

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

14/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról¹

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében és 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva

a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. § A rendeletben foglaltakat kell alkalmazni a Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában lévő valamennyi lakásra.

2. § A rendeletben foglaltakat kell alkalmazni az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel és az átmeneti jelleggel bérbeadott lakások bérbeadásának esetében is.

3. § A bérbeadó - jogszabály keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

2. A lakások bérbeadására vonatkozó általános szabályok

4. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogosítványokat – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - a Képviselő-testület gyakorolja.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogosítványok közül a polgármester hatáskörébe tartozik

a) a bérlő szerződésszegő magatartása esetén a lakásbérleti szerződés felmondása,

b) azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet bekövetkezése esetén az átmeneti elhelyezés céljából történő bérbeadás,

¹ Megalkotta a Képviselő-testület a 2022. december 15-i ülésén. Módosította a 12/2024.(XI.28.) önkormányzati rendelet.

c) az elidegenített lakásingatlanon karbantartási, felújítási, beruházási munkák elvégzése céljából szükséges hitel igénybevétele esetén az újabb jelzálogjog bejegyzéséhez történő hozzájárulás,

d) a jogosulatlanul és rosszhiszeműen felvett lakbértámogatás visszafizetésére kötelezés.

5. § (1) Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltétele a bérlő bérleti szerződésben történő kötelezettségvállalása arra, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt életvitelszerűen a bére adott lakásban lakik. A szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(2) A bérlő távolléte esetén nem lehet felmondani a szerződést, ha a felmondást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) kizárja.

6. § A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a Lakás tv. rendelkezései az irányadóak.

7. § (1) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal ellenőrzi. Az ellenőrzés nem járhat a bérlő szükségtelen háborításával.

(2) A lakásba történő bejutással kapcsolatosan a Lakás tv. szabályai az irányadóak.

8. § (1) A házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni. A bérlőtársak jogaira és kötelezettségeire a Lakás tv. rendelkezései az irányadóak.

(2) A házastársakkal kötött bérlőtársi szerződésen kívül az önkormányzat bérlőtársi szerződést abban az esetben köt, ha a leendő bérlőtársak:

a) egymásnak felmenői, vagy

b) egymásnak leszármazói, vagy

c) testvérek, vagy

d) élettársak feltéve, ha hatósági bizonyítvánnyal igazolják, hogy legalább egy éve közös háztartásban élnek vagy az együttélés időtartamától függetlenül közjegyzői tanúsítvánnyal igazolják, hogy élettársi kapcsolatukat az Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásába bejegyezték.

(3) A bérlő a lakás egészét vagy egy részét albérletbe nem adhatja.

9. § (1) A bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének gyermeke befogadására a Lakás tv. rendelkezései az irányadóak.

(2) A bérbeadó írásbeli hozzájárulásával az önkormányzati bérlakás bérlője az (1) bekezdésben meghatározott személyeken kívül befogadhatja:

a) élettársát,

b) gyermeke házastársát,

c) testvérét.

10. § Az önkormányzati lakásokat bérbe lehet adni:

- a) önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel,
- b) lakáspályázat elnyerésének jogcímén szociális helyzet alapján,
- c) lakáspályázat elnyerésének jogcímén költségelv alapján,
- d) lakáspályázat elnyerésének jogcímén piaci elv alapján,
- e) a bérleti jogviszony folytatása jogcímén,
- f) lakáscsere jogcímén,
- g) elhelyezési kötelezettség jogcímén és
- h) krízishelyzet alapján.

3. A lakások szolgálati jelleggel történő bérbeadására vonatkozó szabályok

11. § (1)² Önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel lakás csak annak a személynek adható bérbe aki

- a) az önkormányzattal vagy annak valamely költségvetési szervével, 100 %-os tulajdonú gazdasági társaságával
 - aa) köztisztviselői jogviszonyban, vagy
 - ab) közalkalmazotti jogviszonyban, vagy
 - ac) egészségügyi szolgálati jogviszonyban, vagy
 - ad) munkaviszonyban áll, vagy
 - ae) köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban, vagy
- b) Pétfürdő nagyközségben egészségügyi szolgáltatást végez, vagy
- c) Pétfürdő területén állami köznevelési közfeladat ellátására a Tankerületi Központtal köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban, vagy munkaviszonyban áll.

(2) A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása esetén ki kell kérni a munkáltató véleményét.

12. § (1) Szolgálati jelleggel lakás legfeljebb a 11. § (1) bekezdésében felsorolt jogviszony vagy szolgáltatói tevékenység megszűnéséig adható bérbe a költségelv alapon meghatározott lakbér alkalmazásával.

