

**Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
..../2017. (....) önkormányzati rendelete  
az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről  
és elidegenítéséről**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése e) pontjában, valamint a (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, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 34. § (3) bekezdésében, 34. § (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, valamint 80. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. Fejezet  
Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya és az adatkezelés általános szabályai**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Ócsa Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakások (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség) bérletére és elidegenítésére.
- (2) A megüresedett vagy újonnan épült lakás bérletére igényt nyújthat be Ócsa Város Önkormányzat Polgármesteréhez (a továbbiakban: Polgármester) illetékmentesen
  - a) minden nagykorú, magyar állampolgár,
  - b) az országban állandó letelepedési, tartózkodási engedéllyel rendelkező külföldi (hontalan) nagykorú magánszemély,
  - c) a jogszerűen és életvitelszerűen Magyarországon tartózkodó és állandó lakóhellyel rendelkező EGT állampolgár.
- (3) Az igénylők nyilvántartásba vétele, valamint az erről szóló értesítés nem jelenti a tulajdonosi - bérbeadói jogok gyakorlásának kötelezettségét a lakásigények azonnali, valamint pozitív elbírálására.

**2. §**

- (1) Az Önkormányzat, mint bérbeadó a jogszabály keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadási eljárás során a tudomására jutottak.
- (2) A lakásigénylő, házastársa, élettársa a bérbevételi kérelemhez mellékelt külön nyilatkozatában, a bérlő a bérleti szerződésben, a lakáshasználó a lakáshasználati megállapodásban, vagy külön megszövegezett nyilatkozatában (a továbbiakban: helyi adótitok nyilatkozat) az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 54. § (1) bekezdés c) pontja szerint hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat az adótitoknak minősülő helyi adókkal kapcsolatos adatait megismerje és kezelje.
- (3) A lakásigénylő, házastársa, élettársa a bérbevételi kérelemhez mellékelt külön nyilatkozatában, a bérlő a bérleti szerződésben, a lakáshasználó a lakáshasználati megállapodásban, vagy külön megszövegezett nyilatkozatában (a továbbiakban:

adatkezelési nyilatkozat) az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdésében a) pontjában meghatározottak szerint hozzájárul ahhoz, hogy személyes adatait az Önkormányzat, valamint a bérleti és a használati díj, továbbá a különszolgáltatási és közüzemi díj tartozások kezelésére és behajtására létrehozott, azzal megbízott szervezet (köztük a közüzemi szolgáltatók és a Családsegítő Szolgálat) a bérleti, használati jogviszonnyal összefüggésben kezelje, és azokat egymás között továbbítsa.

- (4) A (2) bekezdésben meghatározott helyi adótitoknak minősülő adatok és a (3) bekezdésben meghatározott személyes adatok a lakásigénylő, a bérlő és a lakáshasználó lakásigénylési jogosultságot alátámasztó szociális helyzete, az önkormányzati lakás bérletére, megvásárlására való jogosultsága ellenőrzésének, a lakbér mértékének megállapítása, továbbá a bérleti díj és a használati díj és a közüzemi díj fizetési kötelezettség teljesítésének ellenőrzése céljából a bérbevételi kérelem elbírálásáig, a bérleti, használati jogviszony tartama alatt és az azt követő 5 évig kezelhető.
- (5) Az Önkormányzat a (3) bekezdésben meghatározott adatkezelési nyilatkozat birtokában jogosult a követelések kezelését és behajtását végző, általuk létrehozott, vagy megbízott szervezetek részére a bérlők és a lakáshasználók adatait adatkezelésre átadni.

## **2. A Képviselő-testület feladatai**

### **3. §**

A Képviselő-testület a lakások és a helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), valamint e rendelet alapján, a lakások és helyiségek kezelésére vonatkozóan

- a) megállapítja a lakások és helyiségek bérbeadása jogcímének típusát,
- b) évente elfogadja az önkormányzati lakásokat és helyiségeket kezelő Hatósági, Műszaki és Pályázatkezelő Iroda által készített, tárgyévre vonatkozó épület-karbantartási és felújítási tervet,
- c) megállapítja a lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjait, lakáshasználati díjait, valamint külön határozatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjait,
- d) minden évben felülvizsgálja a bérleti díjak mértékét.

## **3. A jegyző feladatai**

### **4. §**

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásával kapcsolatban a jegyző

- a) gondoskodik az ingatlanok bérbeadására vonatkozó pályázatok előkészítéséről,
- b) előkészíti a tulajdonosi döntéseket, bérleti szerződéseket, lakáshasználati megállapodásokat,
- c) a gazdasági környezet, továbbá a vonatkozó jogszabályok változásaira tekintettel szükség szerint kezdeményezi az önkormányzati szabályozás módosítását, illetve a vagyonelemek változása esetén kezdeményezi azok évenkénti felülvizsgálatát,
- d) a bérleti jogviszony meghosszabbítását megelőzően felülvizsgálja a bérbe adott lakások bérlőinek e rendelet szerinti jogosultságát, és szükség esetén előkészíti az azokból fakadó tulajdonosi intézkedéseket,
- e) a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos kötelezettségek betartását felülvizsgálja, a szükséges intézkedéseket megteszi,
- f) a kérelemben szereplő adatok valóságát ellenőrzi. Az ellenőrzés – az adatvédelemre irányadó szabályok betartása mellett – a munkáltató, és az igazolásokat kiállító szervek

megkeresésével, helyszíni adategyeztetéssel, a helyi és a központi nyilvántartásokból történő adatkérésrel, továbbá a kérelmező meghallgatásával történhet.

