



**MEZŐKOVÁCSHÁZA VÁROS**

**ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek  
bérletéről és elidegenítéséről, valamint a  
bérleti díjakról szóló**

**18/2008. (VI. 30.) ÖR. sz.**

**R E N D E L E T E**

*Egységes szerkezetben: 22/2008. (VII. 31.), 30/2008. (XII. 1.) ÖR., 24/2009. (X. 27.), 27/2009. (XI. 25.), 4/2010. (II. 15.), 25/2010. (XII. 23.), 2/2011. (II. 14.), 8/2012. (II. 20.), 32/2012. (IX. 18.), 44/2012. (XII. 28.), 5/2013. (III. 26.), 24/2015. (XI. 03.), 24/2016. (XII. 20.), 32017. (I. 31.) sz. önkormányzati rendeletekkel*

Mezőkovácsháza Város Képviselőtestülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Lt.) 3. §-ának (1)–(2) bekezdésében, 12. §. (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. §. (3) bekezdésében, 21. §. (6) bekezdésében, 23. §. (3) bekezdésében, 27. §. (82) bekezdésében, 34. §-ának (1) bekezdésében, 36. §-ában, 42. §. (82) bekezdésében, 54. §-ának (1) bekezdésében, valamint 58. §-ának (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, megfelelően az Európai Unió általános jogelveinek a következő rendeletet alkotja:

## **I. RÉSZ**

### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

#### *A rendelet hatálya*

##### **1. §**

- (1) E rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségekre.
- (2) A rendelet az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó rendelkezéseinek hatálya nem terjed ki az egészségügyi alapellátást szolgáló, az ingatlan nyilvántartásban egészségügyi célvagyonként bejegyzett ingatlanokra.
- (3) E rendelet előírásait megkülönböztetés nélkül alkalmazni kell az Önkormányzat közigazgatási területén élő:
  - a) lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárookra és Európai Gazdasági Térség tagállamainak állampolgáira,
  - b) állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltakra;
  - c) letelepedési engedéllyel rendelkező személyekre;
  - d) a menekültként elismert személyekre.
- (4) <sup>1</sup> E rendeletben szabályozott hatáskörök gyakorlásával összefüggő döntés-előkészítési feladatokat és végrehajtási feladatokat az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, valamint külön üzemeltetési megállapodás alapján a MESZOLGKER Mezőkovácsházi Településgazdálkodási, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft (továbbiakban MESZOLGKER Kft.) látja el.

#### *Értelmező rendelkezések*

##### **2. §**

A rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Ptk-ban és az Lt-ben foglalt értelmező rendelkezések az irányadóak.

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

## II. RÉSZ

### RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

#### I. Fejezet

#### AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSOK BÉRLETÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

##### *A bérbe adói jogok gyakorlása*

##### 3. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások- és helyiségek bérbeadói jogai a Képviselő-testületet illetik meg. E hatáskörében eljárva dönt a szociális bérlakássá, szolgálati lakássá illetve piaci alapú bérlakássá minősítés kérdésében.
- (2) <sup>1</sup> Egyéb bérbeadói jogosultságait a (3)-(6) bekezdésben írtak szerint ruházza át.
- (3) A polgármester:
- a) <sup>2</sup> az ügyintéző közreműködésével:
    - nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő, bérbeadás útján hasznosítható lakásokról, helyiségekről;
    - összegyűjti a lakásigényléseket és amennyiben a kérelem a rendelet feltételeinek megfelel, nyilvántartásba veszi;
  - b) <sup>3</sup> a Képviselő-testület, a Oktatási és Szociális Bizottság, és a Városfejlesztési Bizottság hatáskörébe tartozó döntéseihez javaslatot tesz;
  - c) kérelemre dönt – bérlőkijelölési joggal nem terhelt - közérdekű célú (szolgálati lakás) bérbeadásáról. E rendelet alapján meghatározza a bérlet időtartamát, létrejöttének és megszűnésének feltételeit, a bérlők jogait és kötelezettségeit;
  - d) <sup>4</sup> dönt a krízis-elhelyezési kérelmekről.
- (4) <sup>5</sup> Az Oktatási és Szociális Bizottság az e rendeletben foglaltak szerint:
- a) dönt az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásáról, lakásbérleti jogviszony folytatásáról, meghatározza a bérlet időtartamát.

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

<sup>2</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

<sup>3</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

<sup>4</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

<sup>5</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

(5) <sup>1</sup> A Városfejlesztési Bizottság

- a) MESZOLGKER Kft. javaslata alapján elfogadja az éves lakás-felújítási tervet,
- b) dönt az önkormányzat tulajdonában lévő piaci alapú bérlakások bérbeadásáról, lakásbérleti jogviszony folytatásáról,
- c) elfogadja a lakáshasználat ellenőrzésének éves ütemtervét és az ellenőrzés tapasztalatairól készült beszámolót,
- d) meghatározza az értékesítésre kerülő bérlakások forgalmi értékét.

(6) <sup>2</sup> A MESZOLGKER Kft:

- a) a polgármester és a bizottsági döntések alapján megkötí a lakásbérleti szerződéseket,
- b) megállapítja a 24. §. szerinti díjakat,
- c) megkötí az egyéb, bérleti jogviszonnyal összefüggő megállapodásokat, hozzájárulásokat,
- d) ellátja a lakásokkal kapcsolatos, fenntartási, üzemeltetési, hibaelhárítási, karbantartási és felújítási tevékenységet,
- e) elvégzi a lakások rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadásával, visszavételével kapcsolatos feladatokat,
- f) éves ütemtervet készít a lakások rendeltetésszerű használatának ellenőrzéséről, elvégzi a lakáshasználat ellenőrzését, annak tapasztalatairól beszámol az Városfejlesztési Bizottság előtt.

*A lakásbérlet létrejötte***4. §**

(1) Lakásbérleti szerződés – ha e rendelet másként nem rendelkezik – a 1. § (3) bekezdésében meghatározott nagykorú személlyel köthető, aki a következő (2) bekezdésben felsorolt jogcímek alapján bérlakásra jogosult.

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakás az alábbi jogcímek alapján adható bérbe:

- a) szociális helyzet alapján;
- b) bérlőkijelölési jog alapján;
- c) lakáscsere útján;
- d) e rendeletben meghatározott közérdekű célból, önkormányzati érdekből (szolgálati lakások)
- e) piaci alapú lakásbérlet alapján

(3) A (2) bek. a) pontjának kivételével bérlő jogi személy, vagy nem jogi személyiségű gazdasági társaság is lehet.

<sup>1</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

<sup>2</sup> Beiktatta a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

- (4) A lakásbérleti szerződést meghatározott időre, maximum 5 évre, illetve valamely feltétel bekövetkezéséig lehet megkötni. A lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződést írásba kell foglalni.

### *A bérbeadás feltételei*

#### *5. §<sup>1</sup>*

- (1) Szociális helyzete alapján lakásigénylésre jogosult az a 1. § (3) bekezdésében meghatározott személy, aki
- a) félkomfortos, komfort nélküli lakás esetén Mezőkovácsháza közigazgatási területén legalább egy éve bejelentett lakóhellyel vagy legalább egy éve bejelentett tartózkodási hellyel rendelkezik vagy bizonyíthatóan legalább egy éve a városban tartózkodó hajléktalan,
  - b) komfortos, összkomfortos lakás esetén Mezőkovácsháza közigazgatási területén legalább egy éve bejelentett lakóhellyel vagy legalább egy éve bejelentett tartózkodási hellyel rendelkezik vagy bizonyíthatóan legalább egy éve a városban tartózkodó hajléktalan, és bármely településen legalább egy éves igazolható munkaviszonnyal vagy egyéb rendszeres, igazolható jövedelemmel rendelkezik vagy munkaviszonyban álló pályakezdő.
- (2) Jövedelmi viszonyai szerint az a család (személy) tekinthető szociálisan rászorulóknak, ahol az együttköltöző személyeket is figyelembe véve az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori minimálbér összegét, egyedülálló igénylő esetén a 150 %-át.
- (3) Jövedelmi viszonyai szerint lakásigénylésre jogosult:
- a) komfort nélküli vagy félkomfortos lakásra az, akinek az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori minimálbér 50 %-át, egyedülálló esetén 80 %-át,
  - b) komfortos lakásra az, akinek az egy főre jutó havi nettó jövedelme a mindenkori minimálbér 50-80 %-a között van, egyedülálló esetén 80 -120 %-a között van,
  - c) összkomfortos lakásra az, akiknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme a mindenkori minimálbér 80 -100 %-a között van, egyedülálló esetén 120-150 %-a között van.
- (4) Szociális helyzete alapján –függetlenül az egy főre jutó havi nettó jövedelemtől- nem adható lakás bérbe annak, aki a vele együtt költöző személyeket is figyelembe véve az alábbi kritériumok közül valamelyiknek megfelel:
- a) a kiutalás időpontjában beköltözhető lakástulajdonnal, üdülővel rendelkezik és annak jelzálogjog által biztosított terhekkel csökkentett értéke meghaladja a 1.500.000 Ft-ot. Önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányadnak kell tekinteni azt is, ha a

