

# Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testületének ..../2023. (IX. ....) önkormányzati rendelete

## az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### ELSŐ RÉSZ Általános rendelkezések

#### 1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Kapuvár Városi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló minden lakásra, szükséglakásra (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség).

(2) A lakások és helyiségek tekintetében az Önkormányzatot, mint tulajdonost megillető bérbeadási jogok gyakorlása és terhelő kötelezettségek teljesítése a jelen rendelet alapján történik.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek tekintetében a szerződés megkötésére a – az Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) nevében és döntése alapján – az Önkormányzat polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) jogosult. A szerződés tartalmát a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.), továbbá a helyi rendeletek előírásain felül a helyi sajátosságok figyelembevételével szabadon állapítja meg.

(4) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.), az Lt. és Kapuvár város nemzeti vagyonáról szóló 26/2012. (XI.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) rendelkezéseit kell alkalmazni.

### MÁSODIK RÉSZ A lakásbérlet szabályai

#### *I. Fejezet Bérbeadási feladatok ellátása*

#### 2. §

Az e rendelet hatálya alá tartozó önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek vonatkozásában a bérbeadási feladatokat a Kapuvári Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) látja el.

#### 3. §

- (1) A Polgármesteri Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet az Önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról.
- (2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások hasznosítása történhet:
- szociális helyzet alapján,
  - közérdek, városérdek által indokolt feladat megvalósítására,
  - szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezésére,
  - megállapodáson alapuló bérlő-kiválasztási jog alapján.
- (3) Amennyiben a 3. § (2) bekezdésében meghatározott célokon túl az Önkormányzat további üresen álló lakással rendelkezik, akkor azoknak a lakásoknak a hasznosítása csak nyilvános versenytárgyalás útján, piaci bérbeadással történhet.
- (4) Az önkormányzati lakást csak lakhatás céljára lehet bérbe adni.

## *II. Fejezet*

### *A szociális bérlakásra jogosultság feltételei*

#### 4. §

- (1) Szociális helyzete alapján adható bérbe önkormányzati lakás annak a nyilvántartásban szereplő nagykorú igényjogosultnak, akinél az alábbi feltételek együttesen fennállnak:
- akinek a családjában – a vele együtt költöző családtagokat számítva – az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori szociális vetítési alap:
    - családban élők esetében 250 %-át,
    - gyermekét egyedül nevelő szülő esetében 300 %-át,
    - egyedülálló és egyedül élő személy esetében a 350 %-át.
  - magyar állampolgár, aki Kapuvár város közigazgatási területén lakcímmel rendelkezik és életvitelszerűen itt is lakik, továbbá a bevándorlási, letelepedési engedéllyel rendelkező külföldi állampolgár, a magyar hatóság által menekültként elismert külföldi állampolgár, az Európai Gazdasági Térség államainak állampolgára, ha Kapuváron lakcímmel vagy munkahellyel rendelkezik.
- (2) A döntéshozó az igénylő által igazolt rendkívüli körülmények (súlyos betegség, végrehajtás miatt lakás elvesztése) esetében maximum 30 %-kal eltérhet az (1) bekezdés a) pontjában megállapított jövedelem összegétől.
- (3) Nem jogosult szociális helyzete alapján önkormányzati lakásra az a személy aki, illetve házastársa, vagy élettársa:
- pénzbeli térítés ellenében mondott le bérlakásáról, tekintet nélkül arra, hogy ki volt a bérbeadó,
  - tulajdonában – haszonélvezeti joggal nem terhelt - lakás, helyiség, beépíthető építési telek, üdülő vagy üdülőtelek tulajdon van, melynek tulajdoni hányada az 50%-ot meghaladja, és értéke a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének 70-szeresét meghaladja,
  - már rendelkezett önkormányzati bérlakással, melyet kedvezményesen megvásárolt, illetve a vételi vagy elővásárlási jogáról a vételi vagy elővásárlási jog gyakorlója a jogosult javára mondott le,
  - érvényes tartási szerződéssel rendelkezik,
  - aki személyi tulajdonú ingatlanát (tulajdoni hányadát) a megelőző 3 éven belül elidegenítette, ha annak forgalmi értéke meghaladta a 6 millió Ft-ot, kivéve ha a lakást végrehajtási eljárásban értékesítették és az elszámolás után visszamaradó összeg nem éri el a 6 millió Ft-ot. Vagy a lakás végrehajtási joggal terhelt és azt a tulajdonos a végrehajtás elkerülése érdekében

értékesítette és a tulajdonos részére elszámolás után visszamaradó összeg nem éri el a 6 millió Ft-ot.

- f) aki szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közölt, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek,
- g) akinek a bérleti jogát 5 éven belül neki felróható okból a bérbeadó felmondással szüntette meg vagy lejárt lakásbérleti szerződését nem hosszabbította meg.

## **1. A jogos lakásigény mértéke**

### **5. §**

(1) Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető bérleti szerződés, amelynek nagysága a bérlő jogos lakásigénye mértékének felső határát nem haladja meg, vagy a szerződéskötést megelőzően nyilatkozik arról, hogy az őt megillető lakásnál kisebb lakást elfogad. A jogos lakásigény mértékének számításánál a lakásba ténylegesen együtt költözők számát kell figyelembe venni.

(2) A jogos lakásigény mértéke:

- a) 1 fő esetén 1 lakószoba
- b) 2 fő esetén 1-1,5 lakószoba
- c) 3 fő esetén 1,5 –2 lakószoba
- d) 4 fő esetén 2-2,5 lakószoba
- e) 5 fő esetén 2,5-3 lakószoba.

(3) A (2) bekezdés tekintetében minden további költöző esetén a mérték fél lakószobával növelhető.

## **2. A szociális rászorultság elbírálása**

### **6. §**

(1) Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakás csak annak az igényjogosult családnak (személynek) adható bérbe, aki a lakásigénylők nyilvántartásában szerepel és a bérbeadó a szociális, vagyoni és jövedelmi viszonyait figyelembe véve az elhelyezését indokoltnak látja, és megfelel a 4. §-ban foglalt feltételeknek.

(2) A szociális jellegű lakásbérletre vonatkozó lakásigénylést az erre rendszeresített formanyomtatványon a Polgármesteri Hivatal lakásügyekkel foglalkozó csoportjához kell benyújtani.

(3) Szociális helyzet alapján történő bérbeadásra irányuló nyilvántartásba vételi kérelmet a házastársak, illetve élettársak csak együttesen nyújthatják be.