- g) évente beszámol a Képviselő-testületnek az Önkormányzat lakásvagyonában bekövetkezett változásokról.
- h) évente felülvizsgálja a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők esetében a jogosultság fennállását és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás megszüntetésére vonatkozó javaslatot terjeszt elő a polgármesterhez.
- i) gondoskodik az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek folyamatosan aktualizált nyilvántartásáról, amely tartalmazza:
  - ia) a lakások és helyiségek pontos nyilvántartási és műszaki adatait (állagát),
  - ib) a komfortfokozatát,
  - ic) a lakások és helyiségek feletti rendelkezési, bérleti, használati stb. jog jogcímét, tartalmát,
  - id) a lakásokat és helyiségeket használók (bérlők) megnevezését, azonosító adataikat, s a bérletből következő főbb jogokat és kötelezettségeket, s ezen belül különösen a lakbér, bérleti díj összegét.

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

##### **5. §**

- (1) A felek jogaira és kötelezettségeire a Lakástörvény II. Fejezetében foglaltak az irányadók. Önkormányzati lakás esetén, ahol a Lakástörvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében e rendelet határozza meg.
- (2) A Lakástörvény 12. § (5) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján Ócsa Város Önkormányzata évente 1 alkalommal ellenőrzi a bérleti szerződés szabályainak betartását. Az ellenőrzést a bérlő szükségtelen zavarása nélkül kell elvégezni. Az ellenőrzést lehetőleg reggel 6.00 óra és éjjel 22.00 óra között kell végrehajtani. Az ellenőrzésről a bérlőt nem szükséges értesíteni.
- (3) A lakásbérleti, lakáshasználati jogviszony fennállása esetén a bérlő lakbért, a használó használati díjat köteles fizetni.
- (4) A bérlőnek és lakáshasználónak a bérleti és használati díjon felül a közüzemi szolgáltatók részére a közüzemi díjakat is meg kell fizetnie.
- (5) A lakbér mértékét az Önkormányzat évente felülvizsgálhatja.
- (6) A megállapított lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, használati értékében az Önkormányzat költségén változás következik be.
- (7) Ha a bérlő a lakást a bérbeadó hozzájárulása nélkül úgy alakítja át vagy korszerűsíti, hogy a lakás használati értéke megnő, e címen a lakbér a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig nem csökkenthető.

##### **6. §**

- (1) Abban az esetben, ha a bérlakást jogcím nélküli személy használja, úgy a jogcím nélküli használó köteles lakáshasználati díjat fizetni. A lakáshasználati díj mértékének azonosnak kell lennie az adott lakás bérleti díjával.
- (2) A lakást bérleti szerződés vagy használati megállapodás nélkül, jogcím nélkül használó személyt az Önkormányzat írásban felszólítja a lakás 30 napon belül történő elhagyására.
- (3) Amíg a jogcím nélküli használó a lakást nem hagyja el, akkor a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a lakáshasználati díj mértéke minden hónapban a duplájára emelkedik.
- (4) A lakás elhagyására történt felszólítás eredménytelensége esetén az Önkormányzat a lakás kiürítése iránt közigazgatási, vagy polgári peres eljárást kezdeményez.

- (5) Ha a bérlő halála, vagy kilakoltatása esetén a lakásban visszamaradt, jogszerűen befogadott a bérlővel együtt lakók között nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérbeadó nem köteles sem bérleti jogviszonyt létesíteni, sem cserelakást felajánlani. Erre az esetre a 11. § (1) bekezdésben foglaltak az irányadók.

## **7. §**

- (1) A bérlő az Önkormányzat írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja a bérleményébe a házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének gyermekét, valamint szülőjét.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl a bérlő befogadhatja testvérét és élettársát. Élettárs befogadása esetén a bejelentéshez mellékelni kell a bérlő és az élettársa között fennálló élettársi viszonyról kiállított nyilatkozatot.
- (3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon túl más személyt befogadni a bérleménybe nem lehet.
- (4) Az írásbeli kérelemnek tartalmaznia kell a befogadni kívánt személy
- a) személyes adatait és hozzájárulását a személyes adatai kezeléséhez,
  - b) az előző lakhelyét, lakáskörülményeinek jellemzését,
  - c) a befogadás konkrét indokát és csatolni kell az azt alátámasztó igazolást.
- (5) Bérleti jogviszony esetén a befogadáshoz hozzájárulás csak kivételesen indokolt esetben adható, valamint rendkívüli élethelyzetre tekintettel. A kérelemhez a bérlőnek nyilatkoznia kell arról is, hogy tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés megszűnése után a befogadott személy elhelyezéséről a bérlő köteles gondoskodni.
- (6) A lakásbérleti jogviszony folytatására irányuló kérelmet a bérlő halálától számított 15 napon belül kell a bérbeadónak bejelenteni, a határidő elmulasztása jogvesztő.
- (7) A bérbeadói hozzájárulás tárgyában tett nyilatkozat határidejére a Lakástörvény 89. § (1)–(2) bekezdésének rendelkezéseit kell alkalmazni.

## **5. A lakásokon, helyiségeken a bérlet időszakában végzett beavatkozásokról**

## **8. §**

- (1) Az Önkormányzat, mint a bérlemény tulajdonosa a bérbe adandó lakásokat, valamint helyiségeket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja bérbe.
- (2) Az Önkormányzat gondoskodik
- a) az épület karbantartásáról;
  - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
  - c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.
- (3) A bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat a bérlőnek a saját költségén kell elvégeznie.
- (4) Az azonnali beavatkozást igénylő hibák esetén, illetve életveszéllyel járó helyzetek megszüntetése érdekében a bérlő is elvégezheti, illetve elvégeztetheti a szükséges munkálatokat. Az elvégzett munkálatokról az Önkormányzatot haladéktalanul értesíteni kell.
- (5) Indokolt esetben a bérlő (3) bekezdés szerint felmerülő költségei beszámítandók a bérleti díjba.
- (6) Bérlő a saját maga által használt lakásnak egy részét csak a bérbeadó előzetes engedélyével használhatja a rendeltetésétől eltérő célra.