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

résztulajdonost legalább egy szoba kizárólagos, az egyéb helyiségek vonatkozásában pedig közös használati jog illeti meg. A haszonélvezeti joggal terhelt ingatlant, ingatlanrészt amennyiben azt nem az igénybejelentő örökös, hanem a haszonélvezeti jog jogosultja használja, nem kell figyelembe venni.

- b) a kiutalás időpontjában szokásos használati és lakásberendezési tárgyakon túl 1.000.000 Ft értéket meghaladó forgalomképes vagyontárggyal rendelkezik, kivéve a mozgássérült gépkocsi tulajdonát és a kereső tevékenységet biztosító munkaeszközöket,
  - c) aki bérleti- vagy lakástulajdon jogáért cserébe eltartóként érvényes tartási kötelezettséget vállalt,
  - d) aki a kiutalás időpontjában önkormányzati bérlakásban lakik és lakbér-, vagy közüzemi hátraléka van,
  - e) akinek bérleti jogviszonya neki felróható okból szűnt meg;
- (5) Jövedelmi és szociális helyzetüktől függetlenül bérlakásra jogosultak azok az 1. § (3) bekezdése szerinti igénylők, akik saját maguk javára lakás-előtakarékossági szerződéssel rendelkeznek az alábbi feltételek szerint:
- a) az igénylés benyújtásának időpontjában a házaspár vagy élettársi közösségben élő pár egyike sem töltötte be a 35. életévét, illetve a gyermekét (gyermekét) egyedül nevelő szülő nem töltötte be a 35. életévét,
  - b) a kiutalás időpontjában a házastársak vagy élettársak esetén a házastársat illetve élettársat is figyelembe véve nem rendelkeznek beköltözhető lakás illetve lakóház ingatlantulajdonnal, résztulajdonnal,
  - c) a kiutalás időpontjában rendelkeznek legalább egyéves munkaviszonnyal vagy munkaviszonyban álló pályakezdők
  - d) Mezőkovácsházán rendelkeznek egyéves bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel.”
- (6) Azonnali megoldást igénylő krízishelyzetben lévő személy lakhatásának megoldása érdekében a Polgármester átmeneti elhelyezést biztosít elsősorban erre a célra fenntartott, az önkormányzat tulajdonában vagy rendelkezési jogosultsága alá tartozó épületben.
- (7) A krízis helyzet fennállásáról a Polgármester a Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat megkeresése útján győződik meg. Amennyiben a krízis helyzet fennáll, a Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat az elhelyezett gondozásba veszi. Az elhelyezett köteles együttműködni a Szolgálattal a krízis helyzet megszüntetése érdekében.
- (8) A krízis elhelyezés időtartama 180 nap, amely indokolt esetben további 180 nappal meghosszabbítható. Az igénybevétel első 30 napjára az elhelyezettet bérleti díjfizetési kötelezettség nem terheli. Nem hosszabbítható meg a kríziselhelyezés, ha az elhelyezett a (7) bekezdésbe foglalt együttműködési kötelezettségének nem tesz eleget.

**6. §**

*E rendelet alkalmazásában jövedelemként a Szoc. tv. 4. §. (1) bekezdés a.) pontjában szabályozottakat kell figyelembe venni.*

**Eljárási rendelkezések****7. §**

- (1)<sup>1</sup> A szociális helyzete alapján önkormányzati lakást igénylő ez irányú kérelmét az e célra rendszeresített formanyomtatványon az 5. § (1) - (4) bekezdésben meghatározott jogosultsági feltételek igazolásával a Polgármesterhez nyújthatja be.
- (2)<sup>2</sup> A kérelmező a bérbevételi ajánlatához köteles jövedelem- és vagyonyilatkozatot csatolni az abban feltüntetett jövedelmek valóságának igazolásával, valamint az egyedülállóság tényét igazoló okiratot. Az 5. § (5) bekezdése szerinti lakásigénylés esetén a lakás-előtakarékossági szerződés másolatát kell a bérbevételi ajánlathoz csatolni.  
Ha a kérelem hiányos, a Polgármester felhívja az ajánlattevőt a hiányzó adat 8 napos határidőn belüli pótlására.
- (3)<sup>3</sup> A Polgármester a kérelmet akkor veszi fel a lakásigénylési névjegyzékbe, – a kérelmező egyidejű értesítése mellett - ha a kérelmező szociális helyzete az e rendeletben foglalt feltételeknek megfelel. Az értesítésnek tartalmaznia kell azt, hogy a bérleti szerződés megkötésére az Oktatási és Szociális Bizottság döntése alapján kerül sor.
- (4)<sup>4</sup> A Polgármester a hozzá beérkezett és az ügyintéző közreműködésével nyilvántartásba vett kérelmeket amennyiben kiutalható bérlakás rendelkezésre áll, elbírálásra az Oktatási és Szociális Bizottság elé terjeszti.
- (5) Szociális helyzete alapján lakásbérleti szerződés csak azzal az igénylővel köthető, aki a beköltözéskor a jogosultsági feltételek fennállását igazolja.

**7/A. §<sup>5</sup>**

- (1) A piaci alapú önkormányzati bérlakást igénylő ez irányú kérelmét a Polgármesterhez nyújtja be, aki azt a Polgármesteri Hivatal közreműködésével – az igénylő egyidejű értesítése mellett - nyilvántartásba veszi.

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

<sup>2</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

<sup>3</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

<sup>4</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

<sup>5</sup> Beiktatta a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

- (2) A bérbevételi ajánlatnak az alábbiakat kell tartalmaznia:
- az ajánlattevő nevét, személyi adatait, címét
  - a vele együttköltözők nevét és személyi adatait
  - az ajánlattevő és a vele együttköltözők jövedelmi viszonyairól szóló nyilatkozatot
  - a bérelni kívánt lakásra vonatkozó igényeket
- (3) A Polgármester a hozzá beérkezett és nyilvántartásba vett kérelmeket, amennyiben kiutalható bérlakás rendelkezésre áll, elbírálásra a Városfejlesztési Bizottság elé terjeszti. A bérleti szerződés megkötésére a bizottság döntése alapján kerül sor.
- (4) Az önkormányzat tulajdonában lévő piaci alapú bérlakásokat e rendelet 1. sz. melléklete sorolja fel.