(2) A bérlő a szolgálati jelleggel történő bérbeadásra jogosító jogviszony vagy szolgáltatói tevékenység megszűnését követő 30 napon belül, a lakás lakbérének és a közüzemi és egyéb díjak rendezését követően, köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

13. § A szolgálati jelleggel bérbe adott

- a) lakás bérleti jogának elcseréléséhez csak abban az esetben adható hozzájárulás, ha a csere folytán a szolgálati lakásba kerülő új bérlő megfelel a bérleti jogviszony létesítése alapjául szolgáló feltételeknek,
- b) lakásba csak azok a személyek fogadhatóak be, akiknek befogadására a bérlő – a Lakás tv. 21. §-a alapján, a bérbeadó hozzájárulása nélkül – jogosult, továbbá a bérbeadó hozzájárulása esetén az engedélyezett személyek;
- c) lakásra bérlőtársi szerződés csak a bérlő házastársával köthető és csak akkor, ha a leendő bérlőtárs is megfelel a szolgálati lakás bérbeadását megalapozó feltételeknek;

² Módosította a 12/2024.(XI.28.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2024. november 28. 16.59 órától.

- d) lakás bérleti jogviszonya nem folytatható, ezen szabály alól a bérbeadó csak akkor engedhet kivételt, ha a bérleti jogviszony folytatója a szolgálati lakás bérbeadását megalapozó feltételeknek megfelel;
- e) lakás egy részének vagy egészének nem lakás céljára történő használatához nem adható hozzájárulás;
- f) lakás bérleti jogának folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető;
- g) lakás esetében a Lakás tv. 9.§. (1) bekezdésében-, 10.§ (2) és (3) bekezdéseiben-, 13.§ (1) bekezdésében-, a 15.§ (1) bekezdésében-, a 17.§ (2) bekezdésében-, és 18.§ (1) bekezdésében hivatkozott bérleti szerződés részét képező tartalmi elemeket a bérbeadó határozza meg.

4. A lakások pályázat útján történő bérbeadására vonatkozó általános szabályok

14. § (1) A bére adandó lakásokra a pályázatot a Képviselő-testület írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni az önkormányzat hivatalos honlapján, a Pétfürdői Polgármesteri Hivatal hivatalos Facebook oldalán és ki kell függeszteni a Pétfürdői Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) hirdetőtábláján.

(2) A lakás bérbeadásra kiírt pályázatban bérbeadó határozza meg:

- a) a bérbeadás jogcímét,
- b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és műszaki állapotát,
- c) a bérbeadó megnevezését,
- d) a lakás megtekintésének feltételeit,
- e) a bérbeadás időtartamát,
- f) a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételeket,
- g) a lakásra megállapított bérleti díjat,
- h) a Lakás tv. 9. §. (1) bekezdésében-, 10. § (2) és (3) bekezdéseiben-, 13. § (1) bekezdésében-, a 15. § (1) bekezdésében, a 17. § (2) bekezdésében, és 18. § (1) bekezdésében hivatkozott bérleti szerződés részét képező tartalmi elemeket,
- i) lakásra megállapított külön szolgáltatások díjának megtérítésére vonatkozó kötelezettséget, a lakbér időszakonkénti emelésének feltételeit és módját,
- j) a bérleti szerződés tervezetét,
- k) a pályázaton való részvétel, illetve a pályázat elbírálásának feltételeit, módját és határidejét,
- l) a pályázat benyújtásának feltételeit, módját és határidejét,
- m) a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket, információkat,
- n) a bérlőt terhelő felújítási kötelezettségeket és
- o) az eredmény közlésének módját és időpontját.

(3) A pályázat érvényességi feltételül kiköthető, hogy a bérlő vállalja a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét. Ebben az esetben a pályázati kiírásban meg kell határozni az elvégzendő munkák jellegét és a költségek viselésének módját és feltételeit.

(4) A pályázatot a pályázati felhívás részeként közzétett pályázati űrlapon írásban a Polgármesteri Hivatal címére kell benyújtani, melyhez mellékelni kell a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelmére, vagyoni helyzetére, munkaviszonyára, munkavégzésre irányuló igazolásokat pályázati kiírás szerint.