## **6. A bérleti szerződéssel kapcsolatos szabályokról**

## **9. §**

- (1) A bérbeadó és a bérlő között határozott időre megkötött írásba foglalt bérleti szerződésnek mindenképpen tartalmaznia kell:
- a) a bérleti jogviszony időtartamát,
  - b) a lakás azonosító adatait: címe, helyiségek felsorolása, alapterülete, komfortfokozata,
  - c) a lakás helyiségeinek felszereltségét, berendezéseit,
  - d) a szerződést kötő felek pontos megnevezését és azonosító adatait,
  - e) a bérlővel együtt költöző személyek számát, hozzátartozói minőségüket személyazonosító adatait,
  - f) ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét a bérlő vállalja, akkor az elvégzendő munkákat és azok költségeinek a bérleti díjba történő beszámítási módját,
  - g) a birtokbaadás időpontját,
  - h) bérlő sürgősségi háborgatása nélküli ellenőrzés lehetőségéről tájékoztatást,
  - i) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat – ideértve a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét – saját költségén, megtérítési igény nélkül köteles elvégezni,
  - j) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas tiszta állapotban köteles visszaadni, függetlenül attól, hogy a bérleti jogviszony keletkezésekor azt miként vette át, vagy arra vonatkozó megállapodást, hogy visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket az Önkormányzat teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, mellyel kapcsolatban felmerülő költségeket a bérlő köteles az Önkormányzatnak megtéríteni;
  - k) a bérbeadás azon feltételét, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása esetén a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni, a távollét bejelentésére és annak következményeire vonatkozóan a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni;
  - l) a bérlő (szociális alapon történt bérbeadás esetét kivéve) beleegyező nyilatkozatát arról, hogy egy havi nem fizetés esetén a bérleti díj letiltható a munkabéréből,
  - m) a bérleti díj összegét, megfizetésének módját, egyéb feltételeit,
  - n) közüzemi szolgáltatók mérőóráinak állását,
  - o) közüzemi díjak megfizetésével kapcsolatos rendelkezéseket, mely szerint a bérlő köteles a bérleti díjon, a lakáshasználó a használati díjon felül a közüzemi szolgáltatásokért (pl. vízfogyasztás, csatornahasználat, a hulladékkezelési közszolgáltatás, gázfogyasztás) díjat fizetni. A bérlemény használatával kapcsolatban felmerülő egyéb díjak (telefon, kábeltevé, internet, stb.) is a bérlőt és lakáshasználót terhelik. A bérlő és a lakáshasználó a szerződés megkötését követő 8 napon belül köteles gondoskodni a mérőórák átíratásáról, a közszolgáltatási szerződéseket megkötni és azt az Önkormányzat felé bemutatni.
  - p) leltárt (melléklet),
  - q) közös udvar, kert használat esetén az új bérlő használati jogosultságának terjedelmét,
  - r) kiutaló határozatot (melléklet),
  - s) kézbesítési vélelem beálltának feltételeit,
  - t) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.

- (2) A bérlő az önkormányzati lakást a leltár, valamint a műszaki szemlét és fogyasztásmérő állásokat rögzítő jegyzőkönyv alapján veszi át.
- (3) Amennyiben a bérlő a szerződésben megjelölt időpontban nem veszi birtokba a bérleményt, akkor ez a szerződéstől való elállásnak minősül.

## **II. Fejezet**

### **A lakásbérlet általános szabályai**

#### **7. Tulajdonosi, bérbeadói jogok gyakorlása**

##### **10. §**

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások a hasznosításuk jellege szerint:
  - a) ideiglenes jellegű, átmeneti elhelyezést szolgáló bérlet,
  - b) piaci alapú bérlet,
  - c) munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlet,
  - d) egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló, szociális bérlet.
- (2) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével a polgármestert bízta meg.
- (3) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást nem lakás céljára csak a Képviselő-testület engedélyével és a (4) bekezdésben foglalt kivételes indok fennállása esetén lehet bérbe adni.
- (4) A (3) bekezdés alapján kivételes indok lehet:
  - a) közérdekű, a kulturális hagyomány megőrzését, ápolását szolgáló cél megvalósítása,
  - b) oktatási, sport- és szabadidős tevékenységek megvalósítása.
- (5) Ha a lakásra jogosult személy a Polgármester, a Jegyző vagy a hozzátartozóik, a bérbeadói jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.
- (6) A bérlő-kiválasztási jog átadásáról szóló megállapodást az Önkormányzat nem köthet.

#### **8. Kezelői, döntési, véleményezési jogkörök**

##### **11. §**

- (1) A Polgármester azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a szociális bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül, a rendelet alkalmazásában szociális bérletnek minősülő bérleti jogviszony létesítéséről dönthet, erről azonban a Képviselő-testületet a soron következő rendes ülésen tájékoztatni kell.
- (2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a bérlet létesítéséről hozott döntés során különösen méltányolható helyzetek:
  - a) ha az érintett személy a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozójával együtt önhibáján kívül veszítette el a korábbi lakását,
  - b) jelenlegi lakhelyén veszélyeztetettségnek kitett személy (közeli hozzátartozók) esetében, különösen, ha a veszélyeztető személy is közeli hozzátartozó.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott rendkívüli élethelyzetet a megfelelő dokumentumokkal igazolni kell, szükség esetén környezettanulmányt kell tartani, illetve az érintett személynek nyilatkoznia kell arról, hogy nem rendelkezik a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvény szerinti vagyonnal.
- (4) Az Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság hatáskörébe tartozik:
  - a) az önkormányzati bérlet közérdekből történő bérbeadására készített javaslat véleményezése,
  - b) az önkormányzati bérlet nem lakás céljára történő bérbeadására vonatkozó javaslat véleményezése.