### ***Bérbeadás közérdekű célból, szolgálati lakás***

#### **8. §**

- (1) Közérdekű célú igénylőnek minősül az a személy, aki
- megbízatása, munkaviszonya idejére beosztása folytán az önkormányzatra háruló feladatok ellátásában vesz részt,
  - az önkormányzattal, valamint intézményeivel köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban áll, illetőleg
  - olyan közfeladatot ellátó intézménnyel áll munkaviszonyban, amelynek az önkormányzat külön megállapodásban bérlőkijelölési jogot, vagy az intézmény egyedi kérelme alapján szolgálati férőhelyet/lakást biztosít
- (2) Közérdekű célra bérleti szerződés csak feltétel bekövetkezéséig, így a munkaviszony, munkakör vagy tevékenység időtartamára, vagy lakás tulajdonjogának megszerzéséig köthető és csak abban az esetben, ha a bérlő a feltétel bekövetkeztét (lakásbérleti jogviszony megszűnését) követően elhelyezéséről önmaga gondoskodik.
- (3) A bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem jogosult más személyt a lakásba befogadni, kivéve a házastársát, gyermekét, (ideértve az örökbe fogadott, mostoha és nevelt gyermekét is).  
A bérlő által befogadott hozzátartozó nem jogosult a bérlőtársi jog megszerzésére és a bérleti jogviszony folytatására.
- (4) A bérlő a lakást nem cserélheti el és a lakásra tartási, illetve életjáradéki szerződés nem köthető, továbbá a lakás albérletbe nem adható.
- (5)<sup>1</sup> A bérlő a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül a MESZOLGKER Kft-nek a lakást az e rendelet 19. §-ában foglaltaknak megfelelően köteles visszaadni és

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től



sem a bérlő, sem pedig a vele együttlakó személyek másik önkormányzati bérlakásra, más lakásban való elhelyezésre, vagy pénzbeli térítésre nem tarthatnak igényt.

- (6) <sup>1</sup> Eltérő megállapodás hiányában a szolgálati lakások esetében a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlőt terhelő karbantartási munkákat a MESZOLGKER Kft végzi el, vagy annak számlákkal igazolt költségeit az alábbi feltételek együttes fennállása esetén - magasabb lakbérfizetési kötelezettség nélkül - átvállalja:
- a) A berendezési tárgyak, burkolatok elhasználódási ideje a 15 évet meghaladja; és
  - b) a kérelem benyújtásakor a bérleti jogviszony időtartama az 5 évet nem haladja meg.
- (7) <sup>2</sup> Amennyiben a karbantartási költség a 200.000.- Ft-ot nem haladja meg, a lakás-karbantartási keret terhére a (6) bekezdésben szabályozott megállapodás megkötésére a MESZOLGKER Kft. jogosult. Ha az egyszeri karbantartási költség a fenti összeghatárt meghaladja, akkor a megállapodás megkötéséről a Képviselő-testület dönt.
- (8) A szolgálati lakások költségalapú lakásbérletnek minősülnek.

### *A bérleti szerződés megkötése*

#### 9. §

(1) A bérleti szerződés tartalmazza:

- a) a bérlő személyes adatait, házastársak közös kérelme esetén bérlőtársi minőségüket;
- b) a vele/velük költöző családtagok nevét, személyi adatait rokonsági fokuk megjelölésével;
- c) a bérlemény pontos megjelölését, helyiségeinek számát, azt az alapterületet, amely után a bérleti díjat fizetni kell, a lakás komfortfokozatát, a bérlet időtartamát;
- d) a lakás szerződéskori – önkormányzati rendeletben meghatározott – bérleti díját, fizetési feltételeit, eljárását és azt a kikötést, hogy a bérleti díj az önkormányzat lakbér-megállapító rendeletével módosul;
- e) a bérbeadó jogait és kötelezettségeit;
- f) a bérlő jogait és kötelezettségeit, különös tekintettel a karbantartási, felújítási kötelezettségekre (rendeltetésszerű használatra) és a bérlet megszűnésekor megkívánt lakásállapotra;
- g) a lakásba történő befogadás feltételeit;
- h) a felek együttműködési kötelezettségeire történő utalást;
- i) a lakás esetleges korszerűsítése esetén követendő eljárás szabályait;
- j) a lakásbérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket, a felmondási okok felsorolását,
- k) egyéb kikötéseket

<sup>1</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

<sup>2</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

- (2) <sup>1</sup> A MESZOLGKER Kft. négy példányban elkészíti a bérleti szerződést, aláírást követően külön birtokbaadási eljárás keretében jegyzőkönyv alapján a lakást használatba adja.

### ***Bérlőtársi jogviszony***

#### ***10. §***

- (1) Az önkormányzati lakásra – a szolgálati lakások kivételével - a házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni. Bérlőtársi szerződést kell kötni továbbá a felek közös kérelmére az alábbiak szerint:
- a) élettársak között legalább 3 éve tartó életvitelszerű együttélés esetén;
  - b) szülő és gyermek között legalább 1 év megszakítás nélküli együtt lakás esetén;
  - c) nagyszülő és kiskorú unoka között, ha a kiskorú neveléséről saját háztartásában legalább egy éve folyamatosan gondoskodik;
  - d) testvérek között legalább 3 éve tartó megszakítás nélküli együtt lakás esetén, amennyiben a testvér szociális helyzete alapján lakásigénylésre lenne jogosult;
- (2) A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogukat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

### ***A befogadás szabályai***

#### ***11. §***

- (1) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének gyermekét, valamint szülőjét.
- (2) A bérlőtárs a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született unokája kivételével - a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (3) Más személyek csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatók be. A bérbeadói hozzájárulás csak a 10. §. (1) bekezdésében foglalt esetekben adható meg.
- (4) Megtagadható a hozzájárulás, ha:
- a) a bérlő és a vele együtt lakó személyek – különös tekintettel a lakásban élő kiskorúakra – lényegesen rosszabb körülmények közé kerülnének
  - b) a bérlőnek a bérbeadó felé lakbér vagy közüzemi díj hátraléka van;

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

- (5) A bérbeadónak a hozzájárulásban ki kell kötnie, hogy a bérleti szerződés megszűnését követően a lakásban jogcím nélkül lakó személyek kötelesek kiköltözni.

### *A lakásbérleti jog folytatása*

#### *12. §*

- (1) A bérlő – a lakásbérleti jog folytatása ellenében – a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával – tartási szerződést köthet. A tartási szerződés tervezetét a bérlő köteles a kérelem benyújtásakor bemutatni a hozzájárulás feltételeinek vizsgálatához.  
A bérbeadó hozzájárulását záradék formájában a tartási szerződésre is rá kell vezetni.
- (2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulást köteles megtagadni, ha a szerződő felek életkora, vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.
- (3) A bérlő halála esetén az eltartó a lakásbérleti jogot változatlan feltételek mellett akkor folytathatja, ha:
- a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult és
  - b) a szerződésben vállalt tartási kötelezettségét teljesítette, továbbá
  - c) a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.
- (4) A tartási szerződéshez történő bérbeadói hozzájárulással egyidejűleg az eltartóval - az eltartott bérlővel megkötött lakásbérleti szerződésnek megfelelő tartalommal - lakásbérleti szerződést kell kötni.
- (5) Az eltartóval kötött lakásbérleti szerződés megszűnése esetén a rendelet 21. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

#### *13. §*

- (1) Akit a bérlő bérbeadói hozzájárulás nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti jogosultak a lakásbérleti jogviszony folytatására - eltérő megállapodásuk hiányában - a következő sorrend szerint jogosultak:
- a) a bérlő házastársa, gyermeke,
  - b) befogadott gyermekétől született unokája, szülője.
- (3) A lakásbérleti jogot az azonos sorrendben jogosultak – eltérő megállapodásuk hiányában – bérlőtársként folytathatják.

- (4) A bérlőkijelölési joggal érintett lakás bérleti jogát a bérlő halála esetén a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személy folytathatja.
- (5) A lakás bérleti jogának folytatására jogosultak és az eltartó eltérő megállapodásának hiányában a bérlő halála esetén a lakásbérleti jogot az eltartó folytatja.

### *Az albérlet*

#### **14. §**

- (1) A bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával az általa bérelt lakás legfeljebb 50 %-át adhatja albérletbe. Az albérleti díjban a felek szabadon állapodnak meg. A lakás albérletbe adásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.
- (2) A bérlő csak olyan albérleti szerződés megkötéséhez kaphat hozzájárulást, amely garantálja, hogy a lakásbérlet megszűnése esetén az albérlet is megszűnik.
- (3) Nem adható hozzájárulás:
  - a) egy szobás lakás albérletbe adásához,
  - b) ha a bérlő és a vele együtt lakó személyek – különös tekintettel a lakásban élő kiskorúakra – lényegesen rosszabb körülmények közé kerülnének
- (4) A bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállal.
- (5) A bérbeadói hozzájárulás nélküli albérletbe adás rendeltetésellenes lakáshasználatnak minősül, amely esetében az Lt. 24. § (1) bekezdésének b) pontjában foglalt felmondásnak van helye.

### *Csere*

#### **15. §**

- (1)<sup>1</sup> A bérlő a lakásbérleti jogát csak másik lakás bérleti jogára vagy lakástulajdonra cserélheti el. A lakásbérleti jog elcseréléséhez a Képviselő-testület döntése szükséges.
- (2) A bérbeadó hozzájárulásának megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően - legalább 30 napos határidő megjelölésével – köteles a bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:
  - a.) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonyának fennállását tanúsító bérbeadói nyilatkozatnak,

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

b.) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának

az iratokhoz történő becsatolását.

- (3) A bérbeadói hozzájárulás nem tagadható meg, ha a (2) bekezdésben meghatározott dokumentumok becsatolásra kerülnek és bármelyik cserélő fél:
- a) egészségügyi ok,
  - b) munkahely megváltozása,
  - c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása miatt cseréli el a lakást.
- (4) A hozzájárulás akkor sem tagadható meg, ha a (3) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározott indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek esetében áll fenn.
- (5) A cserében részt vevő felek a lakást a bérlővel egyidejűleg kötelesek elhagyni.
- (6) A bérbeadói hozzájárulásban a cserélő feleket a lakással összefüggő – e rendelet szabályai szerinti – bérlői kötelezettségekről, valamint a lakbér összegéről tájékoztatni kell.
- (7) A cserét követően az új bérlőkkel változatlan tartalommal új bérleti szerződést kell kötni. Eltérő tartalmú szerződés csak a csere folytán bérleti jogot szerzők hozzájárulásával köthető.
- (8) A (3) és (4) bekezdésben foglaltak kivételével nem adható hozzájárulás, ha a cserében résztvevő felek bármelyikének 3 hónap, vagy azt meghaladó időtartamú lakbértartozása áll fenn a bérbeadó felé.

### *A felek jogai és kötelezettségei*

#### **16. §**

- (1) A lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell a bérlőnek átadni. A bérbeadó ezen kötelezettségét a bérlő átvállalhatja, melynek feltételeit a lakásbérleti szerződésben kell kikötni, a (3) bek. a)-d) pontjai alkalmazásával.

A bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges többletkiadásainak megfizetésére a műszaki szükségességig tarthat igényt.

- (2) A bérbeadó gondoskodni köteles:

- a) az épület karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

- (3) A (2) bekezdésben nem említett egyéb kötelezettségek teljesítésére a bérbeadó és a bérlő külön megállapodhat.

A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) az átvállalt feladatokat,
- b) az átvállalt feladatok költségeit,
- c) a bérlő/k részére történő megtérítés módját és határidejét,
- d) a munkálatok elvégzésének határidejét,

- (4) A bérbeadó bármikor ellenőrizheti a megállapodásban foglaltak teljesítését. A bérlő/k mulasztása esetén a bérbeadó 8 napos határidővel felszólítja a vállalt kötelezettségek teljesítésére.

A határidő eredménytelen elteltével az (1) bekezdésében meghatározott esetben a lakásbérleti szerződést a bérbeadó az Lt. 24. § (1). bek. b) pontja alapján felmondhatja.

Egyéb esetekben pedig a megállapodás a bérbeadó részéről egyoldalúan, azonnali hatállyal felmondható.

- (5) A bérlőt és a vele együttlakó személyeket a lakás rendeltetésszerű használatának joga a szerződésnek megfelelően illeti meg.

Rendeltetésszerű a használat akkor, ha a lakást lakás céljára, több lakásos épület esetén az udvart, kertet, kapualjat stb. rendeltetésének megfelelően, tehát nem raktározásra, gépkocsi tárolásra stb. használják.

- (6) A bérlőt és a vele együttlakó személyeket – a többi bérlő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül – megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

- (7) <sup>1</sup> A MESZOLGKER Kft. a lakásbérleti szerződésben foglaltak szerint a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését éves ütemterv alapján évente egy alkalommal ellenőrzi. A bérlő a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. Az ellenőrzés tapasztalatairól a MESZOLGKER Kft beszámol a Városfejlesztési Bizottságnak.

- (8) A bérleti jogviszony fennállása alatt a lakásbérleti szerződésbe foglaltak alapján a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A két hónapot meghaladó távollétet és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni, csatolva a távollét okát igazoló okiratokat.

- (9) Indokolt a távollét különösen:

- a) egészségügyi ok,
- b) munkahely megváltozása,
- c) tanulmányok folytatása miatt.

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

- (10) Amennyiben a bérlő a (7) és (8) bekezdésekben meghatározott kötelezettségét nem teljesíti, bérbeadó a lakásbérleti szerződést az Lt. 24.§. (1) bek. b.) pontja alapján felmondhatja.

### **17. §**

- (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő bérleti szerződésbe foglalt megállapodása az irányadó.
- (2) Megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.
- (3) Ha a lakásban, a lakberendezésben, az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.
- (4) A Lt-nek és e rendeletnek a karbantartásra, felújításra, pótlásra és cserére vonatkozó rendelkezéseit az épülethez, illetőleg a lakáshoz tartozó melléképületekre, egyéb melléképítményekre, ezek berendezéseire és a kerítésre is megfelelően alkalmazni kell.
- (5) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlőt terheli, a fizetendő lakbér összegét azonban ennek figyelembevételével kell megállapítani.
- (6) Az épület felújítása, illetőleg a vezetékháló meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

### **18. §**

- (1) A bérbeadó és a bérlő között létrejött előzetes írásbeli megállapodás alapján a bérlő a lakást átalakíthatja, korszerűsítheti, egyéb értéknövelő beruházást eszközölhet.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti megállapodásnak tartalmaznia kell:
- a) az elvégzendő munkák konkrét megjelölését;
  - b) a munkák befejezésének határidejét, költségeit; és azok
  - c) megtérítésének feltételeit, módját, határidejét
- (3) A munkálatok megkezdéséhez és folytatásához szükséges hatósági engedélyeket a bérlő köteles beszerezni.
- (4) A bérbeadó csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges költségek megfizetését vállalhatja.
- (5) Ha az átalakítás, illetőleg korszerűsítés következtében a lakás komfortfokozata is megváltozott és a költségeket a bérbeadó viseli, akkor az eredeti bérleti szerződést módosítani kell.

**19. §**

- (1) A bérlő a lakást a bérleti jogviszony megszűnését követően rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles visszaadni.
- (2) A visszaadott lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha üres, tiszta, és berendezési tárgyai üzemképesek.
- (3) Ha a visszaadott lakás a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a bérlő és a bérbe adó megállapodhatnak abban, hogy a szükséges munkát, pótlást és cserét
  - a) a bérlő 30 napon belül elvégzi, vagy
  - b) azt a bérbeadó a bérlő költségére elvégze.
- (4) A bérlő az elvégzett munkák felmerült költségét 15 napon belül a bérbeadónak köteles megtéríteni.

**20. §**

- (1) A bérlő a határozott idő lejártát megelőző 60. és 30. nap közötti időszakban a bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelmet nyújthat be a Polgármesteri Hivatal ügyintézőjéhez. A szociális helyzet alapján folytatott bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelemhez csatolni kell e rendelet 7. § (2) bekezdésében meghatározott mellékleteket.
- (2) Amennyiben a bérlő az első bekezdés szerinti határidőben a bérleti jog meghosszabbítását nem kérte, a bérleti jogviszonya a szerződés szerinti időponttal megszűnik. Erről az ügyintéző írásban értesíti a MESZOLGKER Kft-t.
- (3) <sup>1</sup> A szociális helyzet alapján folytatott bérleti jog meghosszabbítása iránti kérelmekről az Oktatási és Szociális Bizottság dönt az alábbiak szerint:
  - a) <sup>2</sup> ha a bérlő szociális helyzete alapján lakásigénylésre továbbra is jogosult, a lakásbérleti szerződést a bérlő kérelmére az Oktatási és Szociális Bizottság újabb határozott időtartamra, legfeljebb azonban 5 évre meghosszabbítja;
  - b) ha a bérlő e rendelet szabályai szerint lakásigénylésre szociális helyzete alapján már nem lenne jogosult, de építés, vagy vásárlás útján lakásgondjának önálló megoldása folyamatban van, a határozott idő elteltétől a lakásbérleti szerződés - építés esetében 1 évvel, vásárlás esetében 6 hónappal – meghosszabbítható;
  - c) ha a bérlő e rendelet szabályai szerint lakásigénylésre szociális helyzete alapján nem lenne jogosult, akkor a lakásbérleti jogviszony a határozott idő elteltével megszűnik, a bérlő a lakást további elhelyezési igény nélkül köteles visszaadni.

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

<sup>2</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től



- (4) Piaci alapú bérlakások esetében a bérleti jogviszony legfeljebb 5 évvel történő meghosszabbításáról a Városfejlesztési Bizottság dönt.
- (5) <sup>1</sup> Nem hosszabbítható meg annak a bérlőnek a bérleti jogviszonya, akinek lakbér vagy közüzemi díj tartozása van a (6) bekezdésben szabályozott eset kivételével.
- (6) <sup>2</sup> Legfeljebb 6 hónappal meghosszabbítható annak a bérlőnek a bérleti jogviszonya, aki az önkormányzat polgári jogviszonyból eredő követeléseinek behajtásának és a behajthatatlan követelések leírásának rendjéről, valamint a részletfizetési kedvezményről szóló önkormányzati rendelet
- a) 6. § (1) bekezdése szerint részletfizetési kedvezményt kap,
  - b) 6. § (2) bekezdése alapján kötött részletfizetési megállapodásában foglaltakat szerződésszerűen teljesíti.

### *A lakásbérlet megszűnése*

#### **21. §**

(1) A lakásbérlet megszűnik, ha:

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a lakás megsemmisül;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérlet folytatására jogosult személy;
- e) a bérlő a lakást elcseréli;
- f) <sup>3</sup> a bérlőt a Magyarország területéről kiutasították;
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat alapján megszűnik.

(2) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkeztével szűnik meg.

#### **22. §**

A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére:

- a) másik, megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakást) ad bérbe;
- b) pénzbeli térítést fizet; vagy
- c) másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet.

---

<sup>1</sup> Kiegészítette a 2/2011. (II. 14.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos 2011. 02. 15-től

<sup>2</sup> Beiktatta a 2/2011. (II. 14.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos 2011. 02. 15-től

<sup>3</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

### 23. §

- (1) Ha a felek a határozatlan idejű lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel – másik lakás bérbeadása nélkül – megszüntetik, a bérbeadó pénzbeli térítést fizet. A pénzbeli térítés mértéke legfeljebb 200.000.-Ft lehet.
- (2) A határozott idejű lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel – másik lakás bérbeadása nélkül – történő megszüntetése esetén a bérbeadó a közös megegyezéssel történő megszüntetéstől a határozott idő lejártáig terjedő időszakra vonatkozó bérleti díjnak megfelelő- legfeljebb 50.000 Ft összegű pénzbeli térítést fizet.
- (3) Ha a felek a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérbeadó a bérlőnek – kisebb alapterületű, alacsonyabb komfortfokozatú és használati értékű – másik lakást ad bérbe, a másik lakás bérbeadása mellett a bérbeadó a bérlőnek pénzbeli térítést is fizet. A pénzbeli térítés mértéke legfeljebb 100.000.-Ft lehet.
- (4) A pénzbeli térítés csak akkor fizethető ki, ha
  - a) a bérlő a lakást az e rendelet 19. § (1)-(2) bekezdésében előírtaknak megfelelően adja vissza a bérbeadónak;
  - b) a saját és a vele együtt lakók elhelyezéséről saját maga gondoskodik és
  - c) a bérlőnek lakbértartozása, közüzemi díj tartozása nincs.
- (5) Ha a bérbeadó a lakásbérleti szerződést a lakás átalakítása, korszerűsítése, vagy lebontása céljából mondja fel, a bérlőnek közös megállapodás alapján cserelakás biztosítása helyett a bérlet tartamától függően e § rendelkezései szerint pénzbeli térítés fizethető.

### 24. §

- (1) Aki a lakást a bérbeadó hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja (a továbbiakban jogcím nélküli lakáshasználó) a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli lakáshasználó az Lt., illetve e rendelet rendelkezései alapján másik lakásra tarthat igényt.
- (2) A jogcím nélküli lakáshasználó – az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított kettő hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig – emelt használati díj fizetésére köteles.
- (3) Az emelt használati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított:
  - a) 2-3 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének 200 %-a;
  - b) 4-5 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének 300 %-a;
  - c) 6-7 hónaptól kezdve a lakás lakbérének 500 %-a.
- (4) Az emelt használati díj megfizetése a lakás visszaadását követően nem engedhető el.

- (5) Bérlőkijelölési jog esetén a használati díj emelésének mértékét a bérlőkijelölésre jogosult határozza meg. A használati díj lakbért meghaladó összege a bérlőkijelölésre jogosultat illeti.

## **2. Fejezet**

### **AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSOK BÉRÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK**

#### *Lakbérfizetési kötelezettség*

#### **25. §**

- (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő a lakás használatáért e rendeletben meghatározott mértékű lakásbérleti díj fizetésére köteles.
- (2) A lakásbérleti díj a felmerülő víz-, csatorna-, kéményseprés-, villamos energia, fűtés, gáz, telefon, kábel televízió valamint a szemétszállítás havi díját nem tartalmazza, e szolgáltatások díjait a bérlő közvetlenül a szolgáltatónak fizeti meg.
- (3) A bérlő a lakbért havonta egy összegben előre, legkésőbb a hónap 10. napjáig köteles megfizetni.
- (4) Lakbért a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig kell fizetni. Ha a bérlő a lakást a lakásbérleti jogviszony megszűnése után, mint jogcím nélküli lakáshasználó továbbra is használja, használati díj fizetésére köteles. Ha a bérlő lakásbérleti jogviszonya felmondással szűnik meg a felmondási idő alatt a bérlő lakbér fizetésére köteles.
- (5) A bérbeadó az e rendelet szabályai szerint módosított lakbért a fennálló lakásbérleti jogviszonnyal rendelkező bérlőkkel a lakbér módosítását megelőző hónap utolsó munkanapjáig közölni köteles. Ha a bérlő a közölt, módosított lakbért a közlés kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban nem kifogásolja a közölt bért köteles fizetni.
- (6) Annak a bérlőnek, akinek lakbértartozása van, és igazolni tudja, hogy e rendelet szabályai szerint lakbér csökkentésre jogosult, és az részére nem került megállapításra, a fennálló lakbértartozását csökkenteni kell. Ennek mértéke legfeljebb az egy évre visszamenőlegesen megállapítható támogatás, lakbér csökkentés összege lehet.

#### *A lakbér mértéke*

#### **26. §**

- (1) A lakbér mértékét a rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.
- (2) A költségalapú bérlakások esetén a bérbeadó egy havi, a piaci alapú bérlakások esetén két havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék (kaució) megfizetését köti ki a bérlő szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítésének biztosítására.

- (3) A lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint 100 forintra kerekítve kell megállapítani.
- (4) A lakás minőségét, a lakóépület állapotát és a lakás településen, illetve lakóépületen belüli fekvését a lakbért csökkentő, illetve növelő tényezők körében kell figyelembe venni.
- (5) A 2. számú melléklet szerinti összegeket a Képviselő-testület az éves költségvetés előkészítésével egyidejűleg felülvizsgálja, és indokolt esetben módosítja.

### ***Lakbért csökkentő, növelő tényezők***

#### **27. §**

- (1) A lakbér mértékét a lakás állaga, minősége, a településen, illetve épületen belüli fekvése alapján az alábbiakban részletezett eltéréssel kell megállapítani, ha a lakás:
  - a) összkomfortos, vagy komfortos, de nincs közlekedő helyiség - 5 %;
  - b) rossz műszaki állapotú (lapos tető alatt helyezkedik el) - 5 %;
  - c) a lakásban nagymértékű vizesedés, gombásodás tapasztalható - 5 %;
  - d) a lakás szerkezeti hibában szenved - 5 %;
  - e) az olyan egyedi fűtési móddal rendelkező lakásoknál, ahol olaj- vagy vegyes tüzelésű kályha a fűtőberendezés - 5 %;
  - f) egy- vagy többlakásos lakóépületben van és a lakáshoz tartozó telekből a beépítetlen terület – egy lakásra számítva – több mint 150 m<sup>2</sup>, de – egylakásos lakóépületnél – az 1.000 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg + 10 %;
  - g) egylakásos lakóépületben van és a lakáshoz tartozó telekből a beépítetlen terület nagysága az 1.000 m<sup>2</sup>-t meghaladja + 20 %;
  - h) a lakás a hatályos rendezési tervben városközpontként szereplő területen fekszik, + 20%;
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott csökkentő tényezők alkalmazásával a lakbércsökkentés mértéke együttesen sem haladhatja meg a - 15 %-ot, míg a növelés mértéke együttesen legfeljebb + 40 % lehet.

## **3. Fejezet**

### **AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI**

#### ***A lakások elidegenítésének feltételei***

#### **28. §**

- (1) Az Önkormányzat a tulajdonában álló forgalomképes bérlakások megvásárlását minden természetes és jogi személy számára lehetővé teszi e rendelet szabályai szerint.

- (2) A korlátozottan forgalomképes bérlakások az átminősítést követően e rendelet szabályai szerint idegeníthetők el. Az átminősítés kizárólag a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.
- (3) A korlátozottan forgalomképes bérlakások jegyzékét a 3. számú melléklet tartalmazza.
- (4) Az Önkormányzat tulajdonában álló épülethez tartozó, közös használatra szolgáló helyiségek és az épülethez tartozó közös használatú területek önálló ingatlanként nem idegeníthetők el.
- (5) A bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolt bérlő kiválasztási joggal terhelt lakások csak a jog jogosultjának írásbeli hozzájárulásával idegeníthetők el.
- (6) A jogosulttal az eladást megelőzően írásbeli megállapodásban kell rögzíteni a bérlőkijelölési, vagy kiválasztási jogáról való lemondás ellenértékeként őt megillető vételár rész nagyságát, az abból levonandó költségeket, valamint a kifizetés ütemezését. A megállapodást a Polgármester köti meg.
- (7) Ha a bérlőnek lakbér, vagy az Önkormányzat felé a bérleti jogviszonnyal összefüggő tartozása van, a lakás részére csak abban az esetben idegeníthető el, ha tartozását kiegyenlítette.
- (8) Az adásvételi szerződés megkötését megelőzően – az egy lakásos épület kivételével – az épületet társasházzá kell alakítani. Az alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. A tervezetnek meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának.
- (9) A szerződéskötés költsége minden esetben a vevőt terheli.
- (10) A lakást az adásvételi szerződés alapján - az esetleges részletfizetésre való tekintet nélkül - a vevő tulajdonába kell adni.
- (11) Az adásvételi szerződést minden esetben a Polgármester köti meg.
- (12) Részletfizetés esetén az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba a vételárhátralék és járulékai erejéig jelzálogot, a vételár teljes megfizetésének időtartamáig pedig elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

### ***Elővásárlási jog***

#### **29. §**

- (1) A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) bekezdése, valamint az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 1-2 §-ai alapján az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakások tekintetében más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg:

- a) a bérlőt;
  - b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
  - c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
  - d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenesági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét;
- (2) Az elővásárlási jog át nem ruházható és a jog jogosultjának halála esetén örökösére nem száll át.
- (3) Az elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakások jegyzékét a rendelet 4. számú melléklete tartalmazza.
- (4) Az (3) bekezdésben meghatározott lakásokra a tulajdonos értékesítési ajánlatának tartalmaznia kell:
- b) a bérlakás legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait (címe, helyrajzi száma, szoba száma, alapterülete, komfortfokozata stb.);
  - c) a bérlakás vételárát és vételár kialakításánál figyelembe vett tényezőket;
  - d) a fizetési feltételeket, továbbá
  - e) tájékoztatást arról, hogy a bérlő elővásárlási jogával csak abban az esetben élhet, ha lakbértartozása nincs, illetve azt az ajánlati kötöttség időtartama alatt rendezi.
- (5) Az ajánlati kötöttség időtartama az ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap, mely időtartam alatt - elfogadó nyilatkozat tételével - élhet a bérlő elővásárlási jogával.
- (6) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.
- (7) <sup>1, 2</sup> Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg - kérelmére - részletfizetési kedvezményt kell adni az alábbi feltételekkel: a szerződés megkötésekor a vevő által fizetendő vételár (továbbiakban: vételár) 20 %-ának egyösszegű megfizetését kell kikötni, a fennmaradó vételár hátralékra 15 éves futamidővel havonta egyenlő mértékű részletfizetést kell adni.
- (8) <sup>3</sup> Egyösszegű fizetése esetén a vételárát a forgalmi érték 10 %-ával csökkenteni kell.
- (9) A vételárhátralékra a vevő évente, a tárgyév első napján érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamatot köteles fizetni.
- (10) Ha az elővásárlási jog jogosultja nyugellátásban vagy nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és elővásárlási jogával nem él, szerződésének fennállásáig lakását harmadik személy részére csak írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

<sup>2</sup> Módosította a 32/2012. (IX. 18.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 09. 18-tól

<sup>3</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

### 30. §

- (1) <sup>1</sup> A részletfizetést minden hónap 15. napjáig kell teljesíteni. A határidőben be nem fizetett részlet után a Polgári Törvénykönyv 301/A §-a szerinti késedelmi kamatot kell fizetni.
- (2) <sup>2</sup> Ha a vevő három havi részletet meghaladó hátralékát 60 napon belül nem egyenlíti ki, részletfizetési kedvezményét elveszíti és fennálló tartozása egy összegben esedékessé válik. A tartozás meg nem fizetése esetén a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
- (3) <sup>3</sup> Az e rendelet 29. § (8) bekezdése alapján vételárengedménnyel megvásárolt lakás 5 éven belüli elidegenítése csak az engedmény visszafizetése esetén lehetséges. Ennek biztosítására az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba az engedmény összegére jelzálogjogot, valamint 5 évre szóló elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

### *Lakások értékesítése pályázat útján*

### 31. § <sup>4</sup>

- (1) Ha a lakásra nem áll fenn elővásárlási jog vagy azt az elővásárlási jog jogosultja nem vásárolja meg, a Képviselő-testület döntése alapján, pályázati úton kell értékesíteni. Az induló vételár az ingatlan forgalmi értéke.
- (2) Az értékesítésre kerülő lakások helyi forgalmi értékét a Polgármesteri Hivatal műszaki osztályának javaslata alapján az alábbi szempontok figyelembe vételével a Városfejlesztési Bizottság határozza meg:
- a) az épület településen belüli fekvése
  - b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága,
  - c) az épület és a lakás felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítása óta eltelt idő,
  - d) a lakás alapterülete és komfortfokozata,
  - e) a lakottság ténye.
- (3) Az elővásárlási jog jogosultjának írásban kell nyilatkoznia elővásárlási szándékáról. Ha a jogosult az értékesítési ajánlat közlését követő harminc napon belül – írásban - nem nyilatkozik elővásárlási szándékáról, vagy a vele közölt ajánlatot – az e rendeletben foglalt kedvezményeket figyelembe véve – változatlan tartalommal nem fogadja el (kivéve 29. § (10) bekezdésében szabályozott esetben, amennyiben a bérlő írásbeli hozzájárulása hiányzik) az ingatlan pályázati úton értékesíthető.

<sup>1</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

<sup>2</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

<sup>3</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

<sup>4</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

- (4) Pályázatot önkormányzati tulajdonú bérlakás megvásárlására minden természetes személy benyújthat.
- (5) A pályázati eljárás keretében történő értékesítésre e rendelet 35-36. §-ainak vonatkozó szabályait kell megfelelően alkalmazni.

### *Vételi ajánlat*

#### **32. §<sup>1</sup>**

- (1) Amennyiben önkormányzati tulajdonú bérlakásra pályázati eljáráson kívül vételi ajánlat érkezik, a vételi ajánlat elbírálása a Képviselő-testület feladata. A vételár azonban ebben az esetben sem lehet kevesebb, mint a Városfejlesztési Bizottság által megállapított forgalmi érték.
- (2) Amennyiben az ingatlan, amelyre a vételi ajánlat érkezett, elővásárlási joggal érintett, úgy elidegeníteni csak abban az esetben lehet az ajánlattevő részére, ha az önkormányzat az ingatlant a 29. § (4)-(5) bekezdésében szabályozottak szerint az elővásárlásra jogosultnak előtte felajánlotta és ő nem élt elővásárlási jogával, vagy a megadott határidőig nem nyilatkozott.

### *A vételár meghatározása*

#### **33. §**

- (1) Az értékesítésre kerülő lakások forgalmi értékét a Polgármesteri Hivatal Műszaki Csoportjának előkészítésével a Városfejlesztési Bizottság állapítja meg.
- (2) Ha a vevő a megállapított vételárat nem fogadja el ingatlanforgalmi szakértő igénybevételeit kérheti a szakértői költségek megelőlegezésével. A szakértői véleményt követően a Képviselő-testület határozza meg a vételárat.
- (3) A Polgármester megbízása alapján eljáró ingatlanforgalmi szakértő az Önkormányzat hivatalával, intézményével, gazdálkodó szervezetével munka, vagy egyéb jogviszonyban nem álló, igazságügyi szakértői névjegyzékbe felvett személy, vagy olyan szervezet lehet, amelynek ilyen személy a tagja, illetve alkalmazottja.

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től



## 4. Fejezet

### AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ HELYSÉGEK BÉRLETÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

#### *Helyiségbérlet létrejötte*

#### 34. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő üres, vagy megüresedő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának módjai:
  - a. pályáztatás útján,
  - b. pályázati eljáráson kívül.
- (2) Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az Lt. második részében és az e fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.
- (3)<sup>1</sup> A helyiség bérleti jogát a bérbeadó által meghatározott tevékenység folytatásához, pályázat útján határozott, vagy határozatlan időre lehet megszerezni. A használat módjának megváltoztatását a Képviselő-testület engedélyezi.
- (4) A határozott időre szóló bérbeadás leghosszabb időtartama öt év.
- (5) Amennyiben a határozott időre bérbe adott helyiség bérlője tevékenységével kapcsolatban a szolgáltatást igénybe vevők részéről megalapozott panasz nem érkezik – tevékenységét közmegelegedésre végzi -, nincs bérleti díj elmaradása, úgy kérelmére a Képviselő-testület dönthet újabb határozott időtartamra történő bérbeadásról.
- (6) A bérleti szerződés meghosszabbítását a bérlő kezdeményezheti a bérleti idő lejártát megelőzően legalább két hónappal a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtott kérelmével.
- (7) Abban az esetben, ha a bérlő az (5)-(6) bekezdésben meghatározottak szerint nem kezdeményezi a bérleti szerződés meghosszabbítását, úgy Képviselő-testület a helyiség bérbeadására pályázatot ír ki.
- (8) Nem kell pályázatot kiírni, ha a helyiséget a Képviselő-testület döntése alapján:
  - a) Az Önkormányzat a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1)-(2) bekezdésében foglalt önkormányzati feladatként meghatározott célra kívánja hasznosítani, vagy
  - b) egyéb szervezet (gazdasági társaság, alapítvány, egyesület stb.) kíván ellátni a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1)-(2) bekezdésében foglalt tevékenységet.

---

<sup>1</sup> Kiegészítette a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

- (9) A (8) bekezdés szerint hasznosított helyiségek bérleti díjának megfizetéséről, a díj mértékéről, annak esetleges elengedéséről, a Képviselő-testület a hasznosításról való döntéssel egyidejűleg határoz.
- (10) Helyiségbérleti szerződés azzal a természetes, jogi személlyel vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társasággal köthető, aki a pályázati eljárás során a legkedvezőbb ajánlatot tette.
- (11) A szolgálati férőhely rendeltetésére tekintettel nem minősül lakásnak. A szolgálati férőhely hasznosítására kötött bérleti szerződésben a jelen rendelet 8., 26., 27. §-iban írtakat megfelelően alkalmazni kell.
- (12) Jogcím nélküli helyiség használatára vonatkozóan e rendelet 24. §. (1)-(4) bekezdésében foglaltak az irányadók.

### *Pályázati eljárás*

#### 35. §

- (1) <sup>1</sup> A pályázati hirdetményt a Képviselő testület által meghatározott tartalommal a Polgármesteri Hivatal a helyben szokásos módon – a honlapon, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, esetleg a városi újságban - teszi közzé. A kiíró további közzétételi módokat is meghatározhat.
- (2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
  - a) a helyiség fekvési helyét, alapterületét, rendeltetését, berendezését, felszereltségét;
  - b) a helyiségben folytatható tevékenységek megjelölését, megváltoztatásának lehetőségét;
  - c) a bérbeadás időtartamát, a minimális bérleti díj / vételár összegét;
  - d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges a bérlő által a saját költségén elvégzendő munkákat, a bérleti jogviszony megszűnésekor az eredeti állapot helyreállításának esetleges kötelezettségét;
  - e) a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét;
  - f) a pályázni jogosultak körét;
  - g) a pályázat elbírálásának idejét, az elbírálás feltételeit.
- (3) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:
  - (4) a pályázó nevét és címét;
  - (5) tevékenységének megnevezését és a folytatására feljogosító engedély másolatát;
  - (6) a helyiség tervezett felhasználási célját;
  - (7) a pályázati feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatát;
  - (8) a bérleti díjra / vételárra vonatkozó ajánlatát.
- (4) <sup>2</sup> A pályázatokat a Polgármesteri Hivatalban kell benyújtani, aki gondoskodik azok bizalmas kezeléséről.

<sup>1</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

<sup>2</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

## *A pályázat elbírálása*

### **36. §**

- (1) A pályázati tárgyalás lefolytatása a Városfejlesztési Bizottság hatásköre, melyen csak az a pályázó vehet részt, aki pályázati ajánlatát az előírt tartalommal, határidőn belül nyújtotta be (a továbbiakban: érvényes pályázat).
- (2) A pályázónak a pályázati tárgyalásig lehetősége van a hiányosságok pótlására, amelynek elmulasztása a pályázó eljárásból való kizárását vonja maga után.
- (3) A nyilvános pályázati tárgyalásra, mely egyben a Városfejlesztési Bizottság ülése a bizottság tagjain kívül meg kell hívni a pályázókat. A jegyzőt és jegyzőkönyvvezető részvétele kötelező.
- (4) A zárt borítékban érkezett és bizalmasan kezelt pályázatokat csak a tárgyalás megkezdésekor lehet felbontani és ismertetni.
- (5) A pályázati ajánlatok ismeretében a bizottság a pályázókat rangsorolja. A résztvevők közül azt hirdeti ki nyertesnek, aki a feltételeknek megfelel és a pályázatra a legkedvezőbb ajánlatot tette.
- (6) Elővásárlási joggal nem érintett lakások és helyiségek esetében a pályázati feltételeknek megfelelő, legkedvezőbb ajánlattevők közül a lakás, helyiség bérlőjét kell nyertesnek kihirdetni.
- (7) Ha a pályázat nyertese a tárgyaláson vagy az azt követő 8 napon belül szerződéskötést megelőzően - visszalép, szerződést tárgyalás tartása nélkül a másodiknak rangsorolt pályázóval a pályázat tartalma és e rendelet szabályai alapján kell kötni.
- (8) Új pályázatot kell kiírni, ha:
  - a) a (7) bekezdésben meghatározott pályázók visszalépnek;
  - b) a pályázati felhívásra egyetlen érvényes pályázat sem érkezett.

## *A felek jogai és kötelességei*

### **37. §**

- (1) A bérlő köteles gondoskodni:
  - a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről;
  - b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról;
  - c) az épületnek a bérlő kizárólagos használatában, illetve üzemben-tartásában lévő központi berendezések karbantartásáról;

- d) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, a bérlő tevékenységével összefüggésben keletkezett hulladék elszállításáról;
- (3) A bérbeadót terhelő felújítási, állagmegóvási, átalakítási munkálatok ideje alatt a bérleti jog szünetel. Az azonnali beavatkozást igénylő esetekben a lehető legrövidebb időn belül, az előre tervezhető munkálatok megkezdését megelőzően a bérbeadó 30 nappal korábban köteles a bérlőt értesíteni.
- (4) A bérlő korszerűsítési, felújítási, állagmegóvási munkálatokat csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával, külön megállapodásban rögzített feltételekkel végezhet.
- (5) A bérleti jog szünetelésének időtartamára a bérbeadó a bérlő részére cserhelyiség biztosítására nem köteles.
- (6) A szünetelés időtartamával a bérleti jogviszony meghosszabbodik, a szünetelés idejére a bérlőt bérleti díj fizetési kötelezettség nem terheli.
- (7) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadáskori állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni. Ettől csak külön megállapodásban foglalt feltételek szerint lehet eltérni.

### 38. §

- (1) A bérlő a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) A bérbeadó a bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához csak akkor járulhat hozzá, ha a bérlő által végzett és a befogadni szándékozott személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlása nem ütközik jogszabályba.
- (3) Ha a bérbeadó a befogadáshoz hozzájárul, a befogadottal bérleti szerződést köt. A bérlő és a befogadott a szerződés megkötését követően bérlőtársakká válnak.
- (4) A bérbeadó nem köteles a bérlő házastársával bérlőtársi szerződést kötni.

### 39. §

- (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával másra átruházhatja, vagy elcserélheti.
- (2) A bérlő a helyiség átruházásáról vagy cseréjéről szóló szerződést annak megkötésétől számított tizenöt napon belül köteles a bérbeadónak a hozzájárulás megadása érdekében megküldeni.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt kötelezettség elmulasztása esetén a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

- (4) A szerződésnek tartalmaznia kell:
- a) a helyiség fekvési helyét, alapterületét és a fizetett bérleti díj összegét;
  - b) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység megnevezését;
  - c) az átvevő nyilatkozatát a bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó, újonnan közölt bérleti díj megfizetésének vállalásáról.
- (5) A bérbeadó a hozzájárulást nem tagadhatja meg, ha a cserélő fél az e rendeletben meghatározott feltételeket vállalja.
- (6) Köteles megtagadni a hozzájárulást, ha az átvevő:
- a) a gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik;
  - b) tevékenysége jogszabályi rendelkezésbe ütközik; vagy
  - c) az újonnan közölt bér megfizetését nem vállalja, illetve bérleti díj hátraléka van.

#### **40. §**

- (1) <sup>1</sup> A bérbeadó a határozatlan időre kötött bérleti szerződést cserehelyiség biztosítása és a Lt. 24. §. (1) bekezdésének a)-d) pontjaiban meghatározott esetek fennállása nélkül is felmondhatja.
- (2) A cserehelyiség akkor megfelelő, ha a bérlő az előző helyiségben gyakorolt tevékenységét hasonló körülmények között folytathatja.

## **5. Fejezet**

### **AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ HELYSÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI**

#### **41. §**

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló, a vagyonrendeletben meghatározott törzsvagyona nem tartozó helyiségek elidegeníthetők.
- (2) <sup>2</sup> A helyiségre a bérlőt, bérlőtársat elővásárlási jog illeti meg. Nem gyakorolhatja elővásárlási jogát a bérlő, ha a szerződéskötés időpontjában adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy az Egészségbiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van.
- (3) A helyiségek forgalmi értékét a Polgármesteri Hivatal Műszaki Csoportjának előkészítésével a Városfejlesztési Bizottság határozza meg. A helyiség forgalmi értékét

---

<sup>1</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

<sup>2</sup> Módosította a 8/2012. (II. 20.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2012. 03. 01-től

különösen a településen és épületen belüli fekvése, felszereltsége, műszaki állapota figyelembe vételével kell meghatározni.

- (4) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítése pályázati eljárás keretében történik. A pályázati eljárás lefolytatására az e rendelet 35-36. §-ai az irányadók.
- (5) Nem kell pályázatot kiírni, ha a helyiséget a Képviselő-testület döntése alapján az Önkormányzat – a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1)-(2) bekezdésében önkormányzati feladatként meghatározott célra kívánja hasznosítani.
- (6) Az (5) bekezdés szerint hasznosított helyiségek vételárának mértékére és megfizetésére az önkormányzati vagyonról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 16/2008. (VI. 30.) ÖR. sz. rendelet 17. §. (1)-(2) bekezdése az irányadó.
- (7) A helyiség vételárának mértéke elővásárlásra jogosult vevő esetén nem lehet magasabb a helyi forgalmi értéknél, pályázati eljárás során értékesítésre kerülő helyiségek esetében a minimális vételár a forgalmi érték.
- (8) A vevő a vételárat egy összegben az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg készpénzben fizetheti meg.

### **III. RÉSZ**

#### **VEGYES RENDELKEZÉSEK**

##### *Adatszolgáltatási kötelezettség*

##### *42. §*

Az érintett állampolgárokat a személyes adataikra vonatkozóan adatszolgáltatási kötelezettség terheli az önkormányzati lakások és helyiségek vonatkozásában az alábbiak szerint:

- (1) Bérlettel kapcsolatban
  - a) szociális helyzete alapján lakást igénylő nyilvántartásba vételéhez az e rendeletben előírt feltételek vizsgálatához;
  - b) piaci bérlakást igénylő a nyilvántartásba vételhez e rendelet szerint
  - c) a szerződés megkötéséhez bérlő és a vele együtt költözők (illetve vele együtt lakók) személyazonosító adatai: családi és utóneve, leánykori családi és utóneve, születési helye és ideje, anyja leánykori családi és utóneve, lakóhelye, tartózkodási helye, valamint adatainak változásai;
  - d) helyiségbérletnél az e rendelet IV. Fejezetében foglaltak alapján;

- (2) Adásvétellel kapcsolatban
- a) személyazonosító adatok: családi és utóneve, leánykori családi és utóneve, születési helye és ideje, anyja leánykori családi és utóneve;
- b./lakóhely, tartózkodási hely.
- (3) Az önkormányzat a szerződés létrejötténél a szerződés érvényességét érintő lényeges kérdésnek tekinti, hogy a vevő a személyes adataira, jövedelmi, vagyoni viszonyaira e rendeletben foglaltak szerint valós adatokat szolgáltatson.

#### **IV. RÉSZ**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **43. §.**

- (1) E rendelet 2008. július 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint a bérleti díjakról és lakbértámogatásról szóló 1/2004. (I. 30.) ÖR. sz. rendelet és az azt módosító ugyanezen tárgyú, 24/2004. (VI. 4.), 29/2004. (VII. 1.), 37/2004. (IX. 20.) 41/2004. (XI. 15.), 12/2005. (II. 28.), 22/2005. (VI. 1.), 24/2005. (VII. 15.), 27/2005. (IX. 30.) 29/2005. (XI. 10.), 11/2006. (III. 31.), 3/2007. (II. 15.), 17/2007. (IV. 26.), 23/2007. (V. 31.), 29/2007. (IX. 17.), 32/2007. (XI. 12.), 37/2007. (XII. 29.), 5/2008. (II. 25.) ÖR. sz. rendeletek.

#### **Záradék: <sup>1</sup>**

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

---

<sup>1</sup> Záradékkal ellátva a 24/2009. (X. 27.) sz. rendelet alapján, hatályos 2009. október 27.