(5) A pályázatnak tartalmaznia kell azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a pályázó a kiírt pályázati feltételeknek megfelel és a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

5. A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok

15. § (1) Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakás bérletére azt a személyt, illetve családot kell jogosultnak tekinteni

a) aki és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozók nem rendelkeznek beköltözhető lakástulajdonnal, lakás haszonélvezeti, vagy használati jogával, lakás bérleti jogával, építési telekkel, nyaralóval, hétvégi házzal és

b) akinek és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozóinak a bérbeadás időpontjában a havi egy főre jutó nettó jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének a 280 %-át és nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a szociális vetítési alap összegének 150-szeresét meghaladja és

c) aki a bérbeadást megelőző 5 éven belül beköltöztethető ingatlanát nem idegenítette el.

(2) A pályázó csak olyan lakásra adhat be pályázatot, amelynek nagysága nem haladja meg a méltányolható lakásigényének felső határát.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra pályázók méltányolható lakásigényének felső határa:

a) 1 személy esetében 1,0 lakószoba;

b) 2-3 személynél 2,0 lakószoba

c) 4-5 személy esetében 3,0 lakószoba;

d) ha az együtt költöző személyek száma 5-nél több, minden további személy esetén a szobaszám felső határa fél szobával nő.

(4) A (3) bekezdés alkalmazása során két félszobát egy teljes lakószobaként kell figyelembe venni. A méltányolható lakásigény felső határának megállapításánál a pályázón túlmenően csak a vele együtt költöző személyeket lehet figyelembe venni.

(5) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a pályázati felhívás tartalma alapján a bérleti szerződést határozott időre legfeljebb 5 évre, vagy feltétel bekövetkezéséig lehet megkötni.

(6) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő szociális viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére ismételten további legfeljebb 5 évre újabb bérleti szerződés köthető. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt legalább 90 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(7) Amennyiben a volt bérlő a szociális lakásokra előírt feltételeknek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén a költségelven alapuló bérbeadásra vonatkozó feltételek szerint lehet vele bérleti szerződést kötni.

(8) Amennyiben a volt bérlő a költségelven alapuló bérbeadás feltételeinek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles 60 napon belül elhagyni.

6. A költségelv alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok

16. § (1) Önkormányzati lakás költségalapon meghatározott lakbér alapján történő bérbeadásra irányuló pályázaton való érvényes részvételhez a 14.§ (2) bekezdés szerinti pályázati kiírásban foglalt feltételeken túl szükséges, hogy a pályázó vállalja - pályázatnyertesség esetére a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg – két havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadék megfizetését a bérbeadó részére.

(2) Önkormányzati lakás költségelv alapján történő bérbeadása esetén az érvényes pályázás feltétele, hogy a pályázó és a vele együtt költöző személyeknek az egy főre jutó nettó jövedelme el kell, hogy érje a szociális vetítési alap összegének 1 fő esetén a 280 %-át, egynél több fő esetén a 200 %-át. A jövedelmet legalább a pályázat benyújtását megelőző három hónapra igazolni kell.

(3) Az érvényes pályázat további feltétele, hogy a pályázó és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozók nem rendelkeznek Pétfürdőn beköltözhető vagy általuk bérbeadott lakástulajdonnal.

(4) Ha a költségelv alapján bérbeadásra pályáztatott lakásra több pályázó van, a lakás annak adható bérbe, aki a felhívásra adott kiegészítő nyilatkozatában a lakásbérleti díj megfizetését előre egy összegben a leghosszabb időre vállalja. Amennyiben ez alapján a nyertes személye nem választható ki, sorsolás tartandó.

(5) Önkormányzati lakás költségelv alapján történő bérbeadása esetén a pályázati felhívás tartalma alapján a bérleti szerződést határozott időre, de legfeljebb 5 évre, vagy feltétel bekövetkezéséig lehet megkötöni.

(6) A megkötött lakásbérleti szerződés időtartama a bérlő kérelmére ismételten további legfeljebb 5 év időtartamra meghosszabbítható, ha a bérlő az (2) bekezdésben foglalt minimum jövedelmi feltételeknek továbbra is megfelel, valamint vállalja a költségelvéülakbér megfizetését és lakbér, külön szolgáltatási díj vagy közüzemi tartozása nincs. A bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló kérelmet a szerződés lejárta előtt legalább 90 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(7) Ha a bérleti szerződés meghosszabbítására nem kerül sor, a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles a vele ott élőkkel együtt elhagyni a lakást és azt kiürítve a bérbeadónak a bérleti szerződés lejártától számított 30 napon belül átadni.