#### **9. Kérelmek benyújtásával kapcsolatos szabályok**

## 12. §

- (1) A jogosult az arra rendszeresített – e rendelet 1. melléklete szerinti – nyomtatványon bérbevételi kérelmet (továbbiakban: kérelem) nyújthat be az Önkormányzathoz.
- (2) Házastársak és élettársak a kérelmüket csak együttesen nyújthatják be.
- (3) A kérelemhez mellékelni kell
  - a) a nyomtatványon feltüntetett adatok igazolására, valamint az együtt költöző hozzátartozókra vonatkozóan
    - aa) a foglalkozást és a jövedelmi viszonyokat bizonyító munkáltatói igazolást, nyugdíjszelvényt, egyéb jövedelemigazolást,
    - ab) indokolt esetben orvosi igazolást.
  - b) a 2. § (2) bekezdésében meghatározott helyi adóütök-nyilatkozatot, és a 2. § (3) bekezdésében meghatározott adatkezelési nyilatkozatot.
  - c) 23. § (7) bekezdése szerinti írásos munkáltatói véleményt.
- (4) Az Önkormányzat a kérelem benyújtásakor ellenőrzi a kitöltött adatok helyességét, ha szükséges, hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt és igazolja a kérelem átvételét.
- (5) Az önkormányzati lakás bérletére való jogosultság feltételeinek a bérbevételi kérelem elbírálásakor kell fennállniuk.
- (6) A jogosultaktól származó bérbevételi kérelmek alapján a Hivatal névjegyzéket vezet.
- (7) A bérbevételi kérelmet 2 évenként meg kell újítani. A megújításra az új kérelem benyújtására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.
- (8) Ha a kérelmező nem jogosult önkormányzati lakás bérbevételére, a bérbevételi kérelmét vagy a megújítás iránti kérelmét a Polgármester elutasítja.
- (9) Szociális bérlet igénylési névjegyzék készítése esetén az Önkormányzat előnyben részesíti azokat a kérelmezőket, akik:
  - a) 5 éve ócsai bejelentett lakóhellyel rendelkeznek,
  - b) tulajdonukat képező ingatlanukat nem idegenítették el 5 éven belül, ide nem értve a jogerős bírósági ítélet alapján házassági tulajdonközösség megszüntetése címén történt elidegenítést,
- (10) Az Önkormányzat a lakásigénylési névjegyzékéről törli azokat a kérelmezőket, akik
  - a) a részükre felajánlott két lakás bérleti jogát visszautasították,
  - b) lakáshelyzetüket önerőből megoldották,
  - c) az Önkormányzat két felhívására nem válaszoltak.

## 10. Bérleti szerződésre vonatkozó egyéb rendelkezések

### 13. §

- (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése hozza létre legfeljebb 5 év határozott időre.
- (2) Ugyanazon bérlő az (1) bekezdésben meghatározott 5 évig terjedő határozott idő meghosszabbítását csak egy alkalommal és legfeljebb 2 év határozott időre kezdeményezheti különös méltánylást érdemlő esetben.
- (3) A kérelmező köteles a (2) pontban meghatározott kérelmét írásban indokolni, és indokait hitelt érdemlő módon igazolni.
- (4) A határozott idő leteltét vagy a meghatározott feltétel bekövetkezését követő 30 napon belül a bérlő köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.
- (5) A rendeltetésszerű használat és a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése során a bérlő köteles a lakásbérleti jogviszony megszüntetése esetén a bérlemény bérlőhöz történő visszaszolgáltatását megelőzően bérbeadónak írásban igazolni, hogy a közüzemi szolgáltatók felé közüzemi díjtartozása nem áll fenn.
- (6) A lakásbérleti jogviszony fennállása idején a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

- (7) A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával befogadhatja élettársát, testvérét, amennyiben a befogadott személlyel együtt a lakók száma a 22. § (9) bekezdés szerinti jogos lakásigény határát nem haladja meg.
- (8) A bérlő a bérelt lakást albérletbe nem adhatja.
- (9) Az Önkormányzat hozzájárulhat önkormányzati bérlakás esetén bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, társbérleti jogviszony létesítéséhez.
- (10) A bérlő kérelmére bérlőtársi szerződés köthető, amennyiben a leendő bérlőtárs és a bérlő írásban nyilatkozik, hogy közöttük az élettársi viszony legalább 1 éve fennáll.
- (11) Ha a szerződés már fennáll, a bérlő kérelmére a szerződés úgy módosítható, hogy a bérlő és a vele igazoltan legalább egy év óta élettársi viszonyban élő személy között bérlőtársi jogviszony jön létre. Nem lehet módosítani a szerződést, ha az élettárs lakásba való befogadásához nem kértek bérbeadói hozzájárulást vagy a bérbeadó a befogadáshoz nem járult hozzá.
- (12) Házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.
- (13) A lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban maradó társbérlőnek fel kell ajánlani a fennálló lakásbérleti szerződés feltételeivel – bérleti díj kivételével – úgy, hogy az egész lakásra önálló bérleti jog keletkezzen.
- (14) A bérlőtársi vagy társbérlői szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásban való elhelyezésre a bérbeadó elhelyezési kötelezettséget nem vállal.
- (15) Amennyiben a lakásbérleti jogviszonyt a felek közös megegyezéssel szüntetik meg, a bérlő másik lakásra vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