(4) Amennyiben a lakásigény elbírálásáig a házastársak házasságát a bíróság felbontja, a feleknek kell megállapodni, hogy a Polgármesteri Hivatalhoz beadott lakásigényt melyikük tekintetében ismerik el folyamatosnak. Amennyiben a felek nem tudnak megállapodni, akkor a kiskorú érdekeinek szem előtt tartásával a Polgármesteri Hivatal jegyzője (a továbbiakban: Jegyző) dönt, hogy melyikük lakásigénylését ismeri el folyamatosnak.

(5) Az igénylési nyomtatványhoz mellékelni kell a feltüntetett adatok igazolásához a házastársra, élettársra, valamint az igénylővel együtt költöző hozzátartozókra vonatkozóan:

- a) a foglalkozást és jövedelmi viszonyokat bizonyító munkáltatói igazolást,
- b) vagyoni viszonyokra vonatkozó adó- és értékbizonyítványt,
- c) tartós egészségkárosodás esetén a házi orvos erről szóló igazolását,
- d) nyilatkozatokat a 4. § (3) bekezdésében megfogalmazott kizáró okokra.

(6) A bérbeadó a lakásigénylést annak kézhezvételétől számított 30 napon belül megvizsgálja, környezettanulmányt készít, melynek alapján a szociális lakásügyekkel foglalkozó bizottság dönt arról, hogy az igénylő szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakás nyilvántartásba kerülhet.

(7) Ha a nyilvántartásba vett igénylő lényeges adataiban (lakcím, családi állapot, vagyoni helyzet, jövedelmi helyzet tekintetében) változás állt be, azt az igénylő 15 napon belül köteles bejelenteni.

(8) A már nyilvántartásba vett lakásigénylőt törölni kell a nyilvántartásból, ha

- a) a 4. § (3) bekezdése szerinti, valamely kizáró feltétel áll fenn vele szemben,
- b) lakásigénylésével kapcsolatban valótlan adatokat állított,
- c) a lakásigénylések felülvizsgálata során a Polgármesteri Hivatallal nem működött együtt.

(9) A nyilvántartásba vett kérelmező helyzetét a Polgármesteri Hivatal évente felülvizsgálja, valamint a lakásbérleti szerződés megkötése előtt környezettanulmányt készít.

(10) A nyilvántartásba vett kérelmezőnek a bérbeadó a rendelkezésre álló üres lakásállományból a kérelmező jövedelmi viszonyainak és családi körülményeinek megfelelő bérlakást ajánl fel. A bérbeadásról a Képviselő-testület dönt.

### **3. A lakásbérlet időtartama**

#### **7. §**

(1) Szociális helyzet alapján a lakás legfeljebb 5 évre adható bérbe. Annak az igénylőnek, aki a bérbeadáskor 65. életévét betöltötte, „élete végéig” feltétellel adható bérbe lakás.

(2) A határozott idő leteltével a lakásbérleti jogviszony a bérbeadó elhelyezési kötelezettsége nélkül szűnik meg.

(3) A bérleti jogviszony lejártá előtt legalább 30 nappal a bérlő kérelmet nyújthat be a lakásának szociális körülményei alapján történő ismételt bérbévitelére.

(4) A Képviselő-testület szociális lakásügyekkel foglalkozó bizottsága a bérlőt kérelmére újbóli bérlővé javasolhatja és a javaslat alapján a bérbeadó a lakásbérleti szerződést újból megköti az (1) bekezdésben rögzített határozott időre, ha:

- a) a bérlő, valamint a vele együtt lakó személy(ek) vagyoni viszonyai nem teszik lehetővé lakhatásuk önálló megoldását,
- b) a bérlőnek nincs lakbérhátraléka, kivéve ha a bérlővel a bérbeadó megállapodást kötött a bérleti díjtartozás megfizetésére és ezt a megállapodást a bérlő teljesíti,
- c) a bérlő és a vele együttlakó személy a bérlakást, valamint a lakáshoz tartozó közös használatú helyiségeket rendeltetésszerűen használják,
- d) a bérlő és a vele együttlakó személy nem tanúsított jogerős ítéletben, vagy szabálysértési határozatban megállapítottan az együttélés szabályait súlyosan sértő magatartást,
- e) amennyiben a bérlő lakbértartozása a három hónapot meghaladja, de az a)-d) pontokban rögzített rendelkezéseknek megfelel, legfeljebb fél évre köthető lakásbérleti szerződés, ha vállalja megállapodásban a lakbérhátralék legalább 20 %-os mértékű csökkentését.

### **4. Lakáscsere**

#### **8. §**

(1) Ha a lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő bérlakása visszaadása ellenében magasabb komfortfokozatú, nagyobb szobaszámú vagy kevesebb szobaszámú kisebb alapterületű cserelakásra tart igényt, úgy kérelme abban az esetben vehető nyilvántartásba, ha a cserét a család létszámának növekedése, vagy csökkenése miatt kéri. A cserelakás iránti kérelem nyilvántartásba vételéről a Képviselő-testület szociális lakásügyekkel foglalkozó bizottsága dönt.

(2) A cserelakásként kapott lakás szobaszáma nem haladhatja meg e rendelet 5. § (2) bekezdésében meghatározott mértéket.

(3) A cserelakás iránti kérelem teljesítéséről a Képviselő-testület dönt a rendelkezésre álló lakásállomány függvényében azzal a feltétellel, hogy a bérlő a korábbi bérlakására esetlegesen fennálló lakbér, és közüzemi díj tartozását rendezzi, és a visszaadott lakást tisztán, kiürítve és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza a bérbeadó részére.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott esetben a bérlet időtartama megegyezik a korábbi bérlakásra biztosított bérlet idejével.

### *III. Fejezet*

#### *Közérdek, városérdek által indokolt feladatok megvalósítására lakásjuttatás*

#### **9. §**

(1) Önkormányzati intézmények megfelelő szakember ellátása érdekében lakás biztosítható az intézményvezető kérelmére annak a dolgozónak, akinek az alkalmazása valamely intézmény kötelező feladata ellátásához feltétlenül indokolt.

(2) Lakás biztosítható a Képviselő-testület döntése alapján a város rendezési tervének végrehajtása érdekében, vagy megállapodás alapján a városérdek által indokolt feladat megoldására.

(3) Az (1)-(2) bekezdések körében csak akkor adható bérbe önkormányzati lakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző hozzátartozó Kapuváron nem rendelkezik lakástulajdonnal.

(4) A lakást határozott időre, legfeljebb 5 éves időtartamra, illetve - ha ezen időn belül a dolgozó aktív munkaviszonya megszűnik – az aktív munkaviszony fennállásáig szóló feltétellel lehet bérbe adni. A lakásbérleti szerződés több alkalommal, legfeljebb összesen 10 évvel meghosszabbítható.

(5) A bérlő kijelölése a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik. A bérlővel a bérbeadó a szociális lakásokra irányadó szabályok szerint köt szerződést.

### *IV. Fejezet*

#### *Szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése*

#### **10. §**

Ha a szociális intézményből elbocsátott személy korábban pénzbeli térítés ellenében lemondott az önkormányzati bérlakása bérleti jogviszonyáról, az intézményből történő elbocsátás esetén a pénzbeli térítés visszafizetése ellenében a jogos lakásigénylésnek megfelelő nagyságú, legalább komfortos bérlakás biztosítható részére, a lakás rendelkezésre állástól függően. A kérelemről a Képviselő-testület dönt.

### *V. Fejezet*

## *Bérlő kiválasztási jog*

### **11. §**

Az önkormányzati bérlakásra bérlő kiválasztási jog nem biztosítható.

### **5. Nem szociális helyzet alapján pályázat útján történő bérbeadás**

### **12. §**

(1) E rendelet 3. § (2) bekezdésben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok teljesítésén felül a rendelkezésre álló üres lakásokat a Képviselő-testület döntése alapján a Polgármesteri Hivatal nyilvános versenytárgyalás útján adja bérbe. A versenytárgyalás lefolytatását a Vagyonrendelet versenyeztetésre vonatkozó előírásai szerint a Polgármesteri Hivatal végzi.

(2) A nyilvános versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül.

### **6. Az önkormányzati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása**

### **13. §**

(1) A bérbeadó az üresen álló, vagy a megüresedett önkormányzati bérlakást nem lakás céljára nem adhatja bérbe.

(2) Önkormányzati lakás bérlője az önkormányzati lakást, illetve annak egy részét nem lakás céljára nem használhatja, illetve nem hasznosíthatja. Önkormányzati lakás nem lakás céljára történő hasznosítása maga után vonja a lakásbérleti szerződés megszüntetését.

## *VI. Fejezet*

### *A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei*

### **14. §**

(1) Az Lt. házastársra vonatkozó kötelező rendelkezésén túl önkormányzati lakásra csak akkor köthető bérlőtársi szerződés, ha:

- a) a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadható nagykorú személy legalább 1 éve életvitelszerűen együtt lakik a bérlővel, és az e rendelet 4. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelel,
- b) a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadható nagykorú személy legalább 3 éve életvitelszerűen együtt lakik a bérlővel, és az e rendelet 4. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelel.

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

(3) A bérlőtársi szerződés megkötésének engedélyezését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.

(4) Amennyiben önkormányzati bérlakásban, azonos sorrendben több olyan személy marad vissza, aki a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult, és közöttük megállapodás nem jön létre, akkor valamennyi személy bérlőtársként jogosult bérleti szerződést kötni.

(5) A bérbeadó hozzájárulásával befogadható személyek bérlőtársaként történő elismerése során csak a bérbeadó igazolt hozzájárulása óta eltelt időt lehet együttlakásként figyelembe venni.

(6) Amennyiben a bérbeadó a befogadáshoz nem járul hozzá, az együttlakás tényétől függetlenül a bérlőtársi jogviszony létesítésére irányuló kérelmet is köteles elutasítani.

(7) A bérlőtársaknak a szerződéskötés előtt nyilatkozniuk kell arról, hogy a bérlővel kötött szerződés feltételeit vállalják.

(8) A megüresedett társbérleti lakrész a képviselő-testület döntésével a lakásban maradó társbérlő részére kizárólag akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakásterület után számított lakbér megfizetését és lakbérhátralékkal, valamint közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik.

(9) A megüresedett társbérleti lakrész csak a bérlő részére megállapított bérleti idő tartamáig adható bérbe.

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

### **15. §**

(1) Az önkormányzati bérlakás bérbeadásakor, illetve átvételekor leltárt kell felvenni, melyen fel kell tüntetni:

- a) a lakásberendezések tételes felsorolását, illetve azok hiányát, a pótlásra kötelezett megnevezését és a határidőt,
- b) a lakásberendezések, a burkolatok és nyílászárók elhasznátsági fokát,
- c) a festés, a mázolás állapotát, valamint a bérlő és a bérbeadó esetleges észrevételeit.

(2) Az átadást, illetve az átvételt a felek aláírásukkal ismerik el.

(3) A bérbeadó a lakást a bérlő részére tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át. Az önkormányzati bérlakás akkor is alkalmas a rendeltetésszerű használatra, ha egyes berendezéseket:

- a) a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a bérbeadó költségére a bérlő szerzi be,
- b) a bérbeadó azért nem szolgáltat, mert a bérlő a lakásbérleti szerződés alapján arra nem tarthat igényt.

(4) A bérbeadó az azonnali beavatkozást igénylő hibát haladéktalanul kivizsgálja, majd:

- a) a hiba kijavítását azonnal elvégzi, vagy
- b) a bérlőt – ha az vállalja – megbízza a munka elvégzésével, melynek igazolt költségét a bérbeadó a munka átvétele után haladéktalanul köteles megtéríteni.

### **16. §**

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatára alkalmassá.

(2) A bérleti szerződés megkötésekor létrejött ilyen megállapodás esetén tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a munkák megkezdésének, illetve befejezésének az időpontját, és a bérbeadó által elfogadott, szakértő által készített költségvetés szerinti bekerülési összeget.

### **17. §**

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásban rögzíteni kell:

- a) a munka leírását,
- b) a kezdés és befejezés időpontját,
- c) a költségvetési kötelezettséget,
- d) az elszámolás módját,
- e) a műszaki és hatósági előírások, engedélyek beszerzésének a kötelezettségét,
- f) a végzett munka eredményeként kialakított berendezések tulajdonjogát,
- g) a leszerelt berendezések, kibontott anyagok feletti rendelkezési jogot, azok elszámolását, elszállíttatását,
- h) minden olyan lényeges kérdést, amelyet a szerződő felek szükségesnek tartanak.

(2) Az átalakítás és korszerűsítés költségeit elsősorban a bérlő köteles viselni, de megállapodhat a bérbeadóval a költségek átvállalásában, vagy az átvállalás erejéig a lakbérbe történő beszámításban. A lakásba beépített szerkezetek, berendezések az Önkormányzat tulajdonába kerülnek. Az engedélyezés a gazdasági ügyekkel foglalkozó bizottság hatáskörébe tartozik.

(3) A beszámítás elismerése a következő módon történik:

- a) a bérlő a komfortosítás előtti lakbért fizeti a beszámított összeg lejártáig,
- b) a bérleti jogviszony megszűntekor a bérlőnek a bérbeszámítással még érvényesíthető összeget a bérbeadó köteles kifizetni,
- c) ha az önkormányzati bérlakás a bérlő részére kerül eladásra, a bérbeszámítással érvényesíthető, még ki nem fizetett összeget a forgalmi érték megállapításánál csökkentő tényezőként kell figyelembe venni.

(4) A bérbeadó az átalakítás, a korszerűsítés költségeihez nem köteles hozzájárulni, ha a lakóépület a rendezési terv szerint lebontásra kerül, illetve építése vagy teljes felújítása óta 35 év eltelt. Ez esetben az átalakítás, korszerűsítés költsége teljes egészében a bérlőt terheli, kártalanítási igény nélkül.

(5) Bérlő megállapodás nélkül, saját költségén végzett beruházásinak ellenértékét bérbeadótól nem követelheti.

(6) A felek akár a szerződéskötéskor, akár a bérlet megszűnéskor megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a lakást és lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a kölcsönösen elfogadott bérlői költségtérítés fejében.

## 18. §

A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő két hónapot meghaladó távollétet és annak időtartamát köteles bérbeadó részére írásban bejelenteni, továbbá a bejelentésben megjelölni az elérhetőségét, valamint a kapcsolattartás módját.

## 19. §

(1) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, továbbá a bérlő bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – évente legalább egyszer, munkanapokon 8-20 óra közötti időben ellenőrzi.

(2) A bérlő a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belüli szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén is.

## 20. §

(1) A bérlő a lakást és a leltárban feltüntetett berendezéseket a lakásbérleti jogviszony megszűntetésekor, illetőleg a lakás kiürítésekor tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles bérbeadónak visszaadni.

(2) Bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő által kötelezően elvégzendő munkák az átadáskori állapotnak megfelelően:

- a) felületképzés (meszelt, festett, tapétázott),
- b) nyílászárók mázolása,
- c) lakásberendezések kijavítása,
- d) a háztartási berendezések üzemképes állapota,
- e) az átadáskori leltárban szereplő tárgyak pótlása,
- f) burkolatok sérülésmentes felületének biztosítása.

(3) A bérlő a megállapított hiányosságokért és az őt terhelő kötelezettségek elmulasztása következtében keletkezett hibákért felel.

(4) A bérlőnek nyilatkozni kell az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetőleg az ellenérték megtérítésének módjáról és határidejéről. Ha a bérlő nem nyilatkozott, illetve a bérbeadó a nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének megállapítását.

(5) A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvben át nem adja.

(6) A bérlő saját költségén, bérbeszámítási igény nélkül létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor a lakás állagának sérelme nélkül leszerelheti, elviheti az eredeti állapot helyreállítása mellett, illetve a bérbeadónak megvásárlásra felajánlhatja.

## 21. §

(1) Ha a bérlő meghalt, és nincs senki, aki a lakásbérleti jogviszonyt folytathatná, akkor a bérbeadó az öröklésre jogosultat:

- a) kötelezi, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 3 hónapon belül szállítsa el, és a lakást kiürített állapotban bocsássa a bérbeadó rendelkezésre,
- b) nem kötelezheti a bérlő által elmulasztott karbantartási és javítási munkák elvégzésére, illetőleg azok költségeinek a bérbeadó részére történő megtérítésére.

(2) Ha az öröklésre jogosult a hagyatéki tárgyakat a lakásból határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó az öröklésre jogosult költségére és veszélyére raktárban, vagy arra alkalmas más helyiségben helyezheti el. Ennek során a hagyatéki tárgyokról leltárt kell felvenni és azokat az ügyiratkezelés szabályai szerint kell megőrizni.

(3) A raktárban elhelyezett hagyatéki tárgyakat a bérbeadó 3 hónapig köteles megőrizni. Ha az öröklésre jogosultak értesítés után a hagyatékot nem szállítják el, költségükre a bérbeadó az ingó értékbecslést követően az értékesíthető tárgyakat áruba bocsátja, az értékteleneket a hulladékudvarba szállítja. Az értékesítésből befolyt összeg felmerült költségekkel csökkentett része a Ptk.-ban meghatározott jogosultat illeti meg.

(4) Az (1) bekezdés a) pontjában megjelölt határidőben, az üresen tartott lakással kapcsolatos olyan üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérlőt terheltek, az öröklésre jogosultat

terhelik. Ezen felül az öröklésre jogosult az (1) bekezdés a) pontjában megjelölt határidőn belül az üresen tartott lakásra megállapított lakbér mértékének, határidőn túl pedig havonta a lakbér kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni.

(5) Ha az elhalt bérlőnek lakbér, illetve használatbavételi díj hátraléka van, akkor a bérbeadó köteles azt hagyatéki teherként bejelenteni.

## **22. §**

(1) E rendelet 17. §-a alkalmazásában a lakás átalakítása:

- a) a lakás műszaki megosztása, alapterületének és a lakószobák számának megváltoztatása (bővítés, csökkentése), továbbá,
- b) a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának, illetőleg rendeltetésének megváltoztatása. Társasházi lakások alapterületének megváltoztatásához engedély nem adható.

(2) A lakás korszerűsítése: egyedi gáz-, vagy elektromos fűtő, illetőleg melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá a lakás komfortfokozatát növelő egyéb építési-szerelési munka elvégzése.

(3) Átalakítási és korszerűsítési munkák kizárólagosan a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye, valamint a költségek viselésére vonatkozó megállapodás megkötése után végezhetők.

## **8. A lakáshasználati díj**

### **23. §**

(1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat megállapítását követő 2 hónapig a 26. §-ban megállapított lakbér mértékével megegyező használati díjat, 3. hónaptól a lakásból való kiköltözésig emelt használati díjat köteles megfizetni.

(2) Az emelt összegű lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számítva a 3. hónap után a lakás lakbérének kétszerese.

(3) A bérbeadó az (1) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 90 napon belül köteles a lakás kiürítése iránt a peres eljárást megindítani.

## **9. A lakbér és külön szolgáltatási díj fizetési kötelezettsége**

### **24. §**

(1) A lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás (a lakás helyiségei) használatáért, továbbá a jogviszony keretében a bére adó által bonyolított szolgáltatások használatáért a bérlő bérleti díjat köteles fizetni.

(2) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeket (1 pincerekesz, padlás) és területeket, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket térítés nélkül jogosult használni az épület bérlőivel közösen.

### **25. §**

(1) A havi lakbér mértékét a lakás alapterülete és az alapterületre számított átlagos üzemeltetési, karbantartási és felújítási érték határozza meg.

(2) A lakás helyiségei alapterületének megállapításánál a vakolt falsíkok között – a padlósínt felett egy méter magasságban – mért mértéket, továbbá a beépített bútorok által elfoglalt területet, a galériát kell számításba venni. Nem szabad a helyiség alapterületébe beszámítani a falsíkokon kívül eső területet (az ajtóknál és ablakoknál lévő beugrásokat, a 0,5 m<sup>2</sup>-nél kisebb alapterületű falfülkéket, stb.) és a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt területet. A lakás alapterületének megállapításánál:

- a) a lakás összes (lakó-, főző-, egészségügyi, közlekedő-, tároló-) helyisége teljes területének az 1,90 méter szabad belmagasságot elérő részét, továbbá
- b) a loggia és zárt (fedett és oldalról átlátást gátló módon kialakított) erkély területének a felét kell számításba venni. Ennek során a lakás belső lépcsője felső szintjének az alapterületét figyelmen kívül kell hagyni, a számított alapterületet 0,5 m<sup>2</sup>-ig lefelé, 0,5 m<sup>2</sup> felett pedig felfelé kell kerekíteni.

## 10. Az önkormányzati lakások bérleti díjának mértéke

### 26. §

(1) A havi lakbér mértéke a 3. § (2) bekezdés a), c), és d) pontjai alapján jogosultak részére a lakás alapterülete és minősége (komfortfokozata) alapján:

- a) Összkomfortos lakás: 465,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- b) Komfortos lakás: 255,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- c) Félkomfortos lakás: 180,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- d) Komfort nélküli lakás: 80,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- e) Szükség lakás: 45,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

(2) A havi lakbér mértéke a 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján jogosultak részére a lakás alapterülete és minősége (komfortfokozata) alapján:

- a) Összkomfortos lakás: 620,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- b) Komfortos lakás: 255,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- c) Félkomfortos lakás: 180,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- d) Komfort nélküli lakás: 80,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- e) Szükség lakás: 45,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

(3) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott árak az ÁFA összegét nem tartalmazzák.

### 27. §

(1) A havi lakbér mértékét csökkenteni kell, ha a lakás:

- a) alagsorban van (lakószoba padlósíntje legalább 15 cm-rel, de a belmagasság 2/3-át meg nem haladó mértékben a terepszint alatt van),
- b) valamennyi lakószoba ablaka az épület zárt udvarára néz,
- c) országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért 50 méter távolságon belül fekvő épületben van és legalább egy lakószobájának ablaka a vasútvonalra néz,
- d) a komfortfokozatra megállapított feltételeknek megfelel, de a lakásban konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény, vagy fürdőszoba helyett zuhanyzó (mosdó) fülke van,
- e) összkomfortos vagy komfortos, de közlekedő helyisége nincs.

(2) Az (1) bekezdés alapján alkalmazható csökkentés mértéke együttesen legfeljebb 20% lehet.

(3) Ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (pl. aládúcolt, egészségre ártalmas, nedves), e helyzet fennállásának időtartamára a bérbe adó a lakásra megállapított lakbért köteles mérsékelni, legfeljebb 50% erejéig.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti mérséklés mértéke együttesen az 50%-ot nem haladhatja meg.

## 28. §

(1) A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, használati értékében a lakbért növelő vagy csökkentő tényezőkben változás következik be.

(2) Ha a bérlő a lakást saját költségén bérbeszámítási igény nélkül úgy alakítja át vagy korszerűsíti, hogy a lakás használati értéke megváltozik, e címen a lakbér a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig nem módosítható.

## 29. §

Az önkormányzat a pénzben és természetben nyújtott szociális és gyermekjóléti ellátások helyi szabályairól szóló 5/2015. (II.26.) rendelet 6. § (3) bekezdésében meghatározottak szerint nyújt lakhatási támogatást önkormányzati lakás bérlője esetén elsősorban lakbértámogatásra.

## 30. §

(1) A bérbeadót a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásokért külön díj illeti meg, ennek mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a (2) és a (3) bekezdés, illetőleg a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

(2) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásnak minősül a szennyvíz-szippantás elvégeztetése.

(3) A külön szolgáltatások díjait a lakóépületeknél a használattal kapcsolatban ténylegesen felmerült költségek – illetve a használati tárgyaknál – a használati tárgy bekerülési értékének 1 hónapra eső amortizációs költségei határozzák meg.

(4) A bérlő a (2) bekezdésben megjelölt szolgáltatás díját a bérbeadó által kibocsátott számla alapján köteles megfizetni.

(5) A szolgáltató vállalkozásokkal a szolgáltatás igénybevételéről, a fizetendő díj mértékéről és rendszerességéről a bérlő külön szolgáltatói szerződés keretében közvetlenül állapodik meg. Ilyen szolgáltatásnak minősül:

- a) a víz és csatornaszolgáltatás,
- b) az elektromos energiaszolgáltatás,
- c) a gázszolgáltatás,
- d) a távhőszolgáltatás,
- e) a kommunális hulladékszállítási szolgáltatás,
- f) a távbeszélő szolgáltatás és
- g) a kábel TV szolgáltatás.

## 31. §

(1) A lakások és a hozzá tartozó közös tulajdonban álló ingatlanrészek

- a) karbantartási költségei, melyek az ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében merülnek fel (ilyenek: hibaelhárítás, időszerű karbantartás, tervszerű karbantartás), valamint
- b) felújítási költségei, melyek az ingatlan egészére, illetve egy vagy több főszerkezetére kiterjedő időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási, építés-szerelési munkák végzése, melyek az eredeti műszaki állapotot megközelítőleg vagy teljesen visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével és az eredetitől eltérő kialakításával növelik (ilyenek: teljes felújítás, részleges felújítás, korszerűsítés), a bérbeadót terhelik

(2) A lakások üzemeltetési költségei, melyek az ingatlan hasznosításához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának befizetése, központi berendezések üzemeltetői feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői, házmesteri szolgáltatások megszervezése, a társasházi közös költségek arányos része a bérlőt terhelik.

(3) Az (1) és (2) bekezdésekben nevesített költségek összege nem érinti a lakásra a 26. § (1) bekezdésében megállapított havi lakbér összegét.

(4) A bérlő és a bérbeadó szerződésben megállapodhatnak abban, hogy

- a) a bérbeadót terhelő kötelezettségeket a lakbér mérséklése ellenében a bérlő magára vállalja,
- b) a bérlőt terhelő kötelezettségeket a lakbér megfizetésén túl számított díj ellenében a bérbeadó magára vállalja.

(5) A (4) bekezdésben meghatározott esetekben a lakbérfizetési, illetve külön szolgáltatási díj fizetési kötelezettség a megállapodásnak megfelelően alakul.

## **11. A befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályai**

### **32. §**

(1) A bérlő – az Lt. kötelező rendelkezésén túl – a lakásba a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával befogadhatja a testvérét, vagy élettársát.

(2) A bérbeadó a hozzájárulását megtagadja: ha

- a) a befogadást kérelmező önálló ingatlannal, bérleménnyel, lakhatási joggal rendelkezik,
- b) a bérlő lakásának a nagysága, állapota, az együttlakó személyek száma a befogadást nem teszi lehetővé,
- c) a befogadás kiskorú érdeksérelmével járna.

(3) A befogadáshoz a bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges, melynek időtartama a bérlő szerződésének a fennállásáig szól. A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a (1) bekezdésben említett, jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni, elhelyezésüket az Önkormányzat nem biztosítja.

## **12. Lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, felmondása, pénzbeli térítés**

### **33. §**

(1) A bérbeadó és a bérlő a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor, illetve ha a bérlő kisebb szobaszámú vagy azonos szobaszámú, de alacsonyabb komfortfokozatú lakást kér a bérbeadó külön pénzbeli térítésre nem köteles.

(2) A határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződés felmondása esetén a bérbeadó jogosult a bérlőnek cserelakás biztosítása helyett hat havi bérleti díjnak megfelelő pénzbeli térítés felajánlására.

(3) A felmondásban a bérbeadó köteles tájékoztatni a bérlőt a pénzbeli térítés elfogadásának lehetőségéről.

(4) A bérlő a felajánlott pénzbeli térítést a felmondás kézhezvételét követő 30 napon belül kizárólag írásbeli nyilatkozattal jogosult elfogadni. A nyilatkozatban meg kell jelölni a bankszámlaszámot, amelyre a bérlő a pénzbeli térítést kéri.

(5) A bérbeadó a nyilatkozat kézhezvételét követő 60 napon belül utalja át a bérlő által megadott bankszámlaszámra a pénzbeli térítést.

(6) Amennyiben a bérlő a (4) bekezdésben foglalt 30 napos határidőn belül ellenőrzési körén kívül eső elháríthatatlan ok miatt nyilatkozattételi jogával élni nem tud, az elmulasztott határidőt követő 15 napon belül a bérbeadó felé igazolási kérelmet csatol a nyilatkozattal együtt. A bérbeadó az igazolási kérelmet megvizsgálni és az igazolási kérelem alapján a nyilatkozat elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a bérlőt értesíteni köteles.

(7) A határozott idő elteltével vagy feltétel bekövetkeztével a bérleti jogviszony a bérbeadó elhelyezési kötelezettsége és pénzbeli térítése nélkül szűnik meg.

### **13. A bérbeadó hozzájárulása a lakáscsere szerződéshez**

#### **34. §**

(1) A bérbeadó a lakáscsere szerződéshez kizárólag akkor adhatja meg a hozzájárulását, ha az önkormányzati lakás bérlője a lakást másik lakás bérletére vagy tulajdonjogára cseréli. Egy lakás több lakásra is elcserélhető.

(2) A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha

- a) az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig szól és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,
- b) felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul,
- c) bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járult hozzá.

(3) Ha a cserélő felek a szerződésben másként nem állapodnak meg, a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

(4) A bérbeadó a hozzájárulást írásban köteles megadni. Ennek keretében tájékoztatni kell a cserepartnert a lakással összefüggő bérlői kötelezettségekről, valamint a lakbér összegéről.

### **14. Hozzájárulás az albérleti szerződéshez**

#### **35. §**

(1) A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás legfeljebb 50 %-át a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, lakás céljára albérletbe adhatja.

(2) Nem adható hozzájárulás a határozott idejű bérlemény, szükséglakás, egyszobás lakás egy részének és a szociális helyzete alapján kiválasztott bérlő lakásának albérletbe adásához.

(3) A bérbeadó a lakásbérlési szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlet elhelyezésére kötelezettséget nem vállalhat.

(4) A hozzájárulást az albérletbe adást megelőző 30 napon belül kell kérni a bérbeadótól. Ha az albérletbe adáskor a bérbeadó hozzájárulását nem kéri ki, akkor a bérbeadó az elmulasztott határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

## **15. Hozzájárulás tartási szerződéshez**

### **36. §**

(1) Önkormányzati bérlakás bérlője csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthet érvényes tartási szerződést.

(2) A tartási szerződéshez való hozzájárulás egyben hozzájárulást jelent ahhoz is, hogy az eltartó az eltartott személlyel együtt lakjon a lakásban.

(3) A bérbeadó a tartási szerződéshez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha:

- a) az eltartott jövedelmi viszonyai, egészségi állapota, kora miatt nem szorul tartásra,
- b) az eltartó jövedelmi viszonyai, egészségi állapota, kora miatt nem képes tartási kötelezettségét teljesíteni, vagy
- c) az eltartó a 18. életévét nem töltötte be.

(4) A bérbeadó a hozzájárulást megelőzően a (3) bekezdésében meghatározott körülményeket okmányok, igazolások, illetve helyszíni vizsgálatok alapján köteles tisztázni.

## **HARMADIK RÉSZ**

### *A helyiségbérlet szabályai*

### **37. §**

Helyiségnek nevezzük azt a nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységet képező, falakkal körülhatárolt zárt légterű épületrészt, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.

### *VII. Fejezet*

#### *A bérlet létrejötte*

### **38. §**

(1) A Polgármesteri Hivatal rendszeres nyilvántartást vezet a bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről.

(2) A nem lakás céljára szolgáló helyiség a 40. §-ban foglalt kivétellel csak nyilvános versenytárgyalás útján adható bérbe. A pályázati eljárás lefolytatása a Polgármesteri Hivatal feladata.

(3) A versenyeztetés során az Önkormányzat Vagyonrendeletében foglalt előírásokat kell alkalmazni.

### 39. §

(1) A bérbeadó a helyiség hasznosítására általában határozott időre, legfeljebb 10 évre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig köthet szerződést, kivéve, ha a Képviselő-testület határozatlan idejű szerződés kötésére felhatalmazza.

(2) A határozott idő lejártá után a helyiségbérleti jogviszony korlátlan alkalommal további 5-5 évre meghosszabbítható, amennyiben a bérlőnek nincs bérleti díj és közüzemi díj tartozása.

### 40. §

Nem kell nyilvános versenytárgyalást lefolytatni a Vagyonrendeletben meghatározott esetekben.

## *VIII. Fejezet* *A felek jogai és kötelezettségei*

### 41. §

(1) Bérlő köteles a bérleti szerződés, valamint e rendelet szabályai szerint a helyiséget rendeltetésszerűen használni.

(2) Bérbeadó jogosult a szerződésben rögzítettek szerinti bérleti díj követelésére. A rendeltetésszerű használatot és a bérleti szerződésben foglalt kötelezettség teljesítését a bérbeadó legalább évente egyszer ellenőrzi. Az ellenőrzés munkanapokon 8-20 óra között történik.

### 42. §

(1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

(2) Bérlő köteles a bérleti szerződés megszűnésekor a helyiséget és tartozékait legalább az átadáskori állapotban és felszereltséggel átadni.

### 43. §

(1) A bérlő köteles gondoskodni különösen:

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről, illetőleg karbantartásáról,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál) kirakatszekrény védő (elő) tető, ernyős-szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásairól,
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a bérlő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról.

(2) Az üzemeltetés költségei, az ingatlan hasznosításához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának befizetése, a központi berendezések üzemeltetői feladatainak ellátása, a társasházi közös költségekhez történő arányos hozzájárulás a bérlőt terhelik.

(3) Bérbeadó köteles a helyiség állagának felújításáról, az épület központi berendezéseinek üzemképes állapotáról gondoskodni.

#### 44. §

- (1) Társasházi helyiség esetén bérlő köteles a tevékenységét a társasház házirendjében foglaltak szerint, és az egyéb tulajdonosok lehető legkisebb zavarása mellett végezni.
- (2) Bérlő a bérleti időtartam alatt köteles a társasház közgyűlése által meghatározott arányos társasházi üzemeltetési költség fizetésére.

#### 45. §

- (1) A bérlő az önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogát írásban foglalt megállapodás alapján másra átruházhatja a bérbeadó hozzájárulásával.
- (2) Bérbeadó a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez akkor járul hozzá, ha a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ütközik jogszabályba és nem ellentétes a helyiség hasznosítási céljával.
- (3) Gazdasági társaság jogutóddal történő megszűnése esetén bérbeadó a jogutód részére járul hozzá az átruházáshoz.
- (4) Az átruházott jogviszony kizárólag az eredeti bérleti szerződés lejártáig szólhat.

#### 46. §

- (1) Bérlő a bérbeadóval történő külön megállapodás alapján jogosult a helyiség felújítására, szükségszerű átalakítására.
- (2) Bérlő megállapodás nélkül, saját költségén végzett beruházásainak ellenértékét bérbeadótól nem követelheti.
- (3) A bérlő által végzett átalakítások csak a szükséges hatósági engedélyek birtokában történhetnek.
- (4) Bérbeadó és bérlő külön megállapodás keretében megállapodhatnak a felújítás költségeinek bérleti díjba történő beszámításáról.
- (5) A (4) bekezdésben foglaltak engedélyezése a Képviselő-testület gazdasági ügyekkel foglalkozó bizottságának hatáskörébe tartozik.
- (6) A (4) bekezdésben rögzítettek szerint beépítésre kerülő vagyontárgyak a továbbiakban bérbeadó tulajdonát képezik.

### 16. Albérlet

#### 47. §

- (1) Önkormányzati tulajdonú helyiség a bérbeadó hozzájárulásával albérletbe adható. A hozzájárulás feltétele, hogy
  - a) a bérlőnek nincs bérleti díj és közüzemi díj tartozása és az Önkormányzattal szemben fennálló köztartozása,
  - b) mind a bérlő, mind az albérelő rendelkezik a tevékenység gyakorlásához szükséges jogosultsággal, és a tevékenységi kör bejegyzésének meglétét 30 napnál nem régebbi okirattal igazolják.

(2) Határozatlan idejű szerződés esetén a bérbeadó legfeljebb 5 évre, határozott idejű szerződés esetén a határozott idővel megegyező időtartamra járulhat hozzá az albérletbe adáshoz.

## **17. Befogadás**

### **48. §**

A bérlő a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

### **49. §**

(1) Ha a bérbeadó tudomására jut, hogy a bérlő a helyiséget nem a szerződésben meghatározott célra használja, e rendelet szabályainak megszegésével másnak átruházta, albérletbe adta, elcserélte, úgy jogosult a szerződést felmondani cserehelyiség biztosítása nélkül.

(2) A felmondást követően a bérlő a helyiséget köteles 15 napon belül kiüríteni és a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

## *IX. Fejezet Jogcím nélküli helyiséghasználat*

### **50. §**

(1) A helyiség jogcím nélküli használatának tényét a Jegyző állapítja meg.

(2) A helyiséget jogcím nélkül használó az Önkormányzatnak használati díjat köteles fizetni. A használati díj a jogcím nélküli használat 3. hónapjától egy évig a bérleti díj kétszerese, a második és azt követő években a bérleti díj négyszerese.

(3) Bérbeadó a jogcím nélküli helyiségbérlővel szemben a jogcím nélküli helyiséghasználat megállapításától számított 60 napon belül köteles a helyiség kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

## *X. Fejezet A helyiségbérlet megszűnése*

### **51. §**

(1) A szerződés megszűnik, ha

- a)* a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b)* a helyiség megsemmisül;
- c)* az arra jogosult felmond;
- d)* a bérlő meghal és nincs a helyiségbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e)* a bérlő a helyiséget elcseréli;
- f)* a bérlőt Magyarország területéről kiutasították;
- g)* a bérlő helyiségbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h)* a bérlő helyiségbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

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

(3) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a) a bérlő a helyiségbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- c) a bérlő a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsít;
- d) a bérlő a helyiséget, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálja vagy a rendeltetésével ellentétesen használja;
- e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető helyiséget (a továbbiakban: cserehelyiség) ajánl fel.

(4) Bérlőtársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlőtársra csak akkor terjed ki, ha a felmondási ok velük szemben is fennáll és a bérbeadó a felmondást valamennyi bérlőtárssal közölte.

## 52. §

(1) A bérleti szerződést a bérbeadó és a bérlő közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.

(2) A bérbeadó a bérlőnek az általa használt helyiség átadása ellenében cserehelyiséget adhat. Az új bérleti jogviszony ideje nem lehet hosszabb, mint a megszüntetett jogviszonyból hátralevő időtartam. A cserehelyiség megfeleléségében és a további szerződési feltételekben a feleknek meg kell állapodniuk.

(3) Ha a bérlő a helyiség bérleti jogáról lemond, pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

## 53. §

(1) Amennyiben a helyiségbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg és az örökös nem jogosult a bérleti jogviszony folytatására, az örökös a hagyatéki tárgyakat a helyiségből az örökhagyó halálától számított 30 napon belül köteles elszállítani.

Ha az örökös ezt a megadott határidőn belül nem teszi meg, a bérbeadó a hagyatéki tárgyakat az örökös költségére és veszélyére, arra alkalmas más helyiségben helyezheti el. Amennyiben az örökös a raktározott hagyatéki tárgyakat 60 napon belül nem szállítja el, úgy bérbeadó azokat értékesíti, illetve lomként elszállíttatja.

(2) A bérleti jogviszony megszűnését követően bérlő köteles a helyiséget azonnali hatállyal kiüríteni, és leltárilag bérbeadó részére átadni.

(3) Amennyiben bérlő a helyiséget megrongálta, illetve azon a bérlet idejére vonatkozóan a kötelező karbantartási munkákat nem végezte el, úgy annak költségeit bérbeadó részére köteles megtéríteni.

(4) Amennyiben bérlő a bérleti szerződést a határozott idő letelte előtt mondja fel, úgy bérbeadó az elmaradt bevétel jogcímén kártérítésre tarthat igényt.

(5) A (4) bekezdésben foglalt kártérítési összeg a fennmaradó időtartamra eső bérleti díj 50%-ig terjedhet. A kártérítési összeg megfizetésétől a bérlő vagyoni viszonyaira tekintettel a Képviselő-testület kivételes esetben eltekinthet.

## NEGYEDIK RÉSZ

### *Önkormányzati lakások elidegenítése*

#### *XI. Fejezet*

#### *Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése, vételárának mértéke és megfizetésének feltételei*

## 54. §

(1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetve állami lakásokra az Lt. 49. § (1) bekezdésében meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakásra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatokat és műszaki paramétereiket,
- b) vételárat,
- c) fizetési feltételeket,
- d) a lakásra bejegyzett terheket,
- e) a lakottságra való utalást.

(3) Elővásárlási jogával a jogosult akkor élhet, ha a bérbeadóval szemben lakbér-, adó-, közüzemi-, és egyéb díjtartozása nincs.

(4) Az eladási árat és a fizetési feltételeket is tartalmazó vételi ajánlat közlésétől számított 60 napon belül az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkoznia kell az ajánlat elfogadásáról.

## 55. §

(1) Ha a jogosult az elővásárlási jogával élni kíván, a lakás vételára azonos – az ingatlanszakértő (a továbbiakban: szakértő) által meghatározott – forgalmi értékkel.

(2) A szakértő kirendeléséről az Önkormányzat gondoskodik, amelynek költségei az eladót és vevőt egyenlő arányban terhelik.

## 56. §

(1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, részére – kérelmére – 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a szerződéskötéskor egy összegben kell megfizetni a vételár 20 %-át. Az a jogosult, aki lakásfenntartási támogatásban részesül a szerződéskötéskor a vételár 15 %-át köteles egy összegben megfizetni.

(3) Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó – kamattal terhelt – hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(4) A fennmaradó vételárhátralék teljes, vagy részleges kifizetésére, valamint a havi esedékes törlesztő részletekre a január 1-jén érvényes jegybanki alapkamat mértéke irányadó a tárgyév folyamán.

(5) A kamat megfizetése alól mentesség nem adható.

## 57. §

(1) Részletre történő vétel esetén a szerződésben elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni az Önkormányzat javára, amely a részletfizetés időtartamára szól.

(2) Az elidegenítési és terhelési tilalom, törlése iránt a Polgármester jogosult intézkedni a vételárhátralék és annak járulékai kiegyenlítése esetén.

(3) Az Önkormányzat a vételárhátralékkal vásárolt lakás más célú megterheléséhez a részletfizetés tartama alatt hozzájárulhat. Az Önkormányzat nevében a Polgármester jogosult a hozzájárulás megadására.

### **58. §**

A vételár egy összegben történő megfizetése esetén a jogosultat a 55. § (1) bekezdése alapján meghatározott vételárból 20 % engedmény illeti meg.

## *XII. Fejezet*

### *Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése*

### **59. §**

(1) Az elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati lakás elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt.

(2) Az elidegenítés során a Vagyonszerzési törvény előírásait kell alkalmazni.

### **60. §**

A lakások elidegenítéséből származó bevételek kezelésére az Lt. 62. §-a rendelkezéseit kell alkalmazni.

## **ÖTÖDIK RÉSZ**

### ***Önkormányzati helyiségek elidegenítése***

### **61. §**

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt.

### **62. §**

(1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségekre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az elővásárlási joggal érintett helyiség értékesítésére a 66. §-ban foglalt eljárási szabályokat kell alkalmazni.

(3) A helyiség vételára a helyi forgalmi érték, melyet a szakértő szakértői értékbecslésben állapít meg.

(4) Nem gyakorolhatja az elővásárlási jogát az, akinek a vásárlás időpontjában adó vagy adók módjára behajtható köztartozása, továbbá a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van.

### **63. §**

(1) A Lt. 58. § (1) bekezdésében nem említett egyéb önkormányzati tulajdonú helyiségek elidegenítését nyilvános versenytárgyalás útján kell meghirdetni és a nyilvános versenytárgyaláson a legkedvezőbb vételi ajánlatot tevőnek kell a helyiséget értékesíteni.

(2) A nyilvános versenytárgyalás lebonyolítására a Vagyonszerzési törvényben foglalt előírásokat kell alkalmazni.

## 64. §

A helyiségek után fizetendő ÁFÁ-t a teljes vételárra számítva, egy összegben és készpénzben kell kifizetni.

## 65. §

Hatósági vagy bírósági ügyel érintett helyiségek eladására a hatósági, bírósági eljárás jogerős befejezése után kerülhet sor.

## 66. §

(1) Az elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítése esetén bérbeadó ajánlattal él az elővásárlási jog jogosultja felé.

(2) Az ajánlat legalább az alábbiakat tartalmazza:

- a) a helyiség nyilvántartási adatait, műszaki paramétereit,
- b) vételárát és a megfizetés módját,
- c) fizetési feltételeket,
- d) egyéb lényeges információkat,
- e) esetleges terheket.

(3) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja elővásárlási jogával nem él az ajánlattétel átvételétől számított 30 napig, úgy a továbbiakban a 63. §-ban foglaltakat kell alkalmazni.

(4) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja úgy nyilatkozik, hogy elővásárlási jogával élni kíván, úgy vele az adásvételi szerződést 30 napon belül meg kell kötni.

## HATODIK RÉSZ *Záró rendelkezések*

## 67. §

E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2006. (IV.25) önkormányzati rendelet, valamint Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértékéről, külön szolgáltatási díjakról, ezek megfizetésének módjáról szóló 17/1995. (VI.30.) önkormányzati rendelet.

## 68. §

Ez a rendelet 2023. szeptember 22-én lép hatályba.

*Hámori György*  
polgármester

*Borsodi Tamás*  
címetes főjegyző

**KIHIRDETÉSI ZÁRADÉK:**

A rendelet kihirdetése a mai napon megtörtént.

Kapuvár, 2023. ....

***Borsodi Tamás***  
címzetes főjegyző