7. Piaci alapú lakbéren történő bérbeadására vonatkozó szabályok

17. § (1) Amennyiben a megüresedett lakást az Képviselő-testület döntése szerint piaci elven kell bérbe adni, úgy a meghirdetett pályázatra benyújtott érvényes pályázata alapján a lakás bérbevételére az lesz jogosult,

a) aki legalább a költségelv alapján történő bérbeadás minimum jövedelmi feltételeinek megfelel,

b) aki és a vele együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozói nem rendelkeznek Pétfürdőn beköltözhető vagy általuk bérbeadott lakástulajdonnal,

c)³ aki két havi lakbér mértékének megfelelő óvadék megfizetését vállalja.

d)⁴ aki a lakásra az 1. mellékletében meghatározott lakbér mértékét meghaladó legmagasabb összegű ajánlatot teszi és az a) pontban foglaltak vizsgálata alapján valószínűsíthető a hosszútávú fizetőképessége.

(2)⁵ A pályázók azonos mértékű ajánlata esetén a 16. § (2) bekezdése szerint igazolt jövedelem nagysága dönt. Ebben az esetben az a pályázó lesz jogosult a lakásbérleti szerződés

³ Módosította a 12/2024.(XI.28.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése, hatályos 2024. november 28. 16.59 órától.

⁴ Beiktatta a 12/2024.(XI.28.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos 2024. november 28. 16.59 órától.

⁵ Módosította a 12/2024.(XI.28.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdése, hatályos 2024. november 28. 16.59 órától.

megkötésére, akinek magasabb jövedelme nagyobb garanciát jelent a bérleti díj folyamatos megfizetésére

(3) Önkormányzati lakás piaci elv alapján történő bérbeadása esetén a bérleti szerződést határozott időre, de legfeljebb 5 évre lehet megkötni. A határozott idő elteltével – amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek továbbra is megfelel, valamint vállalja a piaci lakbér megfizetését és lakbér, külön szolgáltatási díj vagy közüzemi tartozása nincs – a bérleti jogviszony ismételen további legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható. A bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló kérelmet a szerződés lejárta előtt legalább 90 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(4) Ha a bérleti szerződés meghosszabbítására nem kerül sor, a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles a vele ott élőkkel együtt elhagyni a lakást és azt kiürítve a bérbeadónak a bérleti szerződés lejártától számított 30 napon belül átadni.

8. Önkormányzati lakások bérbeadása bérlőkijelölési jog alapján és bérleti jogviszony folytatása jogcímén

18. § Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata a tulajdonában lévő lakásokra más szervnek bérlőkijelölési jogot nem biztosít.

19. § (1) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit a Lakás tv. 21. § alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) Az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a lakásban visszamaradt eltartó a lakásbérleti jogot a Lakás tv. 32.§ (1) bekezdése szerint akkor folytathatja, ha a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult és az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

(3) Amennyiben a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nincs és az elhunyt bérlő örököse a halálesetet követő 30 napon belül nem adja át a lakást kiürítve, a 31. naptól a piaci lakbért kell megfizetnie.

(4) Ha a lakásban a hagyatéki leltárba felvett ingóság nincs, a bérbeadó és a (3) bekezdés szerinti örökös megállapodhatnak akként is, hogy az örökös a lakásban lévő valamennyi ingóságról az önkormányzat javára lemond és a lakást a bérbeadó üríti ki. Ez esetben az örököst a lemondás napjától lakáshasználati díj fizetési kötelezettség nem terheli.

9. Önkormányzati lakások bérbeadása lakáscsere jogcímén, elhelyezési kötelezettség jogcímén és krízishelyzet alapján

20. § (1) Önkormányzati lakás bérleti joga a Lakás tv. 29. §-ban meghatározott szabályok szerint cserélhető el másik önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogára vagy magántulajdonú lakás bejegyzett tulajdonjogára.

(2) A hozzájárulást a bérbeadó megtagadhatja, ha a lakásba beköltöző személyek nem felelnek meg az e rendeletben meghatározott valamennyi feltételnek.

21. § (1) Törvényben előírt, vagy az önkormányzati rendelet alapján vállalt elhelyezési és bérbeadási kötelezettség jogcím alapján bérbe lehet adni a lakást:

- a) megsemmisült lakás, vagy hatóság által életveszély miatt elrendelt kiürítés miatt,
- b) szociális intézményből kiköltöző személy részére, bírósági vagy hatósági határozatban megállapított elhelyezési kötelezettség teljesítésére.

(2) Határozatlan időre szóló bérleti szerződés önkormányzat általi rendes felmondása esetén bérbeadó köteles a bérlő részére beköltözhető és megfelelő, Pétfürdőn található cserelakást felajánlani bérleti jogviszony létesítésére.

(3) Bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, amennyiben bérlőnek Pétfürdőn megfelelő és beköltözhető lakása van.