#### 14. §

- (1) Amennyiben a lakásban a lakásbérleti jogviszony megszűnését követően olyan személy marad, aki sem a Lakástörvény, sem pedig jelen rendelet alapján nem tarthat igényt másik lakásra, köteles a lakást a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül elhagyni. Ha a személy a lakást nem hagyja el, akkor a 6. § szerinti jogcím nélküli használonak minősül.
- (2) A lakáshasználat megszűnik, ha a jogcím nélküli lakáshasználó fizetési kötelezettségének nem tesz eleget. A lakást a jogcím nélküli lakáshasználó a lakáshasználat megszűnésére és a lakás elhagyására való felszólítás kézhezvételét követő 15 napon belül köteles rendeltetésszerű állapotban átadni.

#### 15. §

- (1) A bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető másik lakás bérbeadásával, ha
  - a) a bérlő az új lakásra vonatkozó feltételeket vállalja és erről írásban nyilatkozik,
  - b) a bérlő a lakást a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak üresen átadja,
  - c) az önkormányzat közigazgatási területén nincs a tulajdonában lévő beköltözhető másik lakás.
- (2) A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén annak tartalmát a bérbeadói jogokat gyakorló köteles megállapodásba foglalni.
- (3) A megállapodás tartalmazza
  - a) a felek megnevezését és megállapodásbéli minőségét,
  - b) a megállapodás pontos tartalmát, a felek feltételeit és nyilatkozatait,
  - c) a megállapodásban foglaltak végrehajtásának határidejét.
- (4) Az Önkormányzat a bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakásban visszamaradó olyan személy elhelyezésére, aki a bérleti jogviszony folytatására a Lakástörvény alapján nem jogosult, kötelezettséget nem vállal.



## 16. §

- (1) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, tisztán és rendeltetésszerű állapotban adja át a bérlőnek.
- (2) A bérbeadó és a bérlő az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő hozza rendeltetésszerű állapotba, továbbá az esetlegesen hiányzó lakásberendezéseket is a bérlő szerzi be.
- (3) A bérleti szerződésben rögzített bérlő által elvégzett munkák, beszerzett berendezések igazolt költségeit a bérlő bérleti díj-beszámítás útján érvényesítheti.
- (4) A bérlő a lakást csak a bérbeadó hozzájárulásával alakíthatja át, korszerűsítheti. Az átalakítás, korszerűsítés költségeit a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerinti fél fizeti.
- (5) Amennyiben a lakás-átalakítással, -korszerűsítéssel a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti bérleti szerződés módosítására és a komfortfokozatnak megfelelő bérleti díj megállapítására csak akkor kerülhet sor, ha a felmerült költségeket az Önkormányzat viseli. Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az igazolt költségei megtérítését nem kérheti az Önkormányzattól.
- (6) Amennyiben a bérbeadó kötelezettségei közé tartozó munkálatok csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkálatok időtartamára szünetel. A szünetelés időtartama a 2 hónapot nem haladhatja meg.
- (7) A bérbeadó és a bérlő egyéb jogait és kötelezettségeit a bérleti szerződés tartalmazza.
- (8) Ideiglenes jellegű, átmeneti elhelyezést szolgáló bérlakás adható legfeljebb 1 évre szóló, határozott idejű bérleti szerződés kötésével olyan személynek, akinek
  - a) önkormányzati lakásbérleménye felújítását az önkormányzat elhatározta, amennyiben az csak kiköltöztetéssel valósítható meg,
  - b) a Polgármester engedélyezte azt.
- (9) A (8) bekezdés szerinti esetben a bérlő kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni, az eredeti lakásra szóló bérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel.

## 17. §

- (1) A bérleti szerződés megkötésére a Polgármester jogosult.
- (2) Miután a Polgármester megkötötte a kérelmezővel a lakásbérleti szerződést, onnantól kezdve a bérlő köteles a bérelt lakásban lakni.
- (3) A bérlő a lakásból történő 1 hónapot meghaladó távollétét köteles az Önkormányzat részére írásban a távozását megelőzően bejelenteni.
- (4) A bejelentés elmulasztása esetén a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.
- (5) A bejelentés elmulasztása esetén a bérlő igazolási kérelemmel élhet.

### 11. Felmondás cserelakás felajánlásával

## 18. §

- (1) Az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása céljából a bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja.
- (2) A szerződés felmondásával egy időben a bérbeadó helyben beköltözhető legalább azonos méretű és komfort fokozatú, azonos állapotú cserelakást ajánl fel, kivéve, ha ilyennel a bérlő ezen kívül is rendelkezik. A Bérbeadónak egy cserelakás alternatívát kell felajánlania.
- (3) Ha a bérlő a jelenlegi lakásánál kisebb bérleti értékű lakást is hajlandó elfogadni, a lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése szabályait kell alkalmazni.

### 12. Bérlő által kezdeményezett lakáscsere

## 19. §

- (1) Önkormányzati lakásbérleti jogának másik lakásra történő cseréjéhez a bérbeadói jogokat gyakorló előzetes hozzájárulása kell.
- (2) Önkormányzati lakásbérleti joga kizárólag másik, az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás bérleti jogára cserélhető.
- (3) Lakás cseréje esetén az új lakásbérleti szerződés megkötése során a bérlet időtartamaként a korábbi szerződésben foglaltakat kell figyelembe venni.
- (4) A lakáscserére irányuló kérelmet írásban a Polgármesterhez kell benyújtani, és kizárólag indokolt esetben engedélyezhető.
- (5) Bérlő-kiválasztási jogosultság, illetve tartási szerződés esetén csatolni kell a bérlőkiválasztásra jogosult, az eltartó és az eltartott előzetes hozzájáruló nyilatkozatát.

