

**Szikszó Város Önkormányzat**  
**Oktatási, Kulturális, Sport és Szociális Bizottság**  
**Szám: SZ/240-4/2023.**

**JEGYZŐKÖNYV**

Készült: 2023. március 30. napján 12.00 órakor a Szikszói Közös Önkormányzati Hivatal I. emeleti tárgyalójában megtartott Oktatási, Kulturális, Sport és Szociális Bizottság ülésén.

**Jelen vannak:** **Oktatási, Kulturális, Sport és Szociális Bizottság részéről:**  
Mező István elnök  
Gál Péter tag

**Szikszói Közös Önkormányzati Hivatal részéről:**  
Battáné dr. Tóth Zita jegyző

**Meghívott:**  
Sváb Antal polgármester

Mező István a bizottság elnöke köszönti a jelenlévőket. Vécseyné Fedor Zsuzsna tag kórházban van jelenleg, így nem tud részt venni az ülésen. Bejelenti, hogy az ülés határozatképes, azt megnyitja. Jegyzőkönyv hitelesítő személyére tesz javaslatot Gál Péter bizottsági tag személyében. Az Oktatási, Kulturális, Sport és Szociális Bizottság a jegyzőkönyv hitelesítőre tett javaslatot – 2 fő van jelen a szavazásnál – egyhangúlag 2 igen szavazattal elfogadta. A jegyzőkönyvet dr. Juhász Lilla a Szikszói Közös Önkormányzati Hivatal dolgozója vezeti.

Mező István a bizottság elnöke javaslatot tesz az ülés napirendjére az alábbiak szerint:

**NAPIREND:**

- 1./ Szikszó Város Közbiztonságának helyzetéről, a közbiztonság érdekében tett rendőri intézkedésekről szóló 2022. évi beszámoló elfogadása
- 2./ A Bethánia Szeretetotthon feladatellátással átvállalt 2022. évi alapellátásairól szóló beszámoló elfogadása
- 3./ A lakások, és nem lakás célú helyiségek bérletéről, elidegenítéséről szóló rendelet elfogadása
- 4./ Döntés Szikszó Város Önkormányzatának tulajdonát képező ingatlanok egyházi tulajdonba adásáról

- Egyebek

A bizottság a napirendre vonatkozó javaslatot – 2 fő van jelen a szavazásnál – egyhangúlag 2 igen szavazattal elfogadta és a fenti napirend szerint tartja ülését.

**NAPIREND:**

- 1./ Szikszó Város Közbiztonságának helyzetéről, a közbiztonság érdekében tett rendőri

intézkedésekről szóló 2022. évi beszámoló elfogadása

Mező István bizottsági elnök: az előterjesztést minden bizottsági tag megkapta, kiegészítése nincs, elfogadásra javasolja a beszámolót.

Hozzászólás, módosító javaslat nem volt, Mező István bizottsági elnök szavazásra teszi fel a határozati javaslatot, melyet a bizottság – 2 fő van jelen a szavazásnál –egyhangúlag 2 igen szavazattal elfogadja és meghozza az alábbi határozatot:

**Szám:14/2023.(III.30.) számú Határozat**

**Tárgy: Szikszó Város Közbiztonságának helyzetéről, a közbiztonság érdekében tett rendőri intézkedésekről szóló 2022. évi beszámoló elfogadása**

Szikszó Város Önkormányzat Oktatási, Kulturális, Sport és Szociális Bizottsága javasolja a képviselő-testületnek, hogy fogadja el az Encsi Rendőrkapitányság beszámolóját Szikszó város közbiztonságának helyzetéről, és a 2022. évben a közbiztonság érdekében tett rendőri intézkedésekről.

Felelős: a bizottság elnöke

Határidő: a következő bizottsági ülés

2./ A Bethánia Szeretetotthon feladatellátással átvállalt 2022. évi alapellátásairól szóló beszámoló elfogadása

Mező István bizottsági elnök: az előterjesztést minden bizottsági tag megkapta és javasolja a beszámoló elfogadását.

Hozzászólás, módosító javaslat nem volt, Mező István bizottsági elnök szavazásra teszi fel a Határozati javaslatot, melyet a bizottság – 2 fő van jelen a szavazásnál –egyhangúlag 2 igen szavazattal elfogadja és meghozza az alábbi határozatot:

**Szám:15/2023.(III.30.) számú Határozat**

**Tárgy: A Bethánia Szeretetotthon 2022. évben végzett munkájáról szóló beszámolójának elfogadása**

Szikszó Város Önkormányzat Oktatási, Kulturális, Sport és Szociális Bizottsága javasolja a képviselő-testületnek, hogy fogadja el a Szociális Missziótársulat Bethánia Szeretetotthon 2022. évi feladatellátással átvállalt alapellátásáról szóló beszámolóját az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal.

Felelős: a bizottság elnöke

Határidő: a következő bizottsági ülés

3./ A lakások, és nem lakás célú helyiségek bérletéről, elidegenítéséről szóló rendelet elfogadása

Mező István bizottsági elnök: az előterjesztést minden bizottsági tag megkapta, kiegészítése nincs, elfogadásra javasolja. A képviselők által megküldött javaslatok módosításra kerültek a rendeletben?

Battáné dr. Tóth Zita jegyző: igen, de azokon kívül más módosítás is történt benne.

Hozzászólás, módosító javaslat nem volt, Mező István bizottsági elnök szavazásra teszi fel a rendelet-tervezetet, melyet a bizottság – 2 fő van jelen a szavazásnál –egyhangúlag 2 igen szavazattal elfogadja és megalkotásra javasolja az alábbi rendeletet:

**Szikszó Város Önkormányzata Képviselő-testületének..../2023. (.....) önkormányzati rendelete**

**a lakások, és nem lakás célú helyiségek bérletéről, elidegenítéséről**

Szikszó Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (2)–(3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, 84. § (1)-(2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének, valamint az Szikszó Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2021 (VI.14.) önkormányzati rendelet 27. § (5) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság és Oktatási, Kulturális, Sport és Szociális Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*

*Általános rendelkezések*

**A rendelet hatálya**

**1. §**

(1) A rendelet hatálya kiterjed Szikszó Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakás, helyiség, valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségek és területek (a továbbiakban: lakás, helyiség) bérletére, elidegenítésük szabályaira.

(2) A rendeletet a hatálybalépését követően kötött lakásbérleti szerződésekre kell alkalmazni. A rendelet hatályba lépését megelőzően kötött szerződésekre a rendelet kizárólag akkor alkalmazható, ha összességében nézve a bérlőre kedvezőbb feltételeket állapít meg.

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

## **Értelmező rendelkezések**

### **2. §**

E rendelet alkalmazásában:

- a) *élettársak*: élettársi kapcsolat áll fenn két, házasságkötés nélkül közös háztartásban, érzelmi és gazdasági közösségben együtt élő személy között, vagy akik élettársi kapcsolatukat élettársi nyilvántartásba történő bejegyzéssel (regisztrált élettársak), vagy anyakönyvi bejegyzéssel (bejegyzett élettársak) igazolják,
- b) *jövedelem*: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 4. § (1a) bekezdésben foglalt kivétellel, valamint figyelemmel az Szt. 4. § (1b)-(1c) bekezdésben foglaltakra - az elismert költségekkel és a befizetési kötelezettséggel csökkentett
  - ba) a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szjtv.) szerint meghatározott, belföldről vagy külföldről származó - megszerzett - vagyoni érték (bevétel), ideértve a Szjtv. 1. számú melléklete szerinti adómentes bevételt, és
  - bb) azon bevétel, amely után a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló törvény vagy az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló törvény szerint adót, illetve hozzájárulást kell fizetni.
- c) *életvitelszerű ottholás*: a magánszemély számára az a lakóingatlan szolgál ténylegesen, életvitelszerűen lakóhelyül,
  - ca) amely, lakás az otthona, máshol nincs olyan lakása, amelyet ténylegesen, rendeltetésszerűen használna,
  - cb) ahonnan az életét szervezi (pl. rendszeresen innen indul munkába vagy oktatási intézménybe, illetve ide tér haza),
  - cc) ahol a magánszemély az életviteléhez szükséges tevékenységeket – úgymint étkezés, főzés, mosás stb. – legjellemzőbben folytatja,
  - cd) amely családi élete helyszínéül szolgál,
  - ce) amely vonatkozásában közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, illetve
  - cf) amely elsődleges elérhetőségi címeként (levelezési címeként) jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál.
- d) *együtt költöző személy*: az, aki a Ptk. szerint 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti közeli hozzátartozó, az Ltv. 21. § (1) és (2) bekezdés szerint befogadhatószemély, vagy élettárs, élettárs kiskorú vagy nappali tagozaton tanulmányait folytató gyermeke

## *II. Fejezet*

### **Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása**

#### **A bérbeadói jogok gyakorlása**

### **3. §**

(1) Lakás csak e rendeletben meghatározott jogcímen, módon és feltételekkel adható bérbe.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó lakások, és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a bérbeadói jogkört a Képviselő-testület gyakorolja a Ltv., valamint e rendeletben meghatározott keretek között.

(3) A bérbeadói karbantartási feladatokat bérbeadó az önkormányzat tulajdonában lévő SIXO TENDER Nonprofit Kft. útján látja el.

(4) A bérbeadói jogokkal összefüggő döntések előkészítési és végrehajtási feladatait a Polgármester, valamint a Szikszói Közös Önkormányzati Hivatal (továbbiakban Hivatal) látja el.

#### 4. §

A képviselő-testület

- a) dönt arról, hogy az üresen álló lakás, és nem lakás célú helyiség milyen célra adható bérbe,
- b) kijelöli az önkormányzati tulajdonú lakást, és nem lakás célú helyiséget elidegenítésre,
- c) minden évben felülvizsgálja a lakások, és nem lakás célú helyiségek bérleti díját,
- d) jogosult kivételesen (kizárólag közérdekű elhelyezés céljából, határozott időre, vagy feltétel bekövetkeztéig) lakást nem lakás céljára bérbe adni, illetve
- e) jogosult a lakást nem lakás céljára szolgáló helyiséggé átminősíteni, illetve helyiséget lakássá átminősíteni, a lakás- illetve helyiségállományból törölni, illetve oda visszahelyezni.

#### 5. §

(1) A polgármester - évente - tájékoztatót terjeszt a Képviselő-testület elé, melyben szerepelteti az üres lakásállomány összetételét és számát, valamint a várhatóan megüresedő lakások számát. Javaslatot tesz az üres és várhatóan megüresedő lakások hasznosításának irányelveire, bérleti díj mértékére, az 6. § (2) bekezdésben meghatározott bérbeadási jogcímek szerinti bérbeadás keretszámaira. A polgármester a tájékoztatóval egyidejűleg beszámol az előző időszak lakásgazdálkodásáról.

(2) A Képviselő-testület (1) bekezdésben foglalt előterjesztés alapján minden év január 31. napjáig dönt a tárgyévi lakáshasznosítás irányelveiről, bérbeadások keretszámairól és a bérleti díjak mértékéről. A bérbeadási jogcímekre vonatkozó keretszámokat az év során módosíthatja a Képviselő-testület.

#### 6. §

(1) Lakásbérleti szerződés ezen rendelet *1. mellékletében* felsorolt önkormányzati tulajdonú lakásokra köthető.

(2) A lakás bérbe adható pályázat útján:

- a) szociális helyzet alapján,
- b) költségelven
- c) munkaviszonyhoz kötődően.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakon kívül a lakások bérbeadása megvalósulhat pályázaton kívül is:

- a) lakáscsere,
- b) bérlőtársi, társbérlői jogviszony létesítésével,

c) szükséghelyzet alapján.

### **A lakás bérbeadására kiírt pályázat szabályai**

#### **7. §**

(1) A pályázat útján történő bérbeadásra vonatkozó pályázat kiírása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik. A pályázatát nyilvános eljárással kell lebonyolítani.

(2) A pályázaton benyújtott lakásigények az üres, illetve megüresedő, valamint az önkormányzat tulajdonába újonnan bekerült lakásállományból elégíthetők ki.

(3) A pályázati hirdetményt legalább 30 napra a Szikszó Város honlapján ([www.szikszo.hu](http://www.szikszo.hu)) közzé kell tenni, illetve a honlapra történő feltöltés napjával egyidejűleg a Hivatal hirdetőtábláján ki kell függeszteni. A pályázat beadási határidejét úgy kell meghatározni, hogy azok benyújtására a pályázati kiírás kifüggesztésétől számított legalább 30 nap rendelkezésre álljon. A pályázat beadási határideje jogvesztő.

#### **8. §**

(1) A pályázaton kizárólag olyan nagykorú természetes személyek vehetnek részt, akik megfelelnek az egyes pályázati formákra e rendelet által előírt feltételeknek és nem esnek a 10. § szerinti kizáró okok hatálya alá.

(2) A közös pályázatot benyújtók részére nyertes pályázat esetén bérlőtársi jogviszonyban kerül bérbeadásra a lakás.

#### **9. §**

(1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadó megnevezését, székhelyét,
- b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és műszaki állapotának jellemzőit,
- c) a lakás bérbeadásának jogcímét,
- d) a fizetendő bérleti díj típusát, a bérbeadás időpontjában a lakás után fizetendő bérleti díj és külön szolgáltatások díja mértékét, illetve megállapításuk módját, (ha van óvadék mértékét)
- e) a bérbeadás időtartamát,
- f) a pályázaton való részvétel feltételeit és az elbírálás szempontjait
- g) szükség esetén a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének feltételeire vonatkozó szabályokat,
- h) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását,
- i) a pályázati ajánlatok benyújtásának helyét, határidejét, módját,
- j) a pályázat érvénytelenségének eseteit
- k) az eredmény közlésének módját és időpontját,
- l) egyéb lényeges körülményeket.

(2) A pályázatokat az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani (2-4.mellékletek). A formanyomtatványt az Önkormányzat honlapján ([www.szikszo.hu](http://www.szikszo.hu)) és a Hivatal Szociális és Humánigazgatási Osztályán kell elérhetővé tenni.

(3) A pályázatot írásban, a pályázati kiírásban megjelölt formanyomtatványon és mellékletekkel felszerelve a pályázati kiírásban megjelölt helyen és határidőig, zárt borítékban kell benyújtani. Pályázatot legkésőbb a benyújtásra megjelölt utolsó munkanapon postára kell adni vagy a Hivatal számára előírt munkaidő végéig személyesen be kell nyújtani.

(4) A pályázónak a pályázati feltételekben meghatározott igazolásokat kell benyújtania – különös tekintettel a pályázó és a jövedelemmel rendelkező együttköltözők jövedelemigazolására, valamint a pályázónak az eltartottakról és az együttköltözőkről büntetőjogi felelőssége tudatában tett nyilatkozatára.

## 10. §

(1) Nem nyújthat be lakáspályázatot:

- a) aki önkormányzati bérlakással rendelkezik, kivéve az a bérlő,
  - aa) akivel a bérbeadó - erre vonatkozó írásbeli értesítés szerint - a határozott időtartamú lakásbérleti szerződés lejártát követően nem kíván újabb lakásbérleti szerződést kötni területrendezési, térségfejlesztési vagy más önkormányzati érdekből,
  - ab) akinek a bérleti jogviszonya munkaviszonyhoz kötődő és szociális alapú lakáspályázaton venne részt,
  - ac) aki a lakást ideiglenes elhelyezés alapján bérlő,
  - ad) aki költségelví bérbe adandó lakásban lakik, és munkaviszonyhoz kötődő, vagy szociális alapú pályázaton venne részt,
  - ae) aki rendelkezett önkormányzati lakásbérleti jogviszonnyal, de arról írásbeli nyilatkozattal lemondott és a bérleti jogviszony létesítése és a pályázat benyújtása között legalább 5 év eltelt;
- b) aki lakhatás céljára alkalmas lakás- más haszonélvezetével nem terhelt - kizárólagos tulajdonjogával, vagy haszonélvezeti jogával rendelkezik;
- c) akinek a pályázat megjelenésekor a bérbeadó felé bármely jogcímen tartozása áll fenn,
- d) aki a pályázat megjelenésekor, vagy öt éven belül önkényes lakásfoglaló vagy jogcímnélküli lakáshasználó volt, beleértve az együtt költöző személyeket is, kivéve azon jogcím nélküli lakáshasználót, aki a jogviszonyát a pályázat megjelenéséig bérleti szerződés megkötésével rendezte, vagy akinek a határozott időtartamú lakásbérleti szerződése lejárt és a bérbeadó nem kötött újabb határozott időtartamú lakásbérleti szerződést területrendezési, térségfejlesztési vagy más önkormányzati érdekből,
- e) korábbi önkormányzati bérleti jogviszonya saját felróható magatartása miatt szűnt meg,
- f) kiutasítás, kitiltás hatálya alatt áll.

(2) A Képviselő-testület egyedi elbírálás alapján az (1) bekezdésben felsorolt kizáró körülmények alól felmentést adhat.

## 11. §

A pályázat elbírásáról szóló döntést megelőzően érvénytelennek minősül a pályázat, ha:

- a) határidőn túl kerül benyújtásra,
- b) a pályázati adatlap nem teljes körű, vagy hiányosan van kitöltve,
- c) a szükséges mellékleteket, igazolásokat, nyilatkozatokat nem tartalmazza,
- d) a pályázó a 9. § (2)–(4) bekezdésében foglalt rendelkezések megszegésével nyújtja be pályázatát,
- e) már a pályázat elbírálását megelőzően megállapítható, hogy az adatlapon tett nyilatkozat valótlan vagy egymásnak ellentmondó adatokat tartalmaz.

## 12. §

(1) A határidőben beérkezett pályázatok közül az első helyezett - és szükség szerint a második, valamint a harmadik helyezett - pályázót a Képviselő-testület jelöli ki a pályázat benyújtására megadott határidő lejártát követő első képviselő-testületi ülésen.

(2) A pályázat eredményéről Bérbeadó a Képviselő-testületi határozathozatalt követő 10 munkanapon belül írásban értesíti a pályázókat.

## 13. §

(1) A nyertes pályázó a lakásbérleti szerződést a pályázati eredményről szóló kiértékelés kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül köteles megkötöni, mely határidő elteltével a bérbeadó ajánlati kötöttsége megszűnik.

(2) Amennyiben a nyertes pályázóval a lakásbérleti szerződés megkötése bármely okból meghiúsul, a lakásbérleti szerződés megkötését a második helyre sorolt pályázónak kell felajánlani, aki az erről szóló értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül köteles a szerződést megkötöni, mely határidő elteltével a bérbeadó ajánlati kötöttsége megszűnik. Amennyiben a második helyre sorolt pályázó a fenti időtartamon belül nem köt szerződést, úgy a harmadik helyre sorolt pályázó válik jogosulttá a lakás bérleti szerződés megkötésére, az ezen §-ban írtak szerint.

(3) A lakáspályázati eljárásokból 5 évre kizárásra kerülhet a pályázó és a pályázati adatlapon együttköltözőként megjelölt személy, továbbá a már birtokba adott lakás kiürítése iránt haladéktalanul intézkedni kell, amennyiben:

- a) a pályázat a pályázóra, vagy az együtt költöző személyekre vonatkozó, egyes pályázatoknál meghatározott kizáró okok ellenére került benyújtásra, vagy
- b) a benyújtott iratok a pályázati adatlapon szereplő adatokkal, nyilatkozatokkal vagy egymással ellentétesek, továbbá a benyújtott dokumentumok eredetiségével, tartalmának valóságával szemben kétség merül fel.

### **Az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételei**

## 14. §

(1) Szociális lakbérű az önkormányzat által állami támogatással ilyen célra épített és vásárolt, továbbá az önkormányzat által annak nyilvánított bérlakás.

(2) Pályázat benyújtására az a nagykorú magyar állampolgár, bevándorlási engedéllyel rendelkező személy, letelepedési engedéllyel rendelkező személy, a magyar hatóság által menekülteként elismert személy, továbbá a munkavállalók Közösségen belüli szabad mozgásáról szóló 1612/68/EGK tanácsi rendeletben meghatározott jogosulti körbe tartozó tartózkodási engedéllyel rendelkező személy jogosult akinek családjában - a vele együtt költözőket is számítva - az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja a szociális vetítési alap háromszorosát, de a nem haladja meg a szociális vetítési alap nyolcszorosát.

(3) Szociális helyzet alapján csak olyan lakás adható bérbe, amelynek fenntartási költségeit a leendő bérlő – az együttköltözők jövedelmének figyelembevételével – várhatóan viselni tudja.



(4) A pályázat elbírálásakor csak lakhatás céljára alkalmas - más hasznélvezetével nem terhelt - lakás kizárólagos tulajdonjogával vagy hasznélvezeti jogával nem rendelkező pályázó – és a vele együtt költözök - szociális, jövedelmi és vagyoni helyzete vizsgálendő.

(5) Szociális helyzet alapján lakásbérleti jogviszony az arra való jogosultság fennállásáig, de legfeljebb 2 évre hozható létre.

(6) Amennyiben a bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére vele kettő évre újabb bérleti szerződés köthető. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 30 nappal kell benyújtani.

### 15. §

(1) A bérlő és a vele együtt lakó személy(ek) háztartásának jövedelmi és vagyoni helyzetét évente felül kell vizsgálni a bérbeadó részére teljesített adatszolgáltatás alapján (5. melléklet).

(2) A bérbeadó a felülvizsgálattal érintett bérlőket értesíti a felülvizsgálatról. Az értesítő tartalmazza: a felülvizsgálat indokát, célját, a kérelem benyújtásának határidejét, valamint egyéb, a kérelem kitöltésére és benyújtására vonatkozó információkat.

(3) Amennyiben a bérlő az adatszolgáltatási kötelezettségének önhibájából nem tesz eleget, a bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt a következő hónap első napjával felmondhatja.

### Az önkormányzati lakás munkaviszonyhoz kötődő bérbeadásának feltételei

### 16. §

(1) Közérdekű feladatok ellátását végző személy „szakember” részére munkaviszonyuk fennállásának időtartamára, de legfeljebb 3 éves határozott időtartamra önkormányzati bérlakás biztosítható. A bérlakás igénybevételére jogosultak:

- a) polgármester, alpolgármester, jegyző, aljegyző;
- b) a Szikszói Közös Önkormányzati Hivatallal, illetve az önkormányzat intézményeivel, köztisztviselői, közalkalmazotti, munkavállalói jogviszonyban álló személyek, a Szikszói Kistérségi Többcélú Társulás alkalmazásában állók, a Szikszói Járási Hivatal alkalmazásában álló, valamint a Rendőrség hivatásos állományú tagjai;
- c) az ipari parkba betelepülő vállalkozásoknál munkaviszonyban álló személyek.

(2) A pályázó és a vele együtt költözök együttes havi jövedelmének meg kell haladnia a pályázat tárgyát képező bérlakás nettó havi lakbérének a kétszeresét.

(3) Amennyiben a munkaviszonyhoz kötött lakásra kiírt pályázati hirdetményre az (1) bekezdésben meghatározottak részéről érvényes pályázat nem érkezik be, a lakás a költségelví bérlakásokra vonatkozó feltételek szerint megpályáztatható, s bérletére határozott idejű, maximum 1 éves időtartamú bérleti szerződés köthető, ami kérelemre – a feltételek további fennállása esetén – a Képviselő-testület döntése alapján meghosszabbítható.

(4) Amennyiben a bérlőnek az (1) bekezdésében meghatározott munkaviszonya megszűnik vagy a 3 éves határozott időtartam lejárt és a lakás bérleti jogára továbbra is igény tart, úgy írásban méltányossági igényt nyújthat be az (1) bekezdésben meghatározott feltétel megszűnését követő 15 napon belül a Képviselő-testület felé a bérleti jogviszonyának fenntartásához. A Képviselő-testület döntésének megfelelően a jogviszony vagy

meghosszabbításra, vagy megszüntetésre kerül. A bérleti jogviszony meghosszabbítása esetén annak feltételeit illetően a Képviselő-testület döntése az irányadó.

### 17. §

(1) A bérlő 16. § (1) bekezdés szerinti munkaviszonyának fennállását évente felül kell vizsgálni a bérbeadó részére teljesített adatszolgáltatás alapján.

(2) A bérbeadó a felülvizsgálattal érintetteket értesíti a felülvizgálatról. Az értesítő tartalmazza: a felülvizsgálat indokát, célját, a kérelem benyújtásának határidejét, valamint egyéb, a kérelem kitöltésére és benyújtására vonatkozó információkat.

(3) Amennyiben a Bérlő az e bekezdésben foglalt kötelezettségének önhibájából nem tesz eleget, a bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt a következő hónap első napjával felmondhatja.

### **Az önkormányzati lakás költségelven történő bérbeadásának feltételei**

### 18. §

(1) Költségelven megállapított lakbérű az önkormányzat által annak nyilvánított, bérlakás.

(2) A költségelven történő bérbeadás feltétele, hogy

- a) a pályázó és a vele együtt költözők együttes nettó havi jövedelmének meg kell haladnia a pályázat tárgyát képező bérlakás havi lakbérének négyszeresét, és
- b) az egy főre eső havi nettó jövedelmének meg kell haladnia a pályázat tárgyát képező bérlakás havi lakbérének kétszeresét.

(3) Bérleti szerződés csak azzal az ajánlatot tevővel köthető, aki a (2) bekezdésben foglaltaknak megfelel, s ezt igazolja.

(4) Önkormányzati lakás költségelven történő bérbeadása során előnyt élveznek azok a fiatal házaspárok, akik a városban kívánnak letelepedni.

(5) Önkormányzati lakás költségelven történő bérbeadásakor a bérleti szerződést legalább egy évre, de legfeljebb 5 évre lehet megkötöni.

(6) A határozott idő elteltével a bérlő kérheti a lakásbérleti szerződés meghosszabbítását. A szerződés legfeljebb annyi időre hosszabbítható meg, amennyi időtartamra az alapszerződést kötötték. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 30 nappal kell benyújtani.

### *III. Fejezet*

### *A bérbeadóra és bérlőre vonatkozó általános rendelkezések*

### **A lakásbérleti szerződés tartalma**

### 19. §

Bérbeadó a bérlővel bérleti szerződést köt. A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a szerződő felek megnevezését és pontos adatait (nevét, születési név, anyja neve, születési hely és idő, adószám, valamint az ezeket igazoló okmány típusát és sorszámát);

- b) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és egyéb helyiségeinek, továbbá a lakáshoz tartozó lakáson kívüli helyiségek és területek felsorolását, a lakás egyéb lényeges adatait;
- c) a bérleti jogviszony létrejöttének idejét és időtartamát, a bérbeadás jogcímét;
- d) a lakásba a bérlővel együttköltöző, befogadott személyek nevét, személyi adatait és lakáshasználatuk jogcímét;
- e) a bérbeadó és bérlő épülettel, lakással, valamint a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területekkel kapcsolatos kötelezettségeit;
- f) a bérlői kötelezettségek teljesítésének biztosítékát (óvadék) - ha szerződéskötési feltétel;
- g) a lakbér és a külön szolgáltatások díjának szerződéskötéskori mértékét, megállapításuk, megfizetésük és elszámolásuk módját, a megváltoztatásukra vonatkozó szabályokat, a külön szolgáltatások körét;
- h) a bérlőnek a lakás használatával, valamint az e rendeletben, illetve megállapodásban meghatározott egyéb jogait és kötelezettségeit, az e rendelet alapján szükséges bérbeadói hozzájárulások kérésének kötelezettségét, valamint e rendeletben meghatározott egyéb tilalmakat;
- i) a bérbeadó és a bérlő felelősségét, a bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit, a bérbeadói felmondás egyes lényeges szabályait;
- j) a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételeket,
- k) a lakás átadásának, visszaadásának idejét és módját;
- l) a bérbeadó és a bérlő egyéb lényeges jogait és kötelezettségeit, a bérbeadás egyéb lényeges feltételeit, a felek egyébe megállapodásait;
- m) a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a bérbeadó az e rendeletben meghatározott adatait nyilvántartsa;
- n) a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a bérbeadó a közüzemi szolgáltatóktól adatokat kérhessen a közüzemi díjainak megfizetésére vagy az azokban fennálló tartozásaira vonatkozóan;
- o) a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a bérbeadó az e rendeletben meghatározott módon a lakásban bérlemény-ellenőrzést tarthasson.

## **Óvadék**

### **20. §**

(1) A lakás nem szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetében a bérlő a szerződés megkötésével egyidejűleg a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének biztosítékául az adott lakásra érvényes három havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles fizetni.

(2) A bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítása esetén – amennyiben időközben a bérleti díj mértéke emelésre került – az óvadék összegét a bérlő köteles kiegészíteni a meghosszabbítás időpontjában érvényben lévő bérleti díj három havi összegére.

(3) Az óvadékból a bérbeadó azon igénye elégíthető ki, amely a bérlőre háruló kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt, a bérlet fennállása alatt, vagy a bérlakás visszaadása, a bérleti jogviszony megszűnése során felmerült, ideértve a lakbértartozás és a közüzemi díj tartozás, illetve a lakás helyreállításával kapcsolatos költségeket is.

(4) Az óvadékot az Önkormányzat számláját vezető pénzügyi intézménynél elkülönített számlán kell kezelni.

(5) Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnésekor 30 napon belül vissza kell fizetni a volt bérlő részére.

(6) Az óvadékot meghaladó mértékű helyreállítási költség megfizetésére vonatkozó igényét a bérbeadó a bérlővel, illetve a volt bérlővel egyezség útján fizetési megállapodásban, ennek eredménytelensége esetén polgári peres úton köteles érvényesíteni.

(7) A bérleti jogviszony fennállása alatt az óvadék igénybevétele esetén a bérlő köteles az óvadék összegét az (1) bekezdésben meghatározott összegnek megfelelő összegre a bérbeadó felszólítását követő 30 napon belül kiegészíteni.

(8) Nem kell óvadékot fizetni:

- a) a bérleti szerződés meghosszabbításakor – a (2) bekezdésben foglalt esetet kivéve – amennyiben az óvadék összege már korábban megfizetésre került, és
- b) bérlőtársi jogviszonyhoz való hozzájárulást követő szerződés módosításakor.

### **A Bérbeadó és a Bérlő jogai és kötelezettségei**

#### **21. §**

(1) A lakást a bérbeadó rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni a Bérlő részére a lakásbérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül.

(2) A lakás átadásakor állapotrögzítő és bérleményleltárt kell felvenni (6. melléklet), melyben fel kell tüntetni a lakás, illetőleg a lakásberendezések tényleges állapotát, a közüzemi mérőórák számát és állását, valamint a bérlő esetleges észrevételeit. Ezen jegyzőkönyv a bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi. A bérlő a lakás átvételét ezen jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(3) A lakbér, a szolgáltatási díjak és a közüzemi költségek fizetésén túl a rendeltetésszerű és szerződésszerű használat körébe tartozó bérlői lényeges kötelezettségek különösen:

- a) tartózkodás az épületen és a lakáson belüli berendezések rongálásától,
- b) a lakáshoz tartozó udvar és utcarész tisztántartása és az odatelepített növényzet gondozása,
- c) a lakás és az ahhoz tartozó helyiségek járvány és közegészségügyi szempontoknak is megfelelő tisztántartása, a szükséges rovar és rágcsálóirtás rendszeres elvégzése,
- d) az épületre vonatkozó házirend és az együttélés szabályainak betartása,
- e) a közüzemi szolgáltatókkal a szolgáltatási szerződések megkötése, a szerződések maradéktalan betartása,
- f) tartózkodás a jogtalan ivóvíz és energiavételezéstől,
- g) a bérlemény bérbeadói ellenőrzésének tűrése,
- h) a bérlemény életvitelszerű lakása a lakásbérleti szerződés fennállása alatt,
- i) a 2 hónapot meghaladó távollét tényének és a távollét időtartamának a bérbeadó felé való bejelentése és annak megakadályozása, hogy a lakásban a jogszabályi rendelkezések és a bérbeadói hozzájárulás alapján befogadott és bejelentkezett személyeken túlmenően több személy folyamatosan, rendszeresen és tartósan tartózkodjon,
- j) tilos a bérleményt albérletbe adni.

#### **22. §**

(1) A bérlő köteles a közműszolgáltatókkal (közműves ivóvíz és szennyvíz, gáz, villamos energia stb.) a lakás birtokbavételétől számított 15 napon belül a közszolgáltatási szerződéseket megkötöni. A közszolgáltatási szerződések megkötését követő 10 napon belül Bérlő köteles a szerződéseket bérbeadónak személyesen bemutatni, melyekről bérbeadó egy másolati példányát készíthet.

(2) Bérlő hozzájárul a közszolgáltatási szerződések teljesítésének ellenőrzése érdekében, hogy a bérbeadó a közüzemi szolgáltatóktól a közszolgáltatási szerződés megkötésére, valamint az annak alapján történő fizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozó adatokat beszeresse.

(3) Bérlő amennyiben közszolgáltatási szerződéskötési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy közszolgáltatási szerződése bármely okból megszűnik, továbbá, ha az ebből eredő fizetési kötelezettségét elmulasztja, és ennek díját a bérbeadó egyenlíti ki, a bérbeadó jogosult a bérlő által igénybe vett közüzemi szolgáltatások bérbeadó által megfizetett díját továbbszámlázni, melyet a bérlő köteles a megadott határidőn belül a bérbeadónak megfizetni.

### 23. §

(1) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, szükség szerinti felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.

(2) Ha az (1) bekezdésben hivatkozott munkák szükségességét a lakás nem rendeltetésszerű használata, illetőleg a lakás berendezési tárgyainak rongálása idézte elő, azok elvégzését, illetőleg a költségek megtérítését a bérlő a bérbeadótól nem követelheti, és a bérbeadó által elvégzett munkák ellenértékét köteles a bérbeadónak az erre vonatkozó felszólítást követő 30 napon belül megfizetni.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott munkák ellenértéke – amennyiben azokat a bérbeadó elvégeztette – e rendelet 20. §-a szerint befizetett óvadék terhére kiegyenlíthető. Erről a bérlőt írásban, haladéktalanul értesíteni kell.

### 24. §

Bérlő köteles túrni a saját bérleményében az olyan építési-, szerelési munkák elvégzését, amely az épület, vagy más bérlemények állagának megóvása, lényeges hiba elhárítása, kár megelőzése érdekében történik, még az esetben is, ha a hiba megszüntetése bérlői kötelezettség.

### 25. §

A bérbeadó biztosítja a fűtést és a melegvizet biztosító berendezés évenkénti felülvizsgálatát, karbantartását a bérbeadó megbízottja útján. Ennek költségét bérbeadó jogosult továbbszámlázni bérlőnek, melyet köteles a megadott határidőn belül megfizetni.

### 26. §

(1) A bérlemény tekintetében a tartószerkezetet, héjazatot, szigeteléseket, gépészeti és elektromos alapvezetékeket érintő munkákról, a baleset-, az élet-, vagy a vagyonbiztonságot fokozó munkákról, felújításról, korszerűsítésről a bérbeadó gondoskodik.

(2) Ha a bérlemény épületének karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltözése esetén végezhetőek el, a

lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A bérbeadó az átmenetileg kiköltöztetett bérlő részére köteles másik lakást felajánlani, bérlő az alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni.

## 27. §

(1) Bérlő a bérleményében műszaki változtatást, értéknövelő beruházást a bérbeadó előzetes hozzájárulásával hajthat végre a két fél között megkötött külön megállapodás alapján.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megállapodás tartalmazza:

- a) a tervezett munka műszaki leírását, a kezdés és a befejezés várható időpontját,
- b) a költségviselési kötelezettséget, az elszámolás módját,
- c) a műszaki és hatósági előírások, engedélyek beszerzésének, bejelentés megtételének kötelezettségét,
- d) a végzett munka eredményeként beépített anyag, berendezés tulajdonjogát,
- e) a leszerelt berendezés, kibontott anyag feletti rendelkezési jogot, azok elszámolását, továbbá az elszállíttatás és elhelyezés költségét, valamint
- f) minden olyan lényeges kérdést, melyet a felek szükségesnek tartanak.

(3) Az értéknövelő beruházás költségeit bérbeszámítás formájában a bérbeadó a bérlő részére megtéríti. A beszámítás módja:

- a) a bérlő mentesül lakbér fizetési kötelezettsége alól a beszámított összeg lejártáig,
- b) ha a műszaki változtatás növeli a bérlemény komfortfokozatát, akkor a bérlő a komfortosítás előtti lakbért fizeti a beszámított összeg lejártáig,
- c) a bérleti jogviszony megszűnéskor a bérlőnek a bérbeszámítással még érvényesíthető összeget a bérbeadó kifizeti, vagy
- d) ha a bérlakás a bérlő részére kerül eladásra a - bérbeszámítással érvényesíthető - még ki nem fizetett összeg a forgalmi érték megállapításánál csökkentő tényezőként figyelembe veendő.

(4) A bérbeszámítással a bérlakásba beépített anyag, berendezés az aktuális műszaki állapotban a műszaki átadás-átvétel időpontjától Szikszó Város Önkormányzata tulajdonába kerülnek.

## 28. §

(1) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét, annak időtartamát és okát köteles a bérbeadó részére írásban előzetesen bejelenteni, megfelelő módon igazolni és a bejelentésben megjelöli az elérhetőségét, a kapcsolattartás módját.

(2) Abban az esetben, ha bérbeadó tudomására jut, hogy bérlő az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségének nem tesz eleget, úgy bérbeadó jogosult írásban felszólítani bérlőt a távollét igazolására, szerződés szerű magatartás gyakorlására.

(3) Amennyiben a bérlő

- a) bejelentési kötelezettségét nem teljesíti,
- b) bérbeadó felhívásra 8 napon belül nem igazolja, hogy bejelentési kötelezettségét menthető okból mulasztotta el, illetve
- c) 2 hónapot meghaladóan nem tartózkodik életvitelszerűen a lakásban, s erről bérbeadó helyszíni ellenőrzés folyamán megbizonyosodik

akkor bérbeadó jogosult a bérleti szerződést a Ptk, 6:348. §-ában foglaltaknak megfelelően felmondani.

### 29. §

A bérlő köteles a bérleménybe történő beköltözését követő 8 munkanapon belül a bérleményt lakóhelyének címeként az illetékes hatóságnál lakcímnnyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

### 30. §

A bérlő a bérelt lakást albérletbe nem adhatja. Az albérletbe adás a bérleti jogviszony azonnali felmondását vonja maga után és az albérlet fennállásának idejére a bérlő kétszeres bérleti díjat köteles fizetni.

### 31. §

(1) Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését

- a) évente legalább egy alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi, vagy
- b) nem rendeltetésszerű használatra utaló bejelentés vagy erre utaló információ alapján bármikor ellenőrizheti előzetes bejelentés nélkül.

(2) Bérbeadó az ellenőrzés során jegyzőkönyvet köteles készíteni. (7. melléklet)

(3) A bérlő köteles a bérbeadóval együttműködni és az ellenőrzést végző személy(eke)t a lakásba beengedni. A bérbeadó a lakásban – a műszaki állapot, a bérlői kötelezettségek teljesítése vagy elmulasztása, és a szerződésszegő magatartás következményeinek rögzítése érdekében – fényképfelvételeket készíthet, melynek során a bérlő és a vele együttlakó személyek személyiségi jogait tiszteletben kell tartani. A fényképfelvételek a jegyzőkönyv elválaszthatatlan mellékletét képezik.

(4) A bérbeadói ellenőrzés során megvizsgálásra kerül, hogy a bérlő a lakáshoz tartozó közüzemi díjak, helyi adók fizetési kötelezettségének eleget tett-e. Amennyiben a közüzemi díjak, helyi adók tekintetében tartozása áll fenn, fel kell szólítani annak rendezésére. Bérlő köteles a felszólítást követő 30 napon belül bérbeadó felé igazolni a tartozás(ok) rendezését. A közüzemi díj, helyi adók rendezésének elmaradása bérleti szerződés felmondását vonhatja maga után.

## A Bérlő által befogadható személyek köre

### 32. §

(1) Bérlő bérbeadó részére köteles írásban megjelölni a Ltv. 21. § (2) bekezdése alapján a vele együtt költöző személyt vagy személyeket.

(2) Bérlő a lakásba bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be élettársát, élettársa kiskorú vagy nappali tagozaton tanulmányait folytató nagykorú gyermekét, testvérét, nagyszülőjét unokáját. A kérelemben meg kell jelölni a befogadás okát.

(3) A Bérbeadó a kérelem beérkezését követő első képviselő-testületi ülésen dönt a befogadáshoz való hozzájárulásról.

(4) A bérbeadói hozzájárulás akkor adható meg, ha a bérlőnek és a lakásba befogadni kívánt személynek a bérbeadóval, közüzemi szolgáltatókkal, illetve az Önkormányzattal szemben fennálló tartozása nincs, továbbá az ország területén másik lakással nem rendelkeznek, és a befogadás után részükre a lakhatás biztosítható. Erről a bérlőnek és befogadni kívánt személynek a kérelemben nyilatkoznia kell.

(5) Bérlő köteles 8 napon belül írásban tájékoztatni bérbeadót, ha a befogadott személy kiköltözött a bérleményből.

### **A bérleti díj mértéke**

#### **33. §**

(1) Szikszó Város Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját a következők szerint határozza meg:

- a) szociális helyzet alapján történő bérbeadásnál 350 Forint/négyzetméter/hó;
- b) költségelven történő bérbeadásnál 900 Forint/négyzetméter/hó;
- c) munkaviszonyhoz kötődő bérbeadásnál 600 Forint/négyzetméter/hó.

(2) A bérleti díj összegét a Képviselő-testület minden évben felülvizsgálhatja. A bérleti díj – jogszabály, a bérleti szerződés, illetve a Képviselő-testület eltérő rendelkezése hiányában – évente a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex mértékével automatikusan emelkedik.

(3) A bérlő köteles megtéríteni a lakáshasználathoz kapcsolódó, a bérbeadó által közvetlenül vagy közvetve nyújtott külön szolgáltatások díját. A külön szolgáltatások körét és díjait a bérleti szerződésnek kell tartalmaznia.

#### **34. §**

(1) Bérlő a bérleti díjat és egyéb szolgáltatások díját a bérbeadói számla ellenében minden hónap 15. napjáig egy összegben köteles megfizetni. A bérlőt a lakás birtokba vételének időpontjától terheli díjfizetési kötelezettség.

(2) Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg bérbeadó az Ltv. 25. §-a szerint járhat el.

(3) Bérbeadó a bérlő késedelmes fizetése esetén a mindenkor érvényben lévő jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamatot számít fel.

#### **35. §**

(1) Bérlő kérelmére a bérleti díjhátralékra és a külön szolgáltatások díjhátralékára, valamint azok járulékaire a Képviselő-testület legfeljebb 12 havi részletfizetést engedélyezhet. Ezen részletfizetési megállapodás megkötésére akkor kerülhet sor, ha a bérlő és a vele együtt lakó hozzátartozóinak jövedelme legalább 2,5-szerese a törlesztő részletekkel növelt lakásfenntartás elismert havi költségeinek.



(2) A részletfizetési megállapodásban meghatározott feltételek betartása esetén a bérlőt további kamatfizetés nem terheli.

### A bérleti jogviszony megszűnése

#### 36. §

(1) A lakásbérleti jogviszony megszűnik az Ltv.-ben felsorolt esetekben.

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

(3) A bérlő és a bérbeadó közös megegyezéssel megszüntetheti a határozott időre kötött bérleti szerződést, feltéve, hogy a bérlő másik bérlakásra nem tart igényt.

(4) A határozatlan időre kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel akkor szüntethető meg, ha a bérlő kevesebb szobaszámú, illetve kisebb méretű bérlakás bérbeadását kéri. Nem szüntethető meg a jogviszony, amennyiben a bérlőnek fennálló bérleti díj, és/vagy közüzemi díjtartozása van.

(5) Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani, ha bérlő a bérleti jogviszonnyal összefüggésben keletkezett Ltv.-ben, jelen rendeletben vagy egyéb jogszabályban előírt, illetve a bérleti szerződésben szereplő kötelezettségét megszegi, vagy a lakás bérletére vonatkozó jelen rendeletben foglalt feltételeknek nem felel meg.

(6) Bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt a bérlő előzetes felszólítását követően 30 napos felmondási idővel, a hónap végére felmondhatja, amennyiben a bérlő az őt terhelő kötelezettségét vétkesen megszegi, különösen ha:

- a) ha a bérlő az ingatlant nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a bérbeadó hozzájárulása nélkül részben, vagy egészben használatra átengedi, mások részére az életvitelszerű ott lakást megengedi,
- b) ha a bérlő az ingatlant életvitelszerűen nem lakja, a két hónapot meghaladó távollétét menthető ok híján elmulasztja bejelenteni, vagy a bejelentésre menthető okból nem került ugyan sor, de a távollétról a bérbeadót – annak felhívására – írásban nem tájékoztatta,
- c) az Ltv. 25. §-a szerint, ha a bérlő az esedékes bérleti díjat, valamint a bérbeadó által továbbszámlázott szolgáltatások ellenértékét határidőben nem egyenlíti ki
- d) ha a bérlő, vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít(anak),
- e) ha a bérlő, vagy a vele együtt lakó személyek az ingatlant rongálják, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használják, és a bérlő a rendeltetés- és szerződés ellenes használatot a bérbeadó felhívására nem szünteti meg, illetve a bérlő az okozott hibákat a bérbeadó felhívására nem javítja ki, illetve a kárt nem téríti meg a bérbeadónak,
- f) ha a bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt adásvétel alapján beköltözhető magántulajdonú ingatlant szerez,
- g) ha a bérlő nem biztosítja a bérbeadó képviselőjének az ingatlan rendeltetészerű használatának az ellenőrzését,
- h) ha a bérlő a közmű szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltatók által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig fizetési kötelezettségét elmulasztja,

- i) ha a bérlő a bérbeadó felhívására nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási és javítási munkákat,

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

(8) A lakásbérleti szerződés megszűnését követően jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni, másik lakásra nem tarthatnak igényt.

(9) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő pénzbeli térítési díjra nem jogosult.

### 37. §

(1) A bérleti szerződés megszűnése után a bérlő az ingatlant és a leltárban feltüntetett lakásberendezéseket tisztán, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni. A bérlemény átadás-átvételét jegyzőkönyvben kell rögzíteni (6. melléklet). A bérlő a megállapított hiányosságokért és a karbantartási kötelezettségének elmulasztásából keletkezett hibákért felel.

(2) Bérlő a saját költségén - bérbeszámítási igény nélkül – beépített valamennyi berendezést és felhasznált anyagot a lakás leadásakor:

- a) a bérlakás állagának sérelme nélkül leszerelheti, elviheti az eredeti állapot helyreállítása mellett, vagy
- b) bérbeadónak megvásárlásra felajánlhatja, melynek elfogadása esetén az elszámolás feltételeiről a felek megállapodást kötnek.

### 38. §

(1) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakás helyreállítása a volt bérlő kötelezettsége. A volt bérlő e kötelezettségének a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül köteles eleget tenni, mely időszakra lakáshasználati díjat és a felmerülő közüzemi költségeket köteles megfizetni bérbeadó részére. E határidőt a bérbeadó a volt Bérlő erre irányuló kérése esetén, indokolt esetben, legfeljebb további 30 nappal meghosszabbíthatja.

(2) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és berendezéseit a Bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a volt bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

(3) A (2) bekezdés szerinti megállapodás költségelven bérbe adott bérlakások esetében csak akkor köthető meg, ha a volt bérlő által a jelen rendelet 20. §-a alapján befizetett óvadék összege a lakás helyreállítására nem elegendő.

(4) A megállapodás hiányában, illetve amennyiben a bérlő a lakás helyreállítására vonatkozó kötelezettségének az (1) bekezdésben meghatározott határidőben nem tesz eleget, a bérbeadó a helyreállítási költség megtérítése iránt köteles pert indítani.

### 39. §

(1) A lakásbérleti jogviszony megszűnése, vagy megszüntetése esetén a bérlemény visszaadását követően a volt bérlő köteles intézkedni a lakásba bejelentett valamennyi személy más lakcímre történő bejelentése iránt.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt kötelezettség elmulasztása esetén a bérbeadó a lakásba bejelentett, de ténylegesen nem ott lakó személy(ek) esetén a lakcím fiktiválása iránt eljárást kezdeményez.

#### **40. §**

(1) A bérlő halála esetén annak örökösei kötelesek a lakást a bérlő halálátkövető 60 napon belül üres, ingóságoktól kiürített állapotban a bérbeadónak visszaadni. A bérlő elhalálozásának napjától a visszaadás napjáig terjedő időszakra a bérlő örököse a lakbérrel megegyező mértékű használati díjat köteles fizetni.

(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a bérlakásból határidőre nem szállítja el, bérbeadó - az örökös költségére és veszélyére - raktárba vagy arra alkalmas más helyiségbe helyezheti el. Ennek során az elszállított hagyatéki tárgyról leltárt vesz fel, és azt az ügyiratkezelés szabályai szerint megőrzi. Bérbeadó haladéktalanul értesíti az örököst, hogy az elszállított hagyatéki tárgyakat hol és milyen időpontig veheti át.

(3) A raktárban elhelyezett hagyatéki tárgyakat a bérbeadó 30 napig őrzi meg. Ha az örökös a határidőben a hagyatékokat nem szállítja el, költségére a Bérbeadó az ingó-értékbecslést követően az értékesíthető tárgyakat áruba bocsátja, az értékteleneket a szeméttelre szállítja. Az értékesítésből befolyt összeg felmerült költségekkel csökkentett része a Ptk.-ban meghatározott örököst illeti meg.

### **Lakásbérleti szerződés meghosszabbítása**

#### **41. §**

(1) A bérleti jogviszonynak a bérleti időtartam lejáratára miatti megszűnése esetén a bérleti szerződés újabb határozott időtartamra a Képviselő-testület döntése alapján meghosszabbítható, amennyiben a Bérlő jogosultságai továbbra is fennállnak, és a korábbi bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

(2) A lakásbérlet meghosszabbítását a határozott idő lejáratára előtt 30 nappal írásban kell a Bérlőnek kezdeményezni a Bérbeadónál. Kérelemhez csatolni kell a bérleti jogosultsághoz szükséges dokumentumokat. Ennek elmaradása esetén a kérelem elutasítható.

### **A bérlőtársi jogviszony**

#### **42. §**

(1) Önkormányzati bérlakásra bérlőtársi szerződés köthető a bérleti jogviszony keletkezésekor, vagy a bérleti jogviszony fennállta alatt. Bérlőtársakat ugyanazok a jogok és kötelezettségek illetik meg.

(2) Bérlőtársi jogviszony nem létesíthető, ha:

- a) a bérlőnek lakbér és/vagy közüzemi díj tartozása van,
- b) a leendő bérlőtárs az ország területén bárhol önkormányzati bérlakással, önálló lakástulajdonnal rendelkezik.

(3) A bérlőtársi jogviszony létesítésének kérdésében a Képviselő-testület dönt.

### **Társbérletre vonatkozó rendelkezések**

#### **43. §**

(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó másik társbérlő részére - kérelemre - csak akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakás- alapterület után számított lakbér megfizetését.

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn, a lakásban visszamaradó társbérlő lakásbérleti szerződését a bérbeadó felmondhatja cserelakás biztosítása mellett. A cserelakás megfelelőségénél a társbérlet során kizárólagos bérleményként használt társbérleti lakrész szobaszáma vehető figyelembe.

(3) Ha a lakásban több társbérlő maradt vissza, a megüresedett lakrészt annak kell bérbe adni, akinek a külön bejáratú lakrészén keresztül a megüresedett társbérleti lakrész megközelíthető.

### **A lakáscsere szabályai**

#### **44. §**

(1) Az Önkormányzati lakás bérleti joga - az Ltv. 29. §-ában foglaltaknak megfelelően - elcserélhető.

(2) Lakáscsere esetén az új Bérlő a megszűnő bérleti szerződésében megállapított időtartammal megegyező ideig kötheti meg az új lakásbérleti szerződését.

(3) A Bérbeadó az írásos hozzájárulását a lakáscseréhez akkor adja meg, ha:

- a) a lakáscserét mindkét fél kezdeményezte,
- b) ha a cserelakásokra a Bérbeadó, az Önkormányzat és a közüzemek felé a kérelmezők részéről semmiféle díjtartozás nem áll fenn,
- c) a cserelakás bérleti jogának megszerzéséhez szükséges, e rendeletben és az Ltv.-ben meghatározott előírásoknak a felek megfelelnek.

(4) Amennyiben a Bérbeadói hozzájárulás kézhezvételét követő 30 napon belül a felek a lakáscserét nem hajtották végre, a Bérbeadói hozzájáruló nyilatkozat hatályát veszti.

#### **45. §**

(1) A bérbeadó a rendelkezésére álló megüresedő lakásokból a bérlő kérelmére csereigényeket teljesíthet.

(2) A cserekérelem akkor teljesíthető, ha a bérlőnek:

- a) lakbér-, illetve a bérbeadó által számlázott szolgáltatásokból eredő díjtartozása nem áll fenn,
- b) közüzemi szolgáltatókkal szemben fennálló tartozása nincs, kivéve, ha annak rendezésére részletfizetési megállapodást kötött és
- c) a bérlő a lakásbérleti szerződésből származó - különösen a lakás fenntartására, karbantartására, az együttélés követelményeinek és a házirend szabályainak megtartására vonatkozó - kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

d) vállalja, hogy az általa lakott lakást a cserekérelem teljesítése esetén tiszta, üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsátja a bérbeadó rendelkezésére és

(3) A lakásbérleti jogviszony a lakás műszaki állapotára, valamint az épület értékesítésére tekintettel, közös megegyezéssel megszüntethető, cserelakás biztosítása mellett.

### **A jogcím nélküli lakáshasználat**

#### **46. §**

(1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A lakáshasználati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a kétszeresére kell emelni.

(3) A bérbeadó az (1) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat tudomásra jutásától számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

### **A lakásbérleti jog folytatása**

#### **47. §**

(1) Az Önkormányzati lakás jogszerű bérlőjének halála esetén az a személy, akit a lakástörvény, és ezen rendelet rendelkezései alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, amennyiben a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) A lakásbérleti jog folytatására jogosult köteles a Bérlő halálát követő 15 munkanapon belül Bérbeadó felé bejelenteni, és nyilatkozni a lakásbérleti jog folytatásáról.

(3) Ha a Bérbeadó tudomására jut, hogy a lakásban a Bérlő halála után olyan személy maradt vissza, aki a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult lenne, de jogát nem érvényesítette, 15 napos határidő biztosításával felhívja az érintettet a joga gyakorlásának lehetőségére.

(4) A lakásbérleti jog folytatására jogosulttal új lakásbérleti szerződés kerül megkötésre, melynek időtartama megegyezik az eredeti Bérlővel kötött szerződésben foglalttal.

### **Szükséghelyzet alapján történő bérbeadás**

#### **48. §**

(1) Az azonnali megoldást igénylő, szükséghelyzetben lévő személy vagy család lakhatásának megoldása érdekében az önkormányzat átmeneti elhelyezést biztosíthat, a tulajdonában lévő bármely rendelkezésre álló üres lakásban.

(2) Szükséghelyzetnek minősül, ha a család elemi kár, vagy bűncselekmény áldozata lett.

(3) A polgármester – a Képviselő-testület döntése nélkül is -a sükséghelyzetben lévö kérelmezövel a bérlakásra haladéktalanul bérelti szerződés köt és gondoskodik a bajba jutott személy vagy család elhelyezéséről.

(4) A sükséghelyzetre való tekintettel kötött bérelti szerződés időtartama maximum 6 hónapra, amely indokolt esetben egy alkalommal további 90 nappal meghosszabbítható, amennyiben a kérelem benyújtása időpontjában a bérlö lakbérhátralékkal nem rendelkezik, valamint csatolja a nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy lakhatását öneröböl nem képes megoldani, továbbá a közüzemi szolgáltatók által kiállított igazolásokat arra vonatkozóan, hogy a kérelem benyújtásakor közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik.

(5) A sükséghelyzetre való tekintettel kiadott lakás bérlöje lakbérként a szociális bérlakásoknál meghatározott bérelti díjat fizeti meg.

#### *IV. Fejezet*

### **Önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítése**

#### **49. §**

(1) A lakások elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlója az Önkormányzat Képviselő-testülete. A lakások csak abban az esetben idegeníthetők el, ha a Képviselő-testület a lakásokat értékesítésre kijelöli.

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

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat

- a) Ltv.-ben meghatározott elővásárlási jogra jogosult részére,
- b) pályázat útján,
- c) kivételes esetben a Képviselő-testület egyedi döntése alapján idegeníthetők el.

#### **50. §**

Az önkormányzat a lakások elidegenítéséböl származó bevételeit az alábbi célokra használhatja fel:

- a) az önkormányzat tulajdonában lévö lakóépületek felújítására és korszerűsítésére,
- b) új lakás vásárlására, építésére,
- c) telkek kialakítására, közművesítésére.

### **Elövásárlási joggal érintett lakások elidegenítése**

#### **51. §**

(1) Azokat a lakásokat, amelyeket a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölt, a harmadik személy részére történö elidegenítés előtt az Ltv.-ben meghatározott elővásárlási jogra jogosult részére kell megvételre felajánlani. Harmadik személy részére a lakást csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlö a vételre történö felajánlás alapján a lakást nem vásárolja meg.

(2) A lakás forgalmi értékét független ingatlanforgalmi értékbecslövel fel kell értékelteni. A lakás vételárát az értékbecslö által megállapított forgalmi érték alapulvételével a Képviselő-

testület határozza meg. Az értékbecslés a vételárat megállapító Képviselő-testületi döntés meghozatalakor 6 hónapnál régebbi nem lehet.

(3) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a lakás átalakítására, korszerűsítésére fordított, számlákkal igazolt, bérbeszámítással vagy egyéb más módon meg nem térített értéknövelő beruházásaira figyelemmel beállott növekménynek a beruházások elvégzését követően eltelt időszakra figyelemmel arányosan csökkentett részét, feltéve, hogy az átalakítást, korszerűsítést a bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, 4 évnél nem régebben végezte el.

(4) A számlákkal igazolt a beruházások eredményeként előállott forgalmi érték-növekményének a vételárba történő beszámítás útján megtérítendő része a beruházás elvégzését követő

- a) egy év elteltével az érték-növekmény 75 %-a;
- b) két év elteltével az érték-növekmény 50 %-a;
- c) három év elteltével az érték-növekmény 25 %-a.

Négy év elteltével az önkormányzattal szemben a beruházásokkal összefüggésben megtérítési igény nem érvényesíthető.

## 52. §

(1) A Polgármester a Képviselő-testület elidegenítésre vonatkozó döntése alapján az eladási ajánlat megküldésével írásban tájékoztatja az elővásárlásra jogosultat a tárgyi lakás megvásárolhatóságáról. Az elővásárlásra jogosult az eladási ajánlat átvételét követő 30 napon belül írásban nyilatkozhat, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni. A Képviselő-testület által megállapított vételár az eladót a vételárat megállapító Képviselő-testületi döntés meghozatalától számított minimum 45 napig köti.

(2) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) az ingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatait (helyrajzi szám, pontos cím, megnevezés, alapterület, komfortfokozat, helyiségek száma stb.)
- b) az ingatlan lényeges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- c) a lakás forgalmi értékét,
- d) az ingatlan vételárát és a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
- e) a fizetési feltételeket,
- f) a tulajdonos önkormányzat ajánlati kötöttségének idejét.

(3) Ha az elővásárlásra jogosult az eladási ajánlat elfogadásáról nyilatkozik, vele az adásvételi szerződést a nyilatkozattételtől számított 60 napon belül meg kell kötni.

(4) Amennyiben az elővásárlásra jogosultnak lakbér, közüzemi díj, helyi adó vagy a bérleti jogviszonyból eredő tartozása van, részére a lakás csak abban az esetben idegeníthető el, ha az adásvételi szerződés megkötéséig tartozását megfizeti.

(5) A vételárat az adásvételi szerződés megkötését követő 30 napon belül

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

(6) Amennyiben az elővásárlási jogra jogosult az (5) bekezdés a) pontja szerinti fizetési módot választja, a vételárból 10% árengedmény illeti meg.

(7) Amennyiben az elővásárlási jogra jogosult az (5) bekezdés b) pontja szerinti fizetési módot választja, az első vételár-részlet után fennmaradó hátralékot havonta egyenlő részletekben kell megfizetni

(8) A kezdő részlet befizetése után fennmaradó vételárhátralékot a vevőnek a mindenkori jegybanki alapkamattal növelten kell megfizetnie.

(9) Az önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba a vételár-hátralék és járuléka erejéig jelzálogjogot, valamint a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

(10) Ha az elővásárlási jog jogosultja a havonta esedékes törlesztő részlet fizetésével kesedelembe esik, vagy a vállalt határidőre a teljes vételárat nem fizeti meg, a késedelmes teljesítés után a Ptk. szerinti késedelmi kamatot kell felszámítani.

(11) Háromhavi törlesztő részlet befizetésének elmulasztása esetén a vevő elveszíti a részletfizetés lehetőségét, és az egész vételárhátralék megfizetése egy összegben válik esedékessé.

### **Pályázat útján történő elidegenítése**

#### **53. §**

(1) Elővásárlási joggal nem érintett lakás a Képviselő-testület határozata alapján nyilvános pályáztatás útján értékesíthető.

(2) Az ingatlant a határozat meghozatalától számított 30 napon belül a helyben szokásos módon kell értékesítésre meghirdetni.

(3) A pályázati kiírásnak (hirdetménynek) tartalmaznia kell:

- a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét,
- b) az elidegenítendő lakás adatait (hatsz, m<sup>2</sup>, helyiségek, teleknagyság, értékbecslésben leírtak), továbbá az ajánlatok elkészítéséhez szükséges információkat,
- c) a kikiáltási árat,
- d) a részletes eljárási rendet,
- e) az ingatlan vételárát és annak megfizetési feltételeit,
- f) az ajánlati kötöttség időtartalmát,
- g) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját és idejét,
- h) a pályázatra vonatkozó kérdések felvetésének az esetleges további információszerzés helyének megjelölését,
- i) azt a követelményt, hogy a pályázó csatolni köteles a pénzügyi igazolást a hitelképességéről, pénzügyi helyzetéről,
- j) az ajánlatok elbírálásának menetét, szempont-rendszerét,
- k) amit a kiíró még ezen kívül szükségesnek tart.

(4) A pályázat elbírálására a pályázat benyújtására kiírt időpont utáni első képviselő-testületi ülésen kerül sor. A döntésről a meghozatalát követő 15 napon belül ki kell értesíteni a pályázókat.

(5) Az ingatlan vételi jogát az nyeri el, aki a legmagasabb összegű ajánlatot teszi. A vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belül kell megfizetni. Kivételesen



indokolt esetben, így különösen hitel igénybevételével történő vásárláskor legfeljebb a vételár 70%-a mértékéig a vételár megfizetésére 60 nap fizetési halasztás adható.

(6) Az elidegenítésre az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet előírásait kell megfelelően alkalmazni, azzal, hogy a vételár vonatkozásában az induló licit mértéke nem lehet alacsonyabb a lakás forgalmi értékénél..

(7) A szerződést a pályázat elbírálásáról történt értesítéstől számított 30 napon belül meg kell kötni.

## *V. Fejezet*

### *A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályok*

#### **54. §**

(1) A Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiségek) bérbeadói jogainak gyakorlásával és a bérbeadási kötelezettségek teljesítésével az önkormányzati működtetésben álló helyiségek esetében a polgármestert, az intézményi működtetésben lévő helyiségek esetében az intézményvezetőt bízta meg.

(2) Helyiség bérbeadására – a bérbeadó döntésétől függően – pályázat útján, vagy pályázaton kívül kerülhet sor.

#### **Helyiség bérbeadás pályázat útján**

#### **55. §**

(1) A Bérbeadó a helyiséget pályázati eljárás lefolytatása után, legfeljebb 2 évi időtartamra adhatja bérbe, ha a Bérlet 3 havi bérleti díjat a szerződéskötéskor letétbe helyez (továbbiakban biztosíték).

(2) A pályázat eredményeként a bérleti szerződést azzal a pályázati kiírásnak és feltételnek megfelelő természetes, illetve jogi személlyel továbbá jogi személynek nem minősülő gazdasági társasággal kell megkötni, aki a legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja.

(3) Nem kell pályázatot kiírni a helyiség bérletére:

- a) ha a helyiség használatára közérdekből van szükség, vagy
- b) helyiség bérbeadásának időtartama a 30 napot nem haladja meg, illetve a bérbeadás nem folyamatos (eseti bérbeadás).

(4) A pályázati kiírást az önkormányzat hirdetőtábláján kell kifüggeszteni, valamint az önkormányzat honlapján ([www.szikszo.hu](http://www.szikszo.hu)) meg kell jelentetni.

(5) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a Bérbeadó nevének, székhelyének, ügyintézőjének megjelölését;
- b) a bérbeadásra meghirdetett helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát;
- c) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;
- d) a bérleti szerződés időtartamát;
- e) a bérleti díj legkisebb, induló összegét, a licitlépcső mértékét;

- f) a bérleti díj értékállandóságának megőrzése érdekében a bérleti díj évenkénti emelésének módját és mértékét;
- g) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét;
- h) a pályázat eredményéről való tájékoztatás módját;
- i) 3 havi bérleti díj szerződéskötéskor történő letétbe helyezési kötelezettségét
- j) egyéb feltételeket.

(6) A pályázat elbírálása során csak azokat a pályázati ajánlatokat lehet figyelembe venni, amelyeket e rendeletben és a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek megfelelően nyújtottak be. A pályázatokat a Képviselő-testület bírálja el.

(7) A pályázat eredményéről a pályázókat 15 napon belül írásban értesíti kell.

(8) A nyertes pályázóval az értesítéstől számított 30 munkanapon belül a bérleti szerződést meg kell kötni.

## 56. §

(1) A bérleti díj összegét a Képviselő-testület minden évben felülvizsgálja. A bérleti díj – jogszabály, a bérleti szerződés, illetve a Képviselő-testület eltérő rendelkezése hiányában – évente a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex mértékével automatikusan emelkedik.

(2) A Bérbeadó a biztosíték összegét (3 havi bérleti díj) a bérleti szerződés teljes időtartama alatt a letéti pénzeszközként kezeli. A letétbe helyezett pénzösszeg célja a Bérlo szerződésszegő magatartása esetén vagy a bérleménynek a szerződés megszűnése esetén nem szerződésszerű visszaadásával kapcsolatosan a Bérbeadót ért – máshonnan meg nem térülő – kár részben vagy egészben történő megtérülése.

## 57. §

(1) A Bérbeadó a Bérlonek a bérlet lejáratá előtt legalább 30 nappal megelőzően benyújtott kérelme alapján dönthet úgy, hogy pályázati kiírás nélkül meghosszabbítja a bérleti jogviszonyt újabb határozott időtartamra, legfeljebb újabb 2 évre. A Bérbeadó ehhez abban az esetben járulhat hozzá, ha a Bérlo valamennyi kötelezettségét maradéktalanul teljesítette, az önkormányzattal szemben semmiféle tartozása nincs és vállalja a Bérbeadó által megállapított bérleti díj és biztosíték megfizetését.

(2) Amennyiben a Bérlo kérelme alapján meghosszabbított bérleti szerződést a Bérlo a Bérbeadó által meghatározott feltételekkel a fennálló bérleti jogviszonya lejártáig nem köti meg, úgy a bérleti jogviszonya annak időpontjával szűnik meg.

## Hozzájárulás a bérleti jog átruházásához

## 58. §

(1) A Bérlo a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogát a Bérbeadó hozzájárulásával átruházhatja, elcserélheti másra.

(2) A bérbeadói hozzájárulást követően az átruházásra vonatkozóan polgári jogi megállapodást kell kötni, amelyet a szerződés létrejöttétől számított 15 napon belül a Bérbeadóhoz be kell nyújtani.

- (3) Az (1) bekezdésben foglalt hozzájárulás feltétele, hogy az új Bérló vállalja, hogy
- a) a helyiségben olyan tevékenységet folytat, amely nem ellentétes a helyiség hasznosítási céljával, továbbá
  - b) az általa fizetendő bérleti díj összege a korábbi Bérló által fizetett bérleti díj összegével legalább azonos mértékű, továbbá
  - c) 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeget a szerződéskötéskor letétbe helyezés Bérbeadónál,
  - d) a régi Bérlóval kötött bérleti szerződésben foglalt feltételekkel szerződést köt a Bérbeadóval.

### **Pályázaton kívüli bérbeadás szabályai**

#### **59. §**

- (1) Pályázaton kívüli, úgynevezett eseti bérbeadás az egybefüggően 30 napot meg nem haladó, illetve meghatározott napokra, órákra történő helyiség bérbeadás.
- (2) Az eseti bérbeadás bérleti díját a Képviselő-testület az egyes helyiségek típusára és a hasznosítás módjára tekintettel határozatban állapítja meg.
- (3) Jogi személy vagy jogi személyiség nélküli társaság, egyéni vállalkozó, illetve magánszemély a bérleti szándékát tartalmazó kérelmét az engedélyezésre a Szikszói Városi Szabadidő Központ és Könyvtár vezetőjéhez írásban nyújthatja be legkevesebb 5 nappal igénybevétel tervezett időpontja előtt.
- (4) Az engedélyezés feltételeit a rendezvény szervezőivel az engedély megadásakor közölni kell.
- (5) Az ugyanazon időpontban azonos helyiségre érkező igények közül az intézményi igényeket kell előnyben részesíteni.
- (6) A bérleti szerződés megkötésére a Szikszói Városi Szabadidő Központ és Könyvtár intézményvezetője jogosult az alábbi épületek vonatkozásában:
- a) Városi Sportcsarnok,
  - b) Városi Uszoda,
  - c) Városi Könyvtár,
  - d) Magyar-hegyi Borok háza,
  - e) az Inkubátorház helyiségei.
- (7) A bérleti szerződés megkötésére kizárólag a polgármester jogosult
- a) a Szikszói Városi Óvoda és Bölcsőde „Körépülete”
  - b) a Szikszói Közös Önkormányzati Hivatal helyiségei,
  - c) Községi épület (3800 Szikszó, Hernád u. 1. sz.),
  - d) önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok helyiségeinek vállalkozási, gazdasági tevékenység folytatásának céljából (a tevékenység típusát, jellegét, az ingatlan földrajzi fekvését és alapterületét figyelembe véve) vonatkozásában.
- (8) A bérleti díjak tekintetében – egyedi elbírálás alapján – kedvezmény adható.
- (9) A bérló a bérleti díjat egy összegben számla ellenében fizeti meg.

(10) Igény visszamondása legkésőbb 24 órával a megjelölt időpont előtt lehetséges. Ellenkező esetben bérlő köteles a bérleti díj 50%-ának megtérítésére.

### **Helyiségek elidegenítése**

#### **60. §**

(1) Az Ltv. 58. § (1) bekezdése szerinti helyiségek vételára - ha azt az elővásárlásra jogosult vásárolja meg - azonos az üres, beköltözhető állapot szerinti forgalmi értékkel.

(2) Amennyiben a helyiséget a bérlő vásárolja meg, a vételár meghatározásánál figyelembe lehet venni a bérlő által a helyiségben a bérbeadó hozzájárulásával végzett, olyan bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó beruházásokat, amelyek növelték az ingatlan értékét feltéve, hogy a beruházás költségeit a bérbeadó nem ellentételezte. Ebben az esetben a vételár megállapításánál a forgalmi érték csökkenthető, a beruházás által eredményezett értéknövekedés időarányos értékével.

(3) Amennyiben az elővásárlásra jogosult lemondott az elővásárlási jog gyakorlásáról, valamint, ha elővásárlási joggal nem érintett helyiség értékesítésére kerül sor, úgy az önkormányzati tulajdonú helyiséget nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás keretében a legmagasabb összegű ajánlatot tevő részére kell értékesíteni.

(4) Az (3) bekezdésben szabályozott esetekben a vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belül kell megfizetni. Kivételesen indokolt esetben, így különösen hitel igénybevételével történő vásárláskor legfeljebb a vételár 70%-a mértékéig a vételár megfizetésére 60 nap fizetési halasztás adható.

### *VI. Fejezet*

#### *Adatvédelmi rendelkezések*

#### **61. §**

(1) Bérbeadó az e rendeletben foglaltak végrehajtása során tudomására jutott személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseinek megfelelően kezeli.

(2) Bérbeadó az e rendeletben foglalt feladatai ellátása során a pályázó, együtt költözőként megjelölt személyek, bérlő és lakás használó természetes személyek adatai közül az alábbi adatokat kezeli: név, születési név, anyja neve, születési hely és idő, lakóhely, családi állapot, állandó jövedelem típusa és mértéke, munkaviszony kezdete, igazoló okmány típusa és sorszáma, telefonszám, e-mail cím, lakhatással kapcsolatos nyilatkozatok.

(3) Az adatkezelés célja az e rendeletben meghatározott döntések előkészítése, valamint a bérleti jogviszony létesítéséhez és megszüntetéséhez előírt feltételek ellenőrzése, a bérleti, illetve használati jogviszonyból eredő követelések behajtása, illetve az ügyfélszolgálati tevékenység ellátása. Az adatkezelés a szükséges mértékben történhet.

(4) Bérbeadó a személyes adatokat az adatfelvételtől számított 8 évig kezeli.

(5) Bérbeadó a személyes adatokat papíralapon és elektronikus formában tárolja.

- (6) Bérbeadó a (2) bekezdésben szereplő személyes adatokat haladéktalanul köteles törölni, ha:
- a) az adatkezelés nem a (3) bekezdésben meghatározott célból történt, vagy
  - b) azt jogszabály előírja.

*VII. Fejezet*  
**Záró rendelkezések**

**62. §**

Hatályát veszti Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások, és nem lakás célú helyiségek bérletéről, elidegenítéséről szóló 20/2015. (X. 12.) önkormányzati rendelet.

**63. §**

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

4./ Döntés Szikszó Város Önkormányzatának tulajdonát képező ingatlanok egyházi tulajdonba adásáról

Mező István bizottsági elnök: az előterjesztést minden bizottsági tag megkapta, kiegészítése nincs, elfogadásra javasolja.

Battáné dr. Tóth Zita jegyző: négy helyrajzi szám alatt található ingatlanról van szó. Az egyház beadta rá az igényét, így a képviselő-testületnek ezt tudomásul kell venni.

Mező István bizottsági elnök: ezzel az iskola épülete már teljesen az egyház tulajdonába kerül?

Battáné dr. Tóth Zita jegyző: ameddig az épületekben nevelési tevékenységet folytatnak, addig igen. Ha nem iskolaként működne, akkor a tulajdonjog ismét az önkormányzaté lenne.

Mező István bizottsági elnök szavazásra teszi fel a határozati javaslatot, melyet a bizottság – 2 fő van jelen a szavazásnál- egyhangúlag 2 igen szavazattal elfogadott és meghozta az alábbi határozatot:

**Szám:16/2023.(III.30.) számú Határozat**

**Tárgy: Döntés Szikszó Város Önkormányzatának tulajdonát képező ingatlanok egyházi tulajdonba adásáról**

1. Szikszó Város Önkormányzat Oktatási, Kulturális, Sport és Szociális Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 107. §-ában biztosított tulajdonosi jogkörben eljárva, valamint az egyházak hitéleti és közcélú tevékenységének anyagi feltételeiről szóló 1997. évi CXXXIV. törvény 11/A §-a és 13.§ (3) bekezdése alapján úgy határoz, hogy ingyenesen az Egri Főegyházmegye ( Székhely: 3300 Eger, Széchenyi út 1) mint fenntartó tulajdonába adja a Szikszó Város Önkormányzata tulajdonát képező Szikszó, 1278 hrsz-ú, természetben 3800 Szikszó, Miskolci út 9. szám alatti 2 ha 3305 m2 alapterületű „kivett általános iskola és gimnázium ” megnevezésű, a Szikszó 1278/A címkézés alatt álló 302 m2 „egyéb épület közösségi épület” megnevezésű, a Szikszó 1278/B/1 hrsz-ú, címkézés alatt álló 273 m2 alapterületű „ egyéb helyiség

tornaterem” megnevezésű és a 1278/B/3 címképzés alatt álló 63 m<sup>2</sup> alapterületű „gazdasági épület” megnevezésű ingatlanokat, és a feladatellátáshoz szükséges, a fenntartó birtokában álló ingó vagyontárgyakat.

2. A Képviselő-testület hatalmazza fel a Polgármestert, valamennyi szükséges intézkedés és nyilatkozat megtételére, és az ingyenes tulajdonba adásról szóló a határozat 1. számú mellékletét képező szerződés aláírására.

Felelős: a bizottság elnöke

Határidő: a következő bizottsági ülés

Mező István bizottsági elnök megköszöni a részvételt, az ülést bezárja.

Jegyzőkönyv lezárva 12 óra 30 perckor.

Kmf.

*Mező István*  
Mező István  
bizottsági elnök



*Gál Péter*  
Gál Péter  
hitelesítő