

**Nagyhegyes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2023. (XII. 21.)  
önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének  
szabályairól**

Nagyhegyes Község Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérlete, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú melléklet a)-s) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjaiban, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, és a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés n) és o) pontjaiban meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*

**A RENDELET HATÁLYA**

**1. §**

A rendelet hatálya kiterjed a Nagyhegyes Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat vagy bérbeadó) tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség), azok bérbeadására, elidegenítésére, és az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérlőire.

*II. Fejezet*

**A LAKÁSOK BÉRLETÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK**

**1. Általános szabályok**

**2. §**

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakást:

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven lehet bérbe adni.

(2) Önkormányzati lakás kizárólag pályázat útján, a (3)-(12) bekezdésekben szabályozott eljárás szerint csak azoknak a személyeknek adható bérbe, akik az e rendeletben meghatározott egyéb feltételeknek is megfelelnek.

(3) Egy pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül csak egy lakás bérletére nyújthat be pályázatot.

(4) A bérbeadó által kiírt pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás jellegét (szociális helyzet alapján vagy költségelven kiadandó),
- b) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
- c) a lakás épületen és településen belüli fekvését, pontos címét,

- d) a lakás lakbérének összegét,
- e) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét,
- f) a lakások megtekintésének lehetőségét és
- g) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot - akár indokolás nélkül is - eredménytelennek minősítse.

(5) A pályázati hirdetményt a lakás megüresedésétől számított 90 napon belül ki kell függeszteni.

(6) A pályázatot az Önkormányzat hirdetőtábláin és honlapján kell elhelyezni. A pályázatok benyújtására legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(7) A pályázati ajánlatokat a meghirdetett lakásokra az Önkormányzat által rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani a szükséges mellékletek csatolásával, a pályázati kiírásban megjelölt szervhez. A pályázat beadását követően a pályázónak hiánypótlásra legfeljebb egy alkalommal van lehetősége.

(8) A pályázatokat átruházott hatáskörben a polgármester bírálja el.

(9) A pályázatban meghatározott feltételeknek megfelelő személyek közül a rendelet 2. és 3. melléklete szerinti szempontrendszer alapján a legtöbb pontot szerzett kérelmezőt kell nyertes pályázónak tekinteni. Pontegyenlőség esetén az a nyertes pályázó, aki a pályázatok beadására rendelkezésre álló határidőn belül legkorábban nyújtotta be pályázatát.

(10) A lakásbérleti szerződést az Önkormányzat nevében a polgármester köti meg a pályázatot elnyert személlyel.

(11) Önkormányzati bérlakásra - a hasznosítás módjától függetlenül - legfeljebb 5 év határozott időtartamra köthető szerződés.

(12) Ha valaki legalább 5 évig volt önkormányzati lakás bérlője, a szerződés lejártát követő 5 éven belül ő és vele egy háztartásban élő családtagja nem pályázhat ismét önkormányzati bérlakásra.

(13) Amennyiben a pályázatot a kiíró eredménytelennek nyilvánítja, 6 hónapon belül új pályázatot kell kiírni. Az új pályázati eljárás lezárásig, de legfeljebb 6 hónapig a korábbi bérleti szerződés – a bérlő igénye esetén – meghosszabbítható.

## **2. A szociális helyzet alapján történő lakáskiadás további feltételei**

### **3. §**

A szociális helyzet alapján a következő feltételek együttes fennállása mellett lehet bérbe adni a lakást:

- a) A lakásba költöző közeli hozzátartozók egy főre eső jövedelme a kérelem elbírálását megelőző 12 hónap átlagát tekintve a lakás bérbeadásakor ne haladja meg a szociális vetítési alap 100 %-át. A jövedelem számításánál a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) rendelkezéseit kell figyelembe venni.
- b) Az Szt. szerinti vagyona neki vagy a vele együtt költöző személynek nincs.
- c) Neki, valamint a vele együtt költöző személyeknek Magyarország területén 1/1 tulajdoni arányú hasznosítható lakástulajdona, állandó lakáshasználati joga, továbbá önkormányzati tulajdonban lévő, vagy szolgálati jogviszonyhoz, munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya nincs, avagy arról érvényesen írásban lemondott és a bérbeadó azt írásban elfogadta.

- d) a kérelem benyújtásának időpontjában korábbi, önkormányzati lakás bérletéből származó, az Önkormányzatnál nyilvántartott tartozása nincs.

### **3. A költségelven történő lakáskiadás további feltételei**

#### **4. §**

Költségelven bérbeadandó lakás bérlőjévé az jelölhető ki, aki az alábbi feltételek mindegyikének megfelel:

- a) Neki, vagy a vele együtt költöző családtagjának van rendszeres jövedelme, és az egy főre eső jövedelem eléri a szociális vetítési alap háromszorosát.
- b) Neki, valamint a vele együtt költöző személyeknek Magyarország területén 1/1 tulajdoni arányú hasznosítható lakástulajdona, állandó lakáshasználati joga, továbbá önkormányzati tulajdonban lévő, vagy szolgálati jogviszonyhoz, munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya nincs, avagy arról érvényesen írásban lemondott és a bérbeadó azt írásban elfogadta.
- c) A kérelem benyújtásának időpontjában korábbi, önkormányzati lakás bérletéből származó, az Önkormányzatnál nyilvántartott tartozása nincs.
- d) Három havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot adott át a bérbeadónak.

### **4. A bérlőtársi szerződés megkötésének, valamint a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei**

#### **5. §**

(1) A bérlőtársi szerződés a kérelmező felek és a bérbeadó között a bérlő és a leendő bérlőtárs közös kérelmére köthető, feltéve, hogy a leendő bérlőtárs – a bérleti jogviszony jellegétől függően – megfelel az e rendeletben foglalt egyéb feltételeknek.

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

(3) Az önkormányzattal fenti módon létrejött bérlőtársi szerződéses bérleti jogviszony megszűnése esetén a 9-11. § rendelkezései az irányadók.

(4) Az önkormányzati lakásban lévő, megüresedett társbérleti lakrész bérbeadására a bérbeadó nem biztosít lehetőséget.

### **5. A bérleti szerződés tartalma**

#### **6. §**

A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlő, valamint a vele együtt költöző személyek nevét, születési helyét, idejét, anyja nevét,
- b) a lakás címét, helyrajzi számát, hasznos alapterületének nagyságát, komfortfokozatát, a lakás helyiségeit,
- c) az önkormányzati tulajdonjogra történő utalást, a bérbeadás jogcímét,
- d) a lakás birtokba adásának időpontját, a bérleti jogviszony időtartamát, feltételeit, a fizetendő lakbér összegét, megfizetésének módját és időpontját,
- e) amennyiben a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét a bérlő vállalja, a bérlőt terhelő kötelezettségeket, az elvégzendő munkálatok jellegét, határidejét, a költségek viselésének módját és feltételeit,

- f) a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő kötelezettségeit,
- g) a lakásba fogadás szabályait,
- h) a bérlő állagmegóvással kapcsolatos feladatait, és kötelezettségeit,
- i) a bérleti szerződés meghosszabbításának lehetőségéről történő tájékoztatást,
- j) a felmondás alapjául szolgálható okokat,
- k) azt, hogy a bérlő életvitelszerűen a lakásban köteles lakni.

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

### **7. §**

- (1) Az Önkormányzat a lakást a bérlő részére a bérleti szerződésben meghatározott időpontban, lehetőleg tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át.
- (2) A lakás átadásakor leltárt kell készíteni, amelyben fel kell tüntetni a lakás és a lakberendezések tényleges állapotát. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával elismeri.
- (3) Az épülettel, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 10. § (1) bekezdésben, valamint a (4) bekezdésben nem említett - egyéb kötelezettségek a bérlőt, illetve - a lakás hasznos alapterületének arányában - a bérlőket terhelik, melyet saját maguk kötelesek elvégezni vagy elvégeztetni.
- (4) A költségelvű lakásbérleti jogviszony keretében a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával és felújításával kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek az Önkormányzatot terhelik.
- (5) Amennyiben a bérlő az Önkormányzattól a lakásbérleti szerződésben átvállalja az Önkormányzatot terhelő kötelezettség teljesítését, a vállalt kötelezettség teljesítésének megfelelő összegben lakbérmérséklésre tarthat igényt.
- (6) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő abban állapodnak meg, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba, és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakberendezésekkel, a bérbeadó költségterítésként a mindenkori átlagos, gazdaságos munkamenetben elfogadható összeget veheti figyelembe. Ebben az esetben a bérlő választása szerint költségeinek megtérítésére, vagy bérbeszámításra jogosult.
- (7) Az Önkormányzat és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást saját költségére átalakítja, korszerűsíti. Amennyiben átalakítás, korszerűsítés elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is nő, a felmerülő költségeket az Önkormányzat számla ellenében megtéríti a bérlő részére.
- (8) Amennyiben az Önkormányzat és a bérlő megállapodnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket az Önkormányzat teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles az Önkormányzatnak megtéríteni.
- (9) Az Önkormányzat a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.
- (10) A bérlő köteles:
- a) a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni,
  - b) a lakást rendeltetésszerűen a bérleti szerződésnek megfelelően használni,

- c) a lakással átadott lakberendezések megőrzéséről, állagmegóvásáról gondoskodni,
- d) a lakást és a hozzá tartozó udvart tisztán tartani,
- e) a közüzemi díjakat megfizetni.

(11) Az épülethez tartozó közös használatú helyiségek és területek rendben tartását a közös használatot megvalósító felek a használat mértéke szerint kötelesek teljesíteni.

(12) A közös használatú helyiségek, területek átalakításához, korszerűsítéséhez a bérbeadó hozzájárulása szükséges.

(13) A lakás állagmegóvason túl történő korszerűsítése, felújítása a bérbeadó kötelezettsége.

(14) A lakás korszerűsítésekor, felújításakor a bérleti jog a munkák időtartamára szünetelhet. A szünetelés időtartama tekintetében a bérlő és a bérbeadó megállapodása az irányadó. A megállapodásban a lakásbérleti jogviszony szüneteltetésének időtartamát rögzíteni kell, amely a lakás kiürítésének napja és a bérlő lakásba történő visszaköltözésének napja közötti időtartamot jelenti.

## **7. A jogcím nélküli használat**

### **8. §**

(1) Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől fogva lakáshasználati díjat köteles fizetni az Önkormányzat részére.

(2) A lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos, két hónap elteltével pedig a lakáshasználati díj a bérleti díj kétszerese.

(3) A jogcím nélküli lakáshasználó által fizetendő lakáshasználati díj nem mérsékelhető, és arra részletfizetési kedvezmény sem adható. A jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésre nem tarthat igényt.

## **8. A bérlő által a lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei**

### **9. §**

(1) A bérlő a lakásba más személyt az Lt. 21. §-ában meghatározottakon túl csak az Önkormányzat írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. Az Önkormányzat hozzájárulásának megadásáról átruházott hatáskörben a polgármester dönt.

(2) Az Önkormányzat a lakásba történő befogadásnál csak a Polgári Törvénykönyvben szabályozott közeli hozzátartozó befogadását támogatja és kizárólag abban az esetben, ha azok lakhatása másképp nem oldható meg.

(3) Az Önkormányzat megtagadhatja a hozzájárulást, ha

- a) a bérlőnek bérleti díj tartozása van,
- b) a bérlő vagy a befogadni kívánt személy az Önkormányzattal vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsított,
- c) a bérlő vagy a befogadni kívánt személy az Önkormányzattól bérelt lakást, közös használatú helyiséget vagy területet rongálta vagy rendeltetésükkel ellentétesen használta,

- d) a befogadást kérő személy önálló lakástulajdonnal, tulajdoni hányaddal, lakás hasznélvezeti jogával, önkormányzati lakásnak a bérleti vagy bérlőtársi jogával rendelkezik.
- (4) Az Önkormányzat írásbeli hozzájárulásában ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően a lakásba hozzájárulással befogadott személyek a lakásból kötelesek térítési és elhelyezési igény nélkül kiköltözni.
- (5) Amennyiben az Önkormányzat tudomására jut, hogy a lakásban hozzájárulása nélkül más személy is lakik befogadottként, köteles a bérlőt felszólítani a befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére.

## **9. Az albérlet**

### **10. §**

(1) A polgármester - átruházott hatáskörben - az önkormányzati tulajdonú lakás meghatározott időre történő albérletbe adásához hozzájárulhat a következő feltételekkel:

- a) az albérlelként szerződni kívánó féllel szemben nem állnak fenn a befogadást kizáró, e rendelet 9. § (3) bekezdésében fennálló körülmények,
- b) a lakás legfeljebb 50 %-a adható albérletbe,
- c) nem lakás céljára nem lehet albérletbe adni a lakást,
- d) az albérletbe adást írásba kell foglalni, melyet be kell nyújtani az Önkormányzathoz,
- e) az albérleti díj a főbérlő és az albérlelkő szabad megállapodásán alapul,
- f) az albérletbe adás legfeljebb 1 éves időtartamra lehetséges.

(2) Az albérleti szerződés érvényességéhez szükséges az Önkormányzat írásbeli hozzájárulása, továbbá tartalmaznia kell az albérlelkő által kizárólagosan használni kívánt helyiségek megnevezését, alapterületét, az albérlet díját és időtartamát.

(3) Amennyiben a bérlő bérleti jogviszonya megszűnik, az albérlelkő elhelyezéséről maga köteles gondoskodni. Erre az írásbeli hozzájárulásban az albérlelkő figyelmét fel kell hívni. Ha az Önkormányzatnak tudomására jut, hogy a bérlő a hozzájárulása nélkül albérleti jogviszonyt létesített, köteles a bérlőt felszólítani az albérlet 8 napon belüli megszüntetésére.

## **10. A lakásbérlet megszűnése**

### **11. §**

(1) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel bármikor megszüntethető.

(2) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg másik lakás bérbeadására is sor kerülhet abban az esetben, ha a bérlő kisebb alapterületű lakást vesz helyette bérbe, és megfelel - a bérleti jogviszony jellegétől függően - a 2. § (2) bekezdésében, 3. §-ában vagy 4. §-ában foglalt feltételeknek.

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

### **12. §**

A lakásbérleti szerződés megszűnése esetén a lakásban visszamaradó személy az Lt. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével másik lakásra nem tarthat igényt.

## **11. A lakbér mértéke és a lakbértámogatás szabályai**

### **13. §**

- (1) Lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a bérlő köteles a lakás használatáért lakbért fizetni.
- (2) A lakbért a bérbeadás jellege – szociális alapú vagy költségelví bérlet – szerint differenciáltan kell meghatározni, a mértékét jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

### **14. §**

- (1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérlő havonként lakbértámogatásra jogosult, ha a családjában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegét.
- (2) A lakbértámogatásra való jogosultság feltétele továbbá, hogy a lakásfenntartás havi költségének a háztartás havi összjövedelméhez viszonyított aránya legalább a jövedelem 50 %-a.
- (3) E § vonatkozásában a lakásfenntartás havi költségének minősülnek különösen a lakbér, a közös költség, a hulladékszállítás költségei, valamint a villanyáram, a víz-, szennyvíz- és gázszolgáltatás, a lakáscélú hiteltörlesztés, valamint a tüzelőanyag költségei.
- (4) A lakbértámogatás összege a a szociális vetítési alap egytizede. A lakbértámogatást évente kell igényelni.
- (5) A támogatást a lakbér havi összegéből le kell vonni, így a bérlő a támogatással csökkentett összegű lakbért köteles megfizetni az Önkormányzat részére.
- (6) Lakbértámogatás ugyanazon lakásra csak egy jogosultnak állapítható meg, függetlenül a lakásban élő személyek és háztartások számától.
- (7) A kérelem a Nagyhegyesi Polgármesteri Hivatalban nyújtható be évente legfeljebb egy alkalommal.
- (8) A jogosultsági feltételek közül a kérelmező a kérelmében saját, valamint a vele egy háztartásban élő személyek adatairól, jövedelmi viszonyairól, a lakbértámogatás megállapításánál figyelembe vehető költségekről köteles nyilatkozni, továbbá a jövedelmi adatokra vonatkozó bizonyítékokat a kérelem benyújtásával egyidejűleg becsatolni. A kérelemnek tartalmaznia kell az Szt. 18. § a)-l) pontjaiban szereplő adatokat.
- (9) A jövedelem igazolásához csatolni kell:
  - a) havonta rendszeresen mérhető jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző három hónap nettó átlagkeresetéről szóló munkáltatói igazolást,
  - b) munkanélküli ellátásról a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátást igazoló szelvényt, ennek hiányában a munkaügyi kirendeltség által kiállított igazolást,
  - c) a társadalombiztosítás keretében folyósított ellátások esetében a kérelem benyújtását megelőző hónapban kifizetett ellátás igazoló szelvényét.
- (10) A költségekről szóló nyilatkozathoz csatolni kell a hulladékszállítás, valamint a villanyáram, a víz-, szennyvíz és gázszolgáltatás, vagy a tüzelőanyag költségeit igazoló, 30 napnál nem régebbi számlákat.

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

(12) A lakbértámogatással kapcsolatos döntési hatáskört átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.

(13) Nem állapítható meg támogatás annak a bérlőnek,

- a) akinek, vagy a vele együtt élőknek az önkormányzat a települési támogatásokról, valamint a szociális szolgáltatásokról szóló 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet alapján lakásfenntartási támogatást folyósít,
- b) aki jogcím nélküli lakáshasználó,
- c) aki lakbérfizetési kötelezettségének nem tett határidőben eleget, és ebből hátraléka keletkezett.

(14) Amennyiben a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, az Önkormányzat a fizetendő havi lakbér összegét a szociális alapú lakbér 150 %-os mértékének megfelelően módosítja és állapítja meg.

## **12. A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja**

### **15. §**

(1) A bérlő köteles megtéríteni az Önkormányzat által nyújtott és a szerződésben vagy más megállapodásban meghatározott külön szolgáltatás díját.

(2) A külön szolgáltatás díját önkormányzati rendelet, vagy más jogszabály keretei között az Önkormányzat állapítja meg.

(3) A víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőre való áthárításáról szóló 18/1990. (I. 31.) MT rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontja szerinti, fogyasztásmérővel nem rendelkező lakások esetén a víz- és csatornadíjak bérlőre történő áthárítása éves norma alapján történik, mely a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet 8. melléklete alapján került meghatározásra és melynek mértékét a jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza.

### *III. Fejezet*

## *A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYSÉGEK BÉRLETÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK*

### **13. A helyiség bérbeadása és a bérbeadói hozzájárulás feltételei**

#### **16. §**

(1) A helyiségek bérletének létrejöttére, felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az Lt. Második részében foglalt eltérésekkel, valamint jelen Fejezetben meghatározott eltérésekkel megfelelően kell alkalmazni.

(2) A helyiségeket az alábbi jogcímenek lehet bérbe adni:

- a) pályázat útján történő bérbeadás,
- b) bérleti jog meghosszabbítása,

- c) bérleti jog átruházása,
- d) bérleti jog cseréje.

(3) Helyiséget csak annak a pályázónak lehet bérbe adni, akinek a bérleti szerződés megkötésekor nem áll fenn az Önkormányzattal szemben bármilyen jogcímen fennálló tartozása.

(4) A beérkezett pályázati ajánlatokat Nagyhegyes Község Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) bírálja el, a nyertes pályázóval pedig a polgármester köti meg a bérleti szerződést.

(5) Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségre azonos vagy hasonló tevékenységet folytató igénylőkkel közös írásbeli kérelmük alapján bérlőtársi szerződés is köthető. Ha valamelyik bérlőtárs jogviszonya megszűnik, a bérlőtárs a megszűnést követő 15 napon belül élhet előbérleti jogával. Amennyiben a bérlőtárs előbérleti jogával nem élt és a helyiségre megállapított teljes bérleti díjat sem fizeti, úgy az Önkormányzat a helyiségrészt pályázat útján meghirdeti.

(6) Az Önkormányzat a helyiséget pályázati kiírás nélkül bérbe adhatja, ha a bérlő a bérleti idő lejárta előtt legalább 30 nappal írásban kéri a bérleti jog meghosszabbítását.

(7) A helyiségek ingyenes használatba adásáról kizárólag a Képviselő-testület dönthet.

#### **14. A helyiség bérleti jogának cseréjéhez történő bérbeadói hozzájárulás feltételei**

##### **17. §**

(1) Az Önkormányzat a bérlő kérelmére hozzájárulást adhat a helyiség bérleti jogának elcseréléséhez. A hozzájárulás kizárólag írásban adható. A hozzájárulásra irányuló kérelmet a felek között létrejött megállapodás keltétől számított 15 napon belül kell benyújtani az Önkormányzathoz a megállapodás egy példányának csatolásával.

(2) A bérleti jog elcserélésére irányuló megállapodás csak akkor lép hatályba, ha a bérleti jog átvevője a bérleti díj mértékében és a bérbeadás egyéb feltételeiben az Önkormányzattal megállapodott és vállalja, hogy a bérleti szerződést a megállapodás szerinti tartalommal megköti, illetve a szerződés megkötésével egyidejűleg az Önkormányzatnak három havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot megfizet.

(3) A bérleti jog elcseréléséhez nem adható hozzájárulás, ha

- a) a helyiség bérleti jogát átvevő által folytatni kívánt tevékenység gyakorlása jogszabályba ütközik, vagy a helyiség a folytatni kívánt tevékenységre nem alkalmas és alkalmassá sem tehető,
- b) az új tevékenység folytatása a lakosság nyugalmanak megzavarásával járna,
- c) a helyiségre bérleti, vagy közüzemi díjhátralék áll fenn.

(4) A helyiséget a bérlő köteles rendeltetésszerűen használni, azt albérletbe nem adhatja.

#### *IV. Fejezet*

#### *AZ ÖNKORMÁNYZATI BÉRLAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE*

#### **15. A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésének feltételei**

##### **18. §**

(1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakás vételárát - ingatlanforgalmi szakértő vagy értékbecslő véleményének kikérése mellett - a Képviselő-testület állapítja meg az Lt. 52. §-a alapján.

(2) A vevő kérelmére részére legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni, amennyiben a vevő családjában az egy főre eső jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap 100 %-át.

(3) Ha a vevő részletfizetést kér, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 százalékának egy összegben való megfizetését kell kikötni.

(4) A vételár egy összegben való megfizetése esetén a vevőt a vételárból 10 % árengedmény, vagy a 15 évnél rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt az Lt. 53. § (1) bekezdésben meghatározott vételárhátralékból évente további 0,5 % engedmény illeti meg.

(5) A vételárból további kedvezményt kell adni az Szt. szerinti vagyonnal nem rendelkező vevőnek, ha családjában az egy főre jutó jövedelem az ajánlattétel időpontját megelőző három hónap átlagában a szociális vetítési alap 150 %-át nem éri el. A kedvezmény összege a szociális vetítési alap 100 %-át el nem érő jövedelem esetén 10 %, a szociális vetítési alap 100 %-át elérő, de 150 %-át meg nem haladó jövedelem esetén 5 %.

(6) A vételárhátraléokra kamatot az Önkormányzat nem köt ki.

(7) Az elővásárlási jog gyakorlásához az Önkormányzat az ajánlatában számszerűen határozza meg a vételár és a kedvezmények, valamint a részletfizetés esetén a havi részlet összegét a (1)-(6) bekezdésekben foglaltak alapján. Az ajánlati kötöttség ideje 30 nap.

## **16. A törvény által elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítésének feltételei**

### **19. §**

(1) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítésére a Képviselő-testület döntése alapján kerülhet sor.

(2) Az értékesítésről szóló döntésben - ingatlanforgalmi szakértő vagy értékbecslő véleményének kikérése után - meg kell határozni a lakás vételárát.

(3) A Képviselő-testület döntése alapján a lakás értékesítését nyilvánosan meg kell hirdetni és a legmagasabb vételárat ajánló részére kell értékesíteni.

### *V. Fejezet*

## *A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE*

## **17. A törvény által elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítésének feltételei**

### **20. §**

(1) Az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került helyiség vételárát - ingatlanforgalmi szakértő vagy értékbecslő véleményének kikérése mellett - a Képviselő-testület állapítja meg a hasonló adottságú helyiségek helyi forgalmi értéke alapján, a helyiség településen belüli fekvése, a helyiséghez tartozó földterület, a helyiség felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő, a helyiség alapterülete és komfortfokozata figyelembevételével.

- (2) A vevő kérelmére részére legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni.
- (3) Ha a vevő részletfizetést kér, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 százalékának egy összegben való megfizetését kell kikötni.
- (4) A vételár egy összegben való megfizetése esetén a vevőt a vételárból 10 % árengedmény, vagy a 15 évnél rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt az Lt. 53. § (1) bekezdésben meghatározott vételárhátralékból évente további 0,5 % engedmény illeti meg.
- (5) Az elővásárlási jog gyakorlásához az Önkormányzat az ajánlatában számszerűen határozza meg a vételár és a kedvezmények, valamint a részletfizetés esetén a havi részlet összegét a (1)-(4) bekezdésekben foglaltak alapján, Az ajánlati kötöttség ideje 30 nap.

## **18. A törvény által elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítésének feltételei**

### **21. §**

- (1) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítésére a Képviselő-testület döntése alapján kerülhet sor.
- (2) Az értékesítésről szóló döntésben - ingatlanforgalmi szakértő vagy értékbecslő véleményének kikérése után - meg kell határozni a helyiség vételárát.
- (3) A Képviselő-testület döntése alapján a helyiség értékesítését nyilvánosan meg kell hirdetni és a legmagasabb vételárat ajánló részére kell értékesíteni.

### *VI. Fejezet*

## **EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

### **19. Az önkormányzati lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályozása**

### **22. §**

- (1) Az Önkormányzat a lakásértékesítésből származó bevételét új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására, lakóépület teljes vagy részleges felújítására, korszerűsítésére, közsúlyrehabilitációra, az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására, településrendezési tervek kialakítása szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására és közművesítésére fordíthatja.
- (2) A felhasználásra a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendelet beruházásra vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
- (3) A Képviselő-testület az (1) bekezdésben szabályozott felhasználás mértékéről és céljáról minden évben a költségvetési rendeletben dönt.
- (4) A lakáscélú értékesítésből származó bevételeket az önkormányzat elkülönített számlán köteles kezelni.

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

### **23. §**

(1) A szociális intézményből elbocsátott személynek, ha a lakásügyi hatóság javára az intézménybe utaláskor a bérlő a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le, hasonló összegű pénzbeli térítés mellett biztosíthat bérlakást.

(2) A pénzbeli térítés mértékének meghatározásakor az inflációval növelt összeget kell megfizetni az elbocsátott személynek.

*VII. Fejezet*  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**24. §**

Hatályát veszti a lakás- és helyiséggazdálkodás helyi szabályairól szóló 17/2017 (VI.21.) önkormányzati rendelet.

**25. §**

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2024. január 1-jén lép hatályba.

(2) Az 1. melléklet 2024. február 1-jén lép hatályba.

**A lakberek bérbeadás jellege - szociális alapú, költségvű bérlet - szerint differenciált mértéke a rendelet hatálybalépésekor lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetében**

1. A lakberek mértéke a rendelet hatálybalépésekor lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlők (jelenlegi bérlők) esetében:

<b>Komfortfokozat</b>	<b>Költségvű és szolgálati lakás lakbére (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>Szociális alapú lakbér (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>
<b>Összkomfortos</b>	550	400
<b>Komfortos</b>	450	300
<b>Félkomfortos</b>	350	200
<b>Komfort nélküli</b>	200	100

2. A lakberek mértéke a rendelet hatálybalépését követően megkötött lakásbérleti szerződések (leendő bérlők) esetében:

<b>Komfortfokozat</b>	<b>Költségvű és szolgálati lakás lakbére (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>Szociális alapú lakbér (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>
<b>Összkomfortos</b>	1000	800
<b>Komfortos</b>	900	600
<b>Félkomfortos</b>	800	400
<b>Komfort nélküli</b>	600	200

**Pontrendszer a költségelven meghatározott lakbérű bérlakások bérbeadásához**

1. Együtt költöző kiskorú gyermekek (saját, örökbe fogadott, nevelt) száma saját háztartásban:

Gyermekek száma	Adható pontszám	Szorószám
1	1	3
2	2	
3	3	
4 vagy több	3	

2. Pályázó(k) munkahelye, munkavégzésre irányuló jogviszonya:

Munkahely	Adható pontszám	Szorószám
mindkét pályázónak van 1 éven túli munkaviszonya, míg egyedülálló pályázó esetén van 1 éven túli munkaviszonya	4	3
egyik pályázónak van 1 éven túli munkaviszonya, míg a másiknak van ugyan munkaviszonya, de az 1 évet nem éri el,	3	
mindkét pályázónak van ugyan munkaviszonya, de egyik sem 1 éven túli, míg egyedülálló pályázó esetén nincs 1 éven túli munkaviszonya	2	
csak az egyik pályázónak van 1 éven túli munkaviszonya	2	
csak az egyik pályázónak van 1 évet el nem érő munkaviszonya	1	
egyik pályázónak sincs munkaviszonya, míg egyedülálló pályázó esetén nincs munkaviszonya	0	

3. Az egy eső havi nettó jövedelem:

A szociális vetítési alap háromszorosát:	Adható pontszám	Szorószám
nem éri el	0	3
eléri, de kevesebb, mint a 3,5-szerese	1	
több, mint a 3,5-szerese, de kevesebb, mint a 4-szerese	2	

4-szeresét meghaladja	3	
-----------------------	---	--

4. Jegyzett pénzintézetnél kötött lakás-előtakarékossági szerződés kora és havi összege:

Szerződés	Adható pontszám	Szorószám
1 évnél fiatalabb szerződés, és a havi megtakarítás nem éri el az 5000 forintot,	1	2
1 évet meghaladó, de a havi megtakarítás nem éri el az 5000 forintot	1	
1 évet meghaladó, és a havi megtakarítás eléri vagy meghaladja az 5000 forintot	2	
1 évet meghaladó, és a havi megtakarítás eléri vagy meghaladja a 10.000 forintot.	3	

5. Az önkormányzat által megállapított - óvadékon túli - havi bérleti díj 3 hónapra történő egyösszegű megfizetésének vállalása:

Vállalás	Adható pontszám	Szorószám
igen	1	4
nem	0	

6. A lakás bérbeadásának időtartamától 1 évvel rövidebb idejű szerződés megkötésének vállalása:

Vállalás	Adható pontszám	Szorószám
igen	1	5
nem	0	

**Pontrendszer a szociális alapon meghatározott lakbérű bérlakások bérbeadásához**

1. Együtt költöző kiskorú gyermekek (saját, örökbe fogadott, nevelt) száma saját háztartásban:

Gyermekek száma	Adható pontszám	Szorószám
1	1	3
2	2	
3	3	
4 vagy több	3	

2. Az egy főre eső havi nettó jövedelem:

A szociális vetítési alap:	Adható pontszám	Szorószám
50%-át eléri, de a 75%-ánál kevesebb	3	3
75 %-át eléri, de a 100%-ánál kevesebb	2	
100%-a	1	
100%-át meghaladja	0	

**A mérőórával nem rendelkező, önkormányzati tulajdonú lakások bérlői által fizetendő víz- és csatorna átalánydíj**

1. szükséglakás, komfort nélküli lakások esetén:  $(80 \text{ l/fő/nap} * 365 \text{ nap} / 1000 = 29,20 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 2,43 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$  2,4 m<sup>3</sup>/fő/hó.

2. félkomfortos lakások esetén:  $(95 \text{ l/fő/nap} * 365 \text{ nap} / 1000 = 34,675 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 2,889 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$  2,9 m<sup>3</sup>/fő/hó.

3. komfortos, és összkomfortos nem távfűtéses melegvíz ellátással rendelkező lakások esetén:  $(150 \text{ l/fő/nap} * 365 \text{ nap} / 1000 = 54,75 \text{ m}^3/\text{fő/év}, 4,5625 \text{ m}^3/\text{fő/hó})$  4,6 m<sup>3</sup>/fő/hó.

A díjmegtérítés havi összege azokban a bérleményekben, amelyekben a vízfogyasztás nem mérhető: az önkormányzat tulajdonában álló lakás esetében az önkormányzat rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák, valamint a településen érvényes víz- és csatornadíj szorzatának egytizenketted része, minden más bérlemény esetén a felek megállapodásának megfelelő összeg, ennek hiányában az önkormányzat rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó norma figyelembevételével megállapított összeg.

## Végső előterjesztői indokolás

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztályának szakmai segítségnyújtása alapján a lakás- és helyiséggazdálkodás helyi szabályairól szóló 17/2017. (VI. 21.) önkormányzati rendelet módosítása a 2023. október 18-i ülésen megtörtént. Már akkor jeleztük, hogy a hivatali műhelymunkában készülõben van egy új lakásrendelet-tervezet, mely új alapokra kívánja helyezni a bérlakásállomány, valamint az egyéb helyiségek bérbeadási rendszerét. Az ingatlanállomány hosszú távú fenntarthatósága érdekében a díjképzés vonatkozásában követni kell a piaci folyamatokat ezért ennek megfelelően kell a díjképzést korrigálni.

Az elmúlt évek tapasztalati alapján a kiválasztás rendszere is megújításra szorul, hogy az önkormányzati biztosítékok (kaució, jövedelemhatár, stb.) a bérbeadást követõen is biztosítsák a bérlemények állapotának megõrzését, valamint a bevételek stabilitását, kiszámíthatóságát.

Az új jogszabály megalkotása a jelenlegi rendelet túl-, illetve alulszabályozottságán is változtat és közérthetõbben, egyértelmûen szabályozni kívánja a helyi viszonyokat, igazodva a magasabb szintû jogszabályokhoz, ezért is javasoljuk az új rendelet megalkotását.