### **13. A bérbeadás feltételei, lakbér megállapításának általános szabályai**

#### **20. §**

- (1) Az önkormányzati lakások lakbérét és használati díját
  - a) szociális helyzet alapján, vagy
  - b) költségelven, vagy
  - c) piaci alapon történő bérbeadásra tekintettel e rendelet állapítja meg.
- (2) A szociális és a költségelví lakbér jogosultság megállapítása iránti kérelem benyújtási határideje minden év november 30-a. A szociális és költségelví lakbér a következő év január 1-től december 31-ig kerül megállapításra.
- (3) A bérlő a bérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeken és területeken kívül a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket az Önkormányzat tulajdoni hányada alapján külön térítés nélkül használhatja.
- (4) A havi lakbér összegét az e rendeletben meghatározott egységár számszerűsített mértéke és az alapterület szorzata adja, melyet a korrekciós tényezők módosíthatnak.
- (5) Az önkormányzati lakás és helyiségei alapterületének megállapításánál a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

#### **21. §**

- (1) A lakbérek költségelví mértékét az Önkormányzat havi szinten az alábbiakban állapítja meg:
  - a) összkomfortos lakás esetén: 700.- Ft/m<sup>2</sup>
  - b) komfortos lakás esetén: 550.- Ft/m<sup>2</sup>
  - c) félkomfortos lakás esetén: 300.- Ft/m<sup>2</sup>
  - d) komfort nélküli lakás esetén: 150.- Ft/m<sup>2</sup>
  - e) átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás esetén: 150.- Ft/m<sup>2</sup>
- (2) A bérlő a lakbért – a bérleti szerződésben meghatározottak szerint – köteles a tárgy hó 10. napjáig megfizetni. Amennyiben a lejárt lakbér tartozás összege a 3 havi lakbér összegét meghaladja az Önkormányzat 8 napon belüli fizetésre szólítja fel a Bérlőt. Ennek eredménytelensége esetén a Bérbeadó köteles a bérleti szerződést felmondani és a lakás kiürítésére felszólítani. Az önkéntes teljesítés elmaradása esetén a Bérbeadó peres úton érvényesítheti jogait, amelynek összes költsége az adóst terheli.
- (3) A lakbérek mértéke - a lakások területi fekvésében és műszaki állapotában, illetve a lakások hasznosításának jellege szerint az eltérések kiegyenlítésére - növelhető, illetve csökkenthető.
  - a) lakbérnövelő tényezők:
    - aa) ha a lakás különálló házas ingatlanban van, 15 %-kal,
    - ab) ha a lakás 1995. után épült 15%-kal,
    - ac) ha a lakás meghatározott részére a bérlő a bérbeadó engedélyével nem lakás céljára kívánja felhasználni 50%-kal,

- b) lakbércsökkentő tényező, ha:
  - ba) az épület és a lakás állapota indokolja 10-40%-kal, annak állapotától függően, a Polgármester döntése alapján.
  - bb) a bérlő szociális helyzete indokolja (betegség, gyerekek száma, nyugdíjasok) 20%-kal,
- c) a b) pontban rögzített lakbércsökkentő tényezők együttes mértéke az 50%-ot nem haladhatja meg.
- (4) Lakbérhátralék csökkentését vagy elengedését minden esetben a Bérlő kezdeményezheti, melynek elbírálását megelőzően környezettanulmányt kell tartani.
- (5) A lakbérkövetelés törléséről vagy mérsékléséről:
  - a) 300.000,- Ft értékhatárig a Polgármester,
  - b) 300.000,- Ft felett a Gazdasági Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület minősített szótöbbséggel dönt.
- (6) A bérlő írásbeli kérelmére a lakbértartozás kiegyenlítése vonatkozásában
  - a) legfeljebb két éves időtartamra szóló részletfizetésről vagy fizetési halasztásról a Polgármester dönt, amelyről külön megállapodást kell kötni,
  - b) a két évet meghaladó részletfizetésről vagy fizetési halasztásról – minősített többséggel – a Gazdasági Bizottság dönt, amelyről külön megállapodást kell kötni.
- (7) A társbérletben használt lakások esetében a lakbért az egyes társbérlők között megosztva kell megállapítani.
- (8) A társbérleti lakrészek alapterületének megállapításakor az egyes társbérlők által kizárólagosan használt helyiségek teljes területét, továbbá a közösen használt helyiségek területét az egyes társbérlők által kizárólagosan használt helyiségek területének arányában kell számításba venni.
- (9) A társbérleti lakrész lakbérének megállapításakor az egész lakás fűtési módja, melegvízellátása és közművesítetttsége, valamint a társbérlő által kizárólagosan és más társbérlőkkel közösen használt (főző- és egészségügyi) helyiségek figyelembe vételével megállapítható komfort-fokozathoz tartozó használati érték számszerűsített mértékét kell figyelembe venni, legalább azonban komfort nélkülinek kell tekinteni.

#### **14. Egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló lakás (szociális bérlakás) bérbeadásának feltételei és az alkalmazott lakbér**

### **22. §**

- (1) Szociális lakbérre jogosult az önkormányzati lakás azon bérlője – és bérlőtársai önállóan is a rájuk eső lakbérösszeget illetően – :
  - a) akinek a lakásban együtt lakó családtagjai egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme a támogatás iránti kérelem benyújtását megelőző hónapban nem haladta meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló esetében a háromszorosát, és
  - b) a lakásban együtt lakó családtagok nem rendelkeznek olyan, forgalomképes ingó- vagy ingatlanvagyonnal, melynek együttes forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötvenszeresét.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem állapítható meg szociális lakbér annak a bérlőnek, aki:
  - a) lakását részben vagy egészben albérlet, ágybérlet útján, vagy más módon hasznosítja,
  - b) a szociális lakbér iránti kérelmében olyan valótlan adatot közöl, amely számára jogosulatlan előnyt jelentene,
  - c) szociális lakbérre jogosultságának Önkormányzat általi vizsgálatához szükséges, nyilatkozatait nem tette meg,

- (3) Amennyiben a 4. § h) pontja szerinti felülvizsgálatot követően megállapításra kerül, hogy a szociális lakbértámogatásra a bérlő nem jogosult, a részére megállapított szociális lakbér és a költségelví lakbér különbözetének összegét a Ptk. 6:47. § (2) és (4) bekezdésében meghatározott kamataival együtt köteles visszafizetni. A bérlőt e kötelezettségéről a szociális lakbér jogosultságot megállapító bérbeadási nyilatkozatban tájékoztatni kell.
- (4) A szociális célú bérbeadásra javasolt lakások megüresedésekor a névjegyzéken első helyen álló kérelmezőnél környezettanulmányt kell tartani. Amennyiben szociális helyzete alapján már nem jogosult szociális bérlakásra, úgy a névjegyzékből törölni kell és a sorban következő kérelmező szociális helyzetét kell vizsgálni.
- (5) Az (1) bekezdésekben meghatározottakban történt változást a bérlő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzat felé. A bérleti jogviszony a bejelentés napján szűnik meg. A bérlő a bejelentéstől számított 30 napon belül köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- (6) Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a bérleti jogviszony a (4) bekezdésben meghatározott változásról történő tudomásszerzés napján szűnik meg, amely esetben a lakást a felszólítást követő 8 napon belül el kell hagyni.
- (7) Az egyes bérbeadási jogcímeknél felsorolt feltételeknek a kérelem benyújtásakor, valamint a lakás bérbeadásakor egyaránt fenn kell állniuk. Ha az igénylőnek az igénylőlapra feltüntetett adataiban, körülményeiben változás következik be, azt 60 napon belül írásban kell bejelentenie az Ócsai Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) felé.
- (8) Az (1) bekezdésben foglalt feltételek fennállása esetén a bérlő szociális lakbér fizetésére jogosult. A szociális lakbér mértéke:
- a) összkomfortos lakás esetén: 400 Ft/m<sup>2</sup>
  - b) komfortos lakás esetén: 320,- Ft/m<sup>2</sup>
  - c) félkomfortos lakás esetén: 240,- Ft/m<sup>2</sup>
  - d) komfort nélküli lakás esetén 130,- Ft/m<sup>2</sup>
  - e) átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás esetén 120,- Ft/m<sup>2</sup>
- (9) Szociális helyzet alapján a bérbe adható lakás szobaszámának felső határa
- a) 1 - 3 fő esetén 2 szoba,
  - b) 4 - 6 fő esetén 3 szoba,
- minden további költöző személy esetén arányosan számított szobaszám.
- (10) Összkomfort fokozatú lakás szociális lakásként nem adható bérbe.
- (11) A szociális alapon benyújtott lakáskérelmet a lakáskérelmező – amennyiben a szociális bérlakásra továbbra is igényt tart – minden év november 30-ig köteles megújítani, ellenkező esetben elveszíti minden korábbi jogosultságát és lakáskérélmét a nyilvántartásból törlésre kerül.
- (12) A (7) bekezdésben foglalt adatokat a Hivatal az igénylés elbírálásáig, illetőleg a bérleti, használati jogviszony tartama alatt és az azt követő 5 évig kezeli. A lakáskérelmek elbírálásáig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnéséig az azzal kapcsolatos dokumentumokba betekinthetnek a Hivatal munkatársai, az Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság, valamint a Gazdasági Bizottság tagjai és szükség esetén a Képviselő-testület tagjai.

## **15. A költségelví lakbér fizetésére jogosultak köre és a lakbér mértéke**

### **23. §**

- (1) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a Lakástörvény 34. § (4) bekezdésének rendelkezései szerint kell megállapítani.
- (2) Költségelví lakbér fizetésére jogosult az a bérlő, akinek lakásban együtt lakó családtagjai egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme a kérelem benyújtását megelőző hónapban nem

- haladta meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát, egyedülálló esetben a négyszeresét.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén a bérlő által fizetendő havi lakbér mértéke a 21. § (1) bekezdésben meghatározott lakbér.
  - (4) A 21. § (1) bekezdésében foglalt költségelvű lakbér fizetésére jogosult jövedelmi viszonyaitól és vagyoni helyzetétől függetlenül a munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás (szolgálati lakás) bérlője.
  - (5) A munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakást a 12. § (1) bekezdés szerinti, a Polgármesterhez címzett írásbeli kérelem útján lehet igényelni. A kérelemnek tartalmaznia kell az igénylő személyes adatait, továbbá a lakásigénylés célját, indokát, az igénylő lakás-, vagyoni- és jövedelmi viszonyára vonatkozó nyilatkozatát.
  - (6) Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakásra bérleti szerződés legfeljebb 5 év időtartamra köthető – és a 13. § (2) bekezdése alapján egy alkalommal meghosszabbítható –, azzal a feltétellel, ha a bérlő Ócsa közigazgatási területén közfeladat ellátására irányuló munkaviszony, közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony, vagy hivatásos szolgálati viszonyban áll.
  - (7) A kérelemhez csatolni kell a munkáltató írásos véleményét.
  - (8) A kérelem elbírálásánál előnyt jelent, ha a munkavállaló
    - a) olyan lakáskörülmények között él, ami munkavégzését jelentősen megnehezíti,
    - b) már legalább 5 éve van az (6) bekezdés szerinti jogviszonyban, munkaviszonyban,
    - c) a településen való letelepedése a település érdekét szolgálja,
    - d) vállalja a lakás saját költségén való felújítását, melynek részleteit a bérleti szerződés külön tartalmazza.
  - (9) A (6) bekezdésekben meghatározottakban történt változást a bérlő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzat felé. A bérleti jogviszony a bejelentés napján szűnik meg. A bérlő a bejelentéstől számított 30 napon belül köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
  - (10) Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a bérleti jogviszony a (12) bekezdésben meghatározott változásról történő tudomásszerzés napján szűnik meg, amely esetben a lakást a felszólítást követő 8 napon belül el kell hagyni.
  - (11) Abban az esetben, ha a (6) bekezdésben meghatározott munkahelye szolgálati helye megváltozik, (munkahelyet vált), úgy a rendelet 6. §-ában meghatározott rendelkezéseket értelemszerűen kell alkalmazni azzal, hogy ha a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a lakás elhagyásáig a bérleti díj ötszörösét kell lakáshasználati díjként megfizetni.
  - (12) Amennyiben a (6) bekezdésben foglalt munkaviszony, szolgálati jogviszony megszűnésére nyugdíjazás miatt kerül sor, úgy a Polgármester dönt a jogviszony esetleges folytatásáról. A munkaviszony megszűnése után a kedvezményes bérleti díjra jogosultság megszűnik. A munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás bérleti joga nem cserélhető, további albérletbe nem adható

## **16. A piaci alapon bérbeadásra kerülő lakások pályáztatásával kapcsolatos általános szabályok**

### **24. §**

- (1) A piaci elven történő bérbeadás esetén nyilvános pályázat útján kell hasznosítani azokat a lakásokat, amelyeket e célra a Képviselő-testület kijelöl.
- (2) A pályázat elbírálása a Polgármester hatáskörébe tartozik.
- (3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
  - a) a lakás címét, műszaki adatait, állapotát,
  - b) a bérbeadás időtartamát,

- c) a lakásért minimálisan fizetendő havi bérleti díj összegét,
  - d) az ajánlat benyújtásának módjára, helyére és határidejére vonatkozó adatokat,
  - e) az energiahatékonysági tanúsítványt.
- (4) Az ajánlattételnek tartalmaznia kell:
- a) az ajánlattevő személyes adatait és elérhetőségét,
  - b) az ajánlattevő állandó lakcímét vagy tartózkodási helyét,
  - c) az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy
    - ca) személyes adatai kezeléséhez hozzájárul,
    - cb) a hirdetményben foglalt feltételeket elfogadja,
    - cc) az ajánlattevő, valamint a vele költöző családtagja nem rendelkezik beköltözhető ingatlanlással és
    - cd) az energiahatékonysági tanúsítványt megtekintette,
  - d) az ajánlott bérleti díj összegét,
  - e) az ajánlattevő által kért bérleti időtartam megjelölését, amely maximum két évre szólhat.
  - f) az ajánlattevő köteles igazolni, hogy köztartozása nincs (helyi adó, illeték, közüzemi díjtartozás, lakbérhátralék).
- (5) Érvénytelen a pályázat, ha a (4) bekezdésben foglalt feltételek valamelyikét a pályázat nem tartalmazza. A feltételek teljesítése alól a Polgármester a pályázót nem mentesítheti, részletfizetést nem adhat.
- (6) A pályázati kiírást legalább egy alkalommal, az elbírálás napját minimum 15 nappal megelőzően az Önkormányzat hivatalos honlapján közzé kell tenni. A helyi újságban csak akkor kell megjelentetni, ha a lap megjelenési időpontja ezt lehetővé teszi.
- (7) A Polgármester a pályázók között sorrendet állapít meg. A pályázat győztese az, aki összességében a legkedvezőbb ajánlatot adja.
- (8) A pályázatok eredményéről valamennyi pályázót írásban tájékoztatni kell.
- (9) A pályázatok elbírálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni.
- (10) Az eredmény megállapítása után a Polgármester a pályázat nyertesével bérleti szerződést köt.
- (11) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt eláll a szerződéskötési szándékától és a lakást nem kívánja bérbe venni, vagy azt az előírt határidőben nem veszi bérbe, vagy a pályázatban vállalt egyéb feltételeket nem teljesíti, úgy a helyébe a sorban következő pályázó lép. Amennyiben ilyen nincs, úgy a pályázatot eredménytelennek kell nyilvánítani és ezzel egyidejűleg új hirdetményt kell közzé tenni az (5) bekezdésben meghatározott módon.
- (12) Bérleti szerződés olyan személlyel köthető, aki:
- a) vállalja a lakás, illetve berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét, a használatba vételhez esetlegesen szükséges költségeket,
  - b) akivel szemben 1 éven belül nem volt, illetve jelenleg nincs folyamatban a lakásbérleti jogviszonyával kapcsolatos felmondási- vagy peres eljárás,
  - c) nem részesül lakbér- és/vagy lakásfenntartási támogatásban,
  - d) amennyiben rendelkezik szociális helyzet alapján bérbe adott bérlakással, vállalja, hogy nyertesség esetén felmondja annak bