére utal, amely a lakásállomány aktuális adatait és a bérbeadás jellegét tartalmazza.

Az 5. §-hoz

A rendelkezés a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeit határozza meg. A szabályozás a települési kötődést, a pályázó és a vele együtt költözők jövedelmi helyzetét, valamint a vagyoni helyzetet veszi figyelembe.

A szociális lakások pályázati úton, legfeljebb egyéves időtartamra adhatók bérbe. A rendelkezés kizárja a bérbeadásból azokat, akik megfelelő lakástulajdonnal vagy a jogszabályban meghatározott mértéket meghaladó vagyonnal rendelkeznek, illetve akiknek önkormányzati lakásbérletből eredő tartozásuk áll fenn.

A szabályozás lehetőséget biztosít a jogviszony egyszeri meghosszabbítására, amennyiben a bérlő a szerződéses kötelezettségeit megfelelően teljesítette.

A 6. §-hoz

A rendelkezés a piaci alapon történő bérbeadás feltételeit határozza meg. A piaci lakások határozott, legfeljebb öt évre adhatók bérbe, és a lejáratot követően a lakás ismételten pályázat útján hasznosítható.

A rendelkezés a bérleti díj előzetes megfizetésére, az óvadékra, a jövedelmi helyzetre, valamint az önkormányzattal szemben fennálló korábbi tartozásra vonatkozó garanciális feltételeket is meghatározza.

A 7. §-hoz

A rendelkezés a közérdekből, költségelven történő bérbeadás szabályait tartalmazza. A szabályozás célja Szabadszállás szakember-ellátottságának elősegítése, különösen a helyben működő önkormányzati, állami és egyházi intézményeknél, szervezeteknél dolgozó szakemberek, valamint az egészségügyi alapellátásban részt vevő meghatározott szakemberek lakhatásának támogatása.

A rendelkezés egyúttal korlátot állapít meg annak érdekében, hogy a közérdekű bérbeadás az önkormányzati lakásállomány meghatározott hányadát ne haladja meg.

A 8. §-hoz

A rendelkezés az ideiglenes elhelyezés helyi szabályait tartalmazza. Lehetőséget biztosít azonnali intézkedést igénylő krízishelyzetben lévő, lakhatásukat önerőből biztosítani nem képes személyek és családok átmeneti elhelyezésére.

A szabályozás az ideiglenes bérlet időtartamát legfeljebb hat hónapban határozza meg, és megfelelő teljesítés esetén egyszeri hosszabbítást tesz lehetővé.

A 9. §-hoz

A rendelkezés a szociális és piaci alapon történő lakásbérbeadás pályázati eljárásának szabályait állapítja meg.

A pályázati felhívás közzétételére, annak kötelező tartalmi elemeire, a benyújtás módjára és a pályázatok nyilvántartására vonatkozó szabályok az eljárás átláthatóságát és kiszámíthatóságát szolgálják.

A szociális pályázatoknál a döntés előkészítése a rendelet mellékletében meghatározott pontrendszer alapján történik, míg a piaci pályázatok esetében az előre vállalt bérleti díjfizetés időtartama alapján történik a kiválasztás.

A 10. §-hoz

A rendelkezés a lakbérek megállapításának rendszerét rögzíti, és a bérleti díjakat az 5. mellékletre utalja.

A szabályozás lehetőséget biztosít arra, hogy a Képviselő-testület a lakbérek mértékét rendszeresen felülvizsgálja, és a következő időszakra vonatkozóan módosítsa.

A melléklet a piaci, szociális és költségelvű bérleti díjakat komfortfokozat szerint differenciálja.

A 11. §-hoz

A rendelkezés a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások bérlői részére biztosított lakbértámogatás feltételeit és mértékét határozza meg.

A támogatás célja, hogy a legalacsonyabb jövedelmű háztartások esetében mérsékelje a lakhatási költségek terhét. A rendelkezés meghatározza a jogosultsági feltételeket, a támogatás összegét, a jogosultság megszűnésének eseteit, valamint az éves felülvizsgálat szabályait.

A 12. §-hoz

A rendelkezés a Vak Bottyán téri önkormányzati bérlakások esetében biztosított víz- és szennyvízszolgáltatás elszámolásának helyi szabályait tartalmazza. A külön szolgáltatás díja a vonatkozó magasabb szintű jogszabály alapján kerül meghatározásra.

A 13. §-hoz

A rendelkezés a lakás jogcím nélküli használata esetén fizetendő lakáshasználati díjat szabályozza. A fokozatosan emelkedő díjmérték célja, hogy a jogcím nélküli használat időtartamának növekedésével az önkormányzati lakás jogszerű használatának helyreállítását ösztönözze, és egyben megfelelő ellenértéket biztosítson az önkormányzat számára.

A 14. §-hoz

A rendelkezés a bérbeadó és a bérlő közötti megállapodás alapján meghatározható jogok és kötelezettségek helyi kereteit rögzíti, figyelemmel a Lakástörvényben meghatározott szabályokra.

A 15. §-hoz

A rendelkezés a lakásbérleti jogviszony alapvető tartalmát, a bérbeadó használatbaadási, valamint a bérlő lakbérfizetési kötelezettségét rögzíti. Az életvitelszerű lakáshasználat előírása biztosítja, hogy az önkormányzati lakás ténylegesen a bérleti jogviszony célját szolgálja.

A 16. §-hoz

A rendelkezés a lakás és az épület rendeltetésszerű használatával kapcsolatos bérlői kötelezettségeket határozza meg. A szabályozás részletesen rendezi a karbantartási és állagmegóvási kötelezettségeket, valamint a közös használatú területek és az ingatlan előtti közterület tisztántartásával kapcsolatos feladatokat.

A 17. §-hoz

A rendelkezés a lakás átadásakor és visszaadásakor követendő eljárást rendezi. A leltár és az állapotot rögzítő jegyzőkönyv elkészítése a lakás állapotának dokumentálását, valamint a későbbi viták megelőzését szolgálja.

A 18. §-hoz

A rendelkezés biztosítja az önkormányzat számára az önkormányzati bérlakások rendeltetésszerű használatának és a bérlői kötelezettségek teljesítésének ellenőrzését. Az ellenőrzés évente két alkalommal történhet, a bérlő szükségtelen háborítása nélkül.

A 19. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a lakásba történő befogadásnak a Lakástörvényben szabályozott eseteken túli helyi feltételeit. A szabályozás lehetőséget biztosít az élettárs és a testvér befogadására, ugyanakkor a bérbeadói hozzájárulást megfelelő feltételekhez köti.

A 20. §-hoz

A rendelkezés a megüresedett társbérleti lakrész további bérbeadásának feltételét határozza meg. A teljes lakás egy bérlő általi használata esetén a teljes alapterület alapján számított lakbér megfizetésének vállalása biztosítja a lakás használatával arányos bérleti díjfizetést.

A 21. §-hoz

A rendelkezés az önkormányzati lakás albérletbe adásának helyi feltételeit szabályozza. A szabályozás a lakás túlzsúfoltságának elkerülését szolgáló minimumfeltételt állapít meg, továbbá kizárja az albérletbe adás lehetőségét a szociális bérlakások és az egyszobás lakások esetében.

A 22. §-hoz

A rendelkezés a bérlőtársi jogviszony létesítésének feltételeit határozza meg. A szabályozás a házastárs, illetve meghatározott feltételek mellett az élettárs bérlőtárssá válását teszi lehetővé.

A 23. §-hoz

A rendelkezés az ideiglenes cserelakás biztosításának helyi szabályait rendezi. Meghatározza azokat az eseteket, amikor a bérlő által végzett munkálatok miatt a bérleti jogviszony szünetelhet, valamint a cserelakás használatával kapcsolatos kötelezettségeket.

A bérbeadót terhelő munkálatokhoz kapcsolódó ideiglenes elhelyezés időtartamának korlátozása az önkormányzat és a bérlő érdekeinek egyensúlyát szolgálja.

A 24. §-hoz

A rendelkezés a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésének egyes eseteit rendezi. A bérbeadó másik lakás biztosításával vagy pénzbeli térítés fizetésével is teljesítheti az elhelyezéssel kapcsolatos megállapodást.

A rendelkezés meghatározza az alacsonyabb komfortfokozatú cserelakás, valamint a pénzbeli térítés esetén alkalmazandó számítási szabályokat.

A 25. §-hoz

A rendelkezés a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződés bérbeadó általi felmondásának helyi feltételeit rendezi. A bérlő védelmét szolgálja, hogy a felmondással egyidejűleg cserelakás felajánlására, illetve megállapodás alapján pénzbeli térítésre kerülhet sor.

A 26. §-hoz

A rendelkezés egyértelművé teszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően a lakásban visszamaradó személyek elhelyezését az önkormányzat nem köteles biztosítani azokban az esetekben, amikor a Lakástörvény alapján erre nem jogosultak.

A 27. §-hoz

A rendelkezés a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó közös szabályokat határozza meg. A lakásbérlet szabályait főszabályként alkalmazni rendeli a helyiségek bérletére is, az e fejezetben meghatározott eltérésekkel.

A rendelkezés egyúttal kizár bizonyos, a települési környezetre, illetve a közösségi együttélésre nézve kedvezőtlen tevékenységeket a helyiségek bérbeadásából.

A 28. §-hoz

A rendelkezés a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának alapvető szabályait határozza meg. Az egy évet meghaladó bérbeadás esetében nyilvános pályázati eljárás alkalmazását írja elő, a forgalmi és piaci értéknek megfelelő kikiáltási ár mellett.

A 29. §-hoz

A rendelkezés a helyiségek kérelemre, illetve pályázat útján történő bérbeadásának részletes eljárási szabályait tartalmazza.

A nettó 25 millió forint értékhatár alatti, legfeljebb egyéves bérbeadás esetében a polgármester döntési hatáskört kap. A hosszabb időtartamú, illetve pályázati úton történő bérbeadásnál a Képviselő-testület dönt.

A pályázati szabályok meghatározzák a felhívás kötelező tartalmát, a közzététel módját, a pályázatok benyújtásának minimális időtartamát, valamint a bérleti szerződés megkötésének határidejét.

A 30. §-hoz

A rendelkezés a nem lakás céljára szolgáló helyiségek albérletbe adásának, a bérleti jog átruházásának és cseréjének feltételeit rendezi. A bérbeadói hozzájárulás és az önkormányzat részére fizetendő meghatározott ellenérték biztosítja, hogy a bérleti jog változása esetén az önkormányzat tulajdonosi érdekei érvényesüljenek.

A rendelkezés a helyiségben folytatott tevékenység megváltoztatását is bérbeadói hozzájáruláshoz köti.

A 31. §-hoz

A rendelkezés egyértelművé teszi, hogy az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére nem e rendelet, hanem az önkormányzat vagyonrendeletének szabályai irányadóak.

A 32. §-hoz

A rendelkezés a rendelet hatálybalépésének időpontját határozza meg. A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

A 33. §-hoz

A rendelkezés a korábbi, önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 8/2022. (VI. 23.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik. Erre azért van szükség, mert az új rendelet a lakás- és helyiséggazdálkodás szabályait teljes körűen, egységes szerkezetben újraszabályozza.

Az 1. melléklethez

Az 1. melléklet az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások jegyzékét tartalmazza. A melléklet rögzíti az egyes lakások címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, helyrajzi számát, valamint a bérbeadás jellegét. Ez biztosítja, hogy az önkormányzati lakásállomány és az egyes lakások bérbeadási jogcíme egyértelműen azonosítható legyen.

A 2. melléklethez

A 2. melléklet a szociális alapú lakáspályázat benyújtására szolgáló nyomtatványt tartalmazza. Célja, hogy a pályázóktól egységes formában kerüljenek bekérésre a pályázat elbírálásához szükséges adatok, nyilatkozatok és igazolások.

A 3. melléklethez

A 3. melléklet a piaci alapon bérbe adott lakások pályázati nyomtatványát tartalmazza. A nyomtatvány az egységes pályázati eljárást és az elbíráláshoz szükséges adatok rendelkezésre állását szolgálja.

A 4. melléklethez

A 4. melléklet a szociális alapú bérlakások pályázatainak elbírálására alkalmazandó pontrendszert tartalmazza.

A pontrendszer a pályázók jövedelmi helyzetét, az eltartott gyermekek számát, valamint a 65 év feletti, egyedül élő pályázói státuszt veszi figyelembe. A szabályozás a pályázatok objektív, előre meghatározott szempontok szerinti rangsorolását szolgálja.

A melléklet meghatározza a pontegyenlőség esetén alkalmazandó sorrendet, végső esetben pedig a sorsolás szabályát is. A pontszám kizárólag a pályázati határidőig benyújtott és megfelelően igazolt körülmények alapján állapítható meg.

Az 5. melléklethez

Az 5. melléklet az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjait határozza meg.

A melléklet a bérleti díjakat a bérbeadás jogcíme és a lakás komfortfokozata alapján differenciálja. Ennek megfelelően külön bérleti díj vonatkozik a piaci alapon, a szociális helyzet alapján, valamint a költségelven bérbe adott komfortos és komfort nélküli lakásokra.

A meghatározott díjtételek a lakásgazdálkodás eltérő céljait és az egyes bérbeadási jogcímek sajátosságait tükrözik.