(4) Annak részére, aki a szociális intézménybe utalásakor nem térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogáról az önkormányzat javára, az intézményből történő elbocsátása esetén legalább egy szobás, komfortos lakást kell biztosítani, amennyiben van ilyen üres lakás.

22. § (1) A polgármester azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet (krízishelyzet) bekövetkezése esetén kivételesen, az eset összes körülményeinek figyelembevételével, egyedi mérlegelés alapján – pályázaton kívül - dönthet önkormányzati lakás bérbeadásáról átmeneti elhelyezés céljából az üresen álló bérlakás állomány terhére. Ezen esetben a lakást a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra irányadó lakbér alkalmazásával lehet bérbe adni.

(2) A polgármester az (1) bekezdés szerinti intézkedéséről a Képviselő-testületet a soron következő ülésén tájékoztatja.

(3) A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.

(4) A krízishelyzet alapján megkötött szerződés lejárta előtt minimum 30 nappal kérelmezheti bérlő a szerződés meghosszabbítását, az erre irányuló kérelmet a polgármesternek kell benyújtani.

10. A bérlőtársi szerződés és hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

23. § (1) A bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez hozzá kell járulnia a bérbeadónak.

(2) A bérlő és a vele jogszerűen együtt lakó gyermeke (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), illetve jogszerűen befogadott gyermekétől a befogadás ideje alatt született unokája, valamint szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője) írásban kérhetik a bérbeadótól a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez való hozzájárulást. A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a bérlőtárs önálló jövedelemmel rendelkezzen, a bérlővel életvitelszerűen és jogszerűen legalább 3 éve együtt lakjon, valamint a gyermek, illetve unoka bérlőtárs nagykorú legyen.

(3) Nem adható meg a hozzájárulás a (2) bekezdés szerinti esetben, ha a gyermek vagy az unoka, valamint a szülő másik beköltözhető lakás tulajdonjogával, haszonélvezeti-, használati- vagy bérleti jogával rendelkezik.

24. § (1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül más személyt a lakásba nem fogadhat be, kivéve a Lakás tv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeket.

(2) Bérbeadó a bérlő kérelmére írásban hozzájárulhat a bérlő egyéb hozzátartozójának lakásba történő befogadásához a lakás nagyságától függően, mérlegelést követően.

(3) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani. A kérelemhez csatolni kell a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 8 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja;

(4) A bérleti jogviszony bármilyen okból való megszűnését vagy a bérbeadói hozzájárulás határozott idejének leteltét – ide nem értve a hozzájárulás meghosszabbításának esetét – követően 8 napon belül a hozzájárulás alapján befogadott személy köteles a lakást elhagyni. A befogadott személy kiköltözéséről a bérlőnek kell gondoskodnia.

(5) A bérbeadói hozzájárulás a kedvezményezettet nem jogosítja fel a bérleti jogviszony folytatására vagy másik lakásban való elhelyezés igénylésére.

11. Az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, jellegéről, a megfizetés módjáról, és a külön szolgáltatási díjakról

25. § (1) Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérék mértékét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A bérbeadónak a költségelv alapon meghatározott lakbérű bérlakások esetében legalább olyan mértékű lakbéreket kell megállapítania, amelyek fedezik az adott bérlakás üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával és felújításával, a lakásberendezések szükséges pótlásával, cseréjével, valamint az épülettel, az épület központi berendezéseivel kapcsolatos költségeket.

(3) Az önkormányzati lakás bérlője köteles megtéríteni az e rendeletbe foglaltak alapján az általa bérelt önkormányzati lakásra meghatározott lakbért, valamint a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben – vagy más megállapodásban – meghatározott külön szolgáltatás díját és – amennyiben a szolgáltatókkal nem a bérlő köt közvetlenül szerződést – a továbbszámlázott rezsiköltségeket.

(4) Az önkormányzati lakás bérlője a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért – különösen, ha a szolgáltatást és közüzemi szolgáltatást a bérbeadó harmadik személytől veszi igénybe vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja – azt a díjat köteles megtéríteni, amennyibe az adott szolgáltatás nyújtása a bérbeadónak az önkormányzati lakás vonatkozásában került. Ha a bérbeadó a szolgáltatást harmadik személy közreműködésével nyújtja, megállapodhat a szolgáltatást nyújtó harmadik személlyel, hogy a szolgáltatást nyújtó a szolgáltatásért esedékes díjat közvetlenül az önkormányzati lakás bérlőjétől beszedheti.

(5) A bérbeadó a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások bérleti díját évente egy alkalommal – legkésőbb minden év május 31. napjáig – felülvizsgálhatja.

(6) A bérbeadó a költségelven bérbeadott lakások bérleti díját minden év május 31. napjáig felülvizsgálja az adott lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota, a településen belüli fekvése, forgalmi értéke, továbbá az előző évi költségelemzési adatai alapján.

12. Másik lakás bérbeadása, a pénzbeli térítés a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése estén és az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek használati díja

26. § (1) A bérlő és a bérbeadó az önkormányzati lakásra kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik önkormányzati lakást ad bérbe vagy pénzbeli térítést fizet.

(2) Ha a határozott időre szóló, vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlőnek pénzbeli térítés nem fizethető. Ha a megegyezés eredményeként másik lakás bérbeadására kerül sor, a bérbe adott másik lakásra nézve is csak határozott idejű lakásbérleti szerződés köthető az adott bérbeadási jogcímre meghatározott időtartam figyelembevételével.

(3) A határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel, cserelakás biztosítása nélkül történő megszüntetése esetén a pénzbeli térítés mértéke az önkormányzati lakás beköltözhető forgalmi értékének maximum 50%-a.

27. § (1) Jogcím nélküli lakáshasználó az, aki a lakását a bérbeadó hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

(2) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3. hónapig a lakásra megállapított mindenkori lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadónak.

(3) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított:

- a) 3. hónaptól a 6. hónapig a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg kétszerese;
- b) 7. hónaptól a 12. hónapig a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg háromszorosa;
- c) 13. hónaptól a 24. hónapig a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg ötszöröse;
- d) 25. hónaptól a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg nyolcszorosa.

(4) A (3) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatóak, ha a jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezéséről a Lakás tv. alapján az önkormányzatnak kell gondoskodnia. Ebben az esetben az elhelyezésig továbbra is a (2) bekezdés szerinti használati díjat kell megfizetni.

(5) Az (1)-(4) bekezdések rendelkezései nem alkalmazhatóak arra a jogcím nélküli lakáshasználóra, aki a lakásba önkényesen költözött be. Ebben az esetben a lakás kiürítése iránt kell intézkedni.

13. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások értékesítésének szabályai

28. § Az önkormányzati lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület határozatban dönt.

29. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások közül már csak 2 db érintett a Lakás tv. 49. §-a szerinti elővásárlási joggal. Vételi joggal rendelkező bérlő nem volt, a lakásokat az önkormányzat határozott idejű bérbeadással hasznosítja.

(2) Az elővásárlási joggal érintett, de csak határozott időre bérbeadott lakásokat az önkormányzat a bérleti jogviszony fennállása alatt értékesítésre nem jelöli ki.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakra tekintettel a Képviselő-testület az elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékére, a megfizetés feltételeire előírásokat nem állapít meg.

30. § (1) Az elővásárlással nem érintett értékesítésre kijelölt lakásokat — megüresedésük esetén — az Önkormányzat versenytárgyalás útján értékesíti. A versenytárgyalást az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet szabályai szerint kell lebonyolítani.

(2) A lakás irányárát a Képviselő-testület határozza meg a lakásra vonatkozó 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értébecslésben meghatározott forgalmi értéket figyelembe véve.

31. § Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit a Lakás tv. 62 § (3) bekezdésében foglalt célokra használhatja fel.

14. Önkormányzati lakbértámogatás

32. § (1) Az Önkormányzat a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére – amennyiben a (2) bekezdésben meghatározott jövedelmi feltételeknek megfelelnek – lakbértámogatást biztosít.

(2) A lakbértámogatás mértéke a lakbér összegének 25 %-a, ha a bérlő háztartásában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének

- a) egyedülálló személy esetében 130 %-át,
- b) kéttagú háztartás esetében 110 %-át,
- c) három és többtagú háztartás esetében 100 %-át.

(3) A lakbértámogatás szempontjából a bérlő háztartásának kell tekinteni az önkormányzati bérlakásban együtt élő, oda együtt beköltöző, valamint a bérbeadó hozzájárulásával vagy a Lakás tv-ben meghatározott esetekben a bérbeadó hozzájárulása nélkül utóbb befogadott személyek közösségét.

(4) Bérlőtársak esetén az egyetemes fizetési kötelezettségre tekintettel lakbértámogatásban csak az egyik bérlőtárs részesíthető.

(5) Nem részesíthető lakbértámogatásban az a bérlő, aki

- a) a lakásba albérlőt vagy a bérbeadó hozzájárulása nélkül olyan személyt fogadott be, akinek befogadására nem a Lakás tv. alapján volt jogosult,
- b) nem tartózkodik életvitelszerűen a lakásban kivéve, ha munkavállalás, gyógykezelés, tanulmányok folytatása miatt nem tartózkodik a lakásban,
- c) beköltözhető vagy bérbeadás útján hasznosított másik lakással rendelkezik.

(6) Nem állapítható meg, illetve a már megállapított lakbértámogatást meg kell szüntetni, ha a bérlő a lakbérfizetési kötelezettségét nem teljesíti és ezáltal legalább kéthavi hátraléka keletkezett. A hátralék befizetése után részére a támogatás újra megállapítható.

33. § (1) A lakbértámogatást, amennyiben a bérlő arra jogosult, a polgármester a benyújtás napjától állapítja meg.

(2) A kérelmet a 2. melléklet szerinti űrlapon, a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

(3) A kérelemhez csatolni kell

- a) a kérelmező és a vele közös háztartásban élők jövedelmi és egyéb pénzbeli ellátásának igazolását, amennyiben jövedelemmel nem rendelkeznek, annak igazolását, hogy munkába helyezése érdekében az állami foglalkoztatási szervvel együttműködik,
- b) az előző havi lakbérszámlát.

34. § (1) Megszűnik a lakbértámogatásra való jogosultság, ha a bérlő

- a) bérleti jogviszonya megszűnik,
- b) jövedelmi viszonyaiban a 32. § (2) bekezdésében foglalt jövedelemhatárt meghaladóan változás következik be.

(2) A lakbértámogatásban részesülő 15 napon belül köteles bejelenteni a polgármesternek, ha a jogosultság feltételeiben az (1) bekezdés b) pontja szerinti jövedelem változás vagy a háztartásban élők számában változás következik be.

(3) A jogosulatlanul és rosszhiszeműen felvett lakbértámogatást a polgármester felhívására vissza kell fizetni.

35. § A már megállapított lakbértámogatásra való jogosultság fennállását a polgármester minden év június hó 30. napjáig felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

36. § A jövedelem fogalmára és számítására a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

15. Átmeneti rendelkezések

37. § (1) A rendeletet – a (2)-(3) bekezdésben foglaltak kivételével – a hatályba lépését megelőzően létrejött bérleti jogviszonyokra is alkalmazni kell.

(2) A rendelet hatályba lépése előtt létrejött határozatlan idejű bérleti jogviszonyok esetében a bérleti jogviszony megszűnéséig a bérbeadási jogcím és a fizetendő lakbér tekintetében a 2022. december 31-én hatályos bérleti szerződésben foglaltakat kell alkalmazni. Ha a szerződés megszűnésekor van a bérleti jogviszony folytatására jogosult, vele már csak a rendeletben foglaltak szerint köthető szerződés.

(3) A rendelet hatályba lépése előtt létrejött határozott idejű, valamennyi esetben 2023. évben lejárató bérleti jogviszonyoknál a bérleti jogviszony megszűnéséig a 2022. december 31-én hatályos bérleti szerződést kell alkalmazni. A szerződés – a feltételek fennállása esetén – már csak a rendeletben foglaltak szerint hosszabbítható meg.

16. Záró rendelkezések

38. § Ez a rendelet 2023. év január hó 1. napján lép hatályba.

1. melléklet a 14/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelethez

Önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke

	A	B	C	D	E	F	G
1	A lakás címe	alap- területe m ²	szobák száma	komfortfokozata	Lakbér mértéke Ft/hó/lakás		
2					költségelven történő bérbeadás esetén	szociális jelleggel történő bérbeadás esetén	piaci elven történő bérbeadás esetén
3	Ady Endre utca 11/A.	93	3	összkomfortos	111.600	45.000	130.200
4	Ady Endre utca 11/B.	84	2	összkomfortos	100.800	37.500	117.600
5	Berhidai út 64. 2/5.	54	2	összkomfortos	32.400	22.500	70.200
6	Berhidai 90. IV/1.	53	1 + fél	összkomfortos	31.800	23.600	68.900
7	Bocskai utca 47/1.	39	1	komfortos	19.500	8.300	39.000
8	Bocskai utca 47/2.	54	2 + fél	komfortos	27.000	11.300	54.000
9	Liszt F. 7. III/14.	52	1 + fél	összkomfortos	31.200	21.000	67.600
10	Liszt F. 14/202	43	1	összkomfortos	25.800	15.150	55.900
11	Liszt F. 14/203	43	1	összkomfortos	25.800	15.150	55.900
12	Liszt F. 14/204	43	1	összkomfortos	25.800	15.150	55.900
13	Liszt F. 14/205	43	1	összkomfortos	25.800	15.150	55.900
14	Liszt F. 14/206	43	1	összkomfortos	25.800	15.150	55.900
15	Liszt F. 14/207	43	1	összkomfortos	25.800	15.150	55.900
16	Liszt F. 14/208	43	1	összkomfortos	25.800	15.150	55.900
17	Liszt F. 14/209	43	1	összkomfortos	25.800	15.150	55.900
18	Liszt F. 14/210	43	1	összkomfortos	25.800	15.150	55.900
19	Liszt F. 29. I/4.	53	1 + fél	összkomfortos	31.400	22.500	68.900
20	Liszt F. 31. IV/13.	53	1 + fél	összkomfortos	31.400	20.760	63.600
21	Liszt F. 42. IV/15.	70	2 + fél	összkomfortos	45.500	31.200	84.000
22	Strandfürdő	57	2	komfortos	28.500	11.850	57.000

2. melléklet a 14/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelethez

**NYILATKOZAT
LAKBÉRTÁMOGATÁSI JOGOSULTSÁG VIZSGÁLATÁHOZ**

1. A bérelt lakás

	A	B
1	címe	
2	alapterülete (m ²)	
3	komfortfokozata	
4	szobáinak száma	

2. A lakbértámogatást igénylő

	A	B
1	neve	
2	születési neve	
3	anyja neve	
4	születési helye és ideje	
5	családi állapota	
6	amennyiben nem az 1. pont szerinti lakásban tartózkodik, az elérhetőségi címe	
7	telefonszáma	
8	e-mail címe	

3. A lakbértámogatást igénylővel közös háztartásban élők személyi adatai:

	A	B	C	D
	Név (születési név)	Anyja neve	Születési helye és ideje	Rokoni kapcsolata az igénylővel
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

4. A lakbértámogatást igénylő, valamint a vele közös háztartásban⁶ élő, jövedelemmel rendelkező személyek havi jövedelme⁷ forintban:

		A	B	C	D	E
		Lakbértámogatást igénylő				
1	Neve:					
2	Munkaviszonyból és más foglalkoztatási jogviszonyból származó jövedelme					
3	Társas és egyéni vállalkozásból, östermelői, illetve szellemi és más önálló tevékenységből származó jövedelme					
4	Táppénz, gyermekgondozási támogatások					
5	Nyugellátás és egyéb nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátások					
6	Önkormányzat, járási hivatal és munkaügyi szervek által folyósított ellátások					
7	Egyéb jövedelem					
8	Összes jövedelem					

5. A lakbértámogatást igénylő közös háztartásában élők összlétszáma (igénylővel együtt):
..... fő

6. A lakbértámogatást igénylő közös háztartásában élők egy főre jutó havi nettó jövedelme: Ft/hó

7. A lakbértámogatást igénylő az adatlap aláírásával büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy

- a) a lakásba albérlőt vagy a bérbeadó hozzájárulása nélkül olyan személyt nem fogadott be, akinek befogadására nem a Lakás tv. alapján volt jogosult,
- b)⁸ a lakásban
 - b.1. életvitelszerűen tartózkodik.
 - b.2. jelenleg munkavállalás, gyógykezelés, tanulmányokfolytatása miatt nem tartózkodik életvitelszerűen,
- c) beköltözhető vagy bérbeadás útján hasznosított másik lakással nem rendelkezik,
- d) kéthavi lakbért elérő lakbérhátraléka nincs.

⁶ A lakbértámogatás szempontjából a bérlő háztartásának kell tekinteni az önkormányzati bérlakásban együtt élő, oda együtt beköltöző, valamint a bérbeadó hozzájárulásával vagy a Lakás tv-ben meghatározott esetekben a bérbeadó hozzájárulása nélkül utóbb befogadott személyek közösségét.

⁷ A jövedelem fogalmára és számítására a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

⁸ A megfelelő aláhúzendő

8. A lakbértámogatást igénylő tudomásul veszi, hogy

- a) 15 napon belül köteles bejelenteni a polgármesternek, ha a közös háztartásában élők számában a 4.) pont szerintit csökkentő és/vagy a közös háztartásában élők 5.) pont szerinti egy főre jutó havi nettó jövedelmét növelő változás következik be,
- b) a jogosulatlanul és rosszhiszeműen felvett lakbértámogatást a polgármester felhívására vissza kell fizetnie.

9. A lakbértámogatást igénylő hozzájárul, hogy a lakbértámogatásra való jogosultság elbírálásához szükséges, az adatlapon közölt személyes adatokat a lakbértámogatás igénybevételének időtartama alatt a Pétfürdői Polgármesteri Hivatal kezelje.

Pétfürdő,

.....
a lakbértámogatást igénylő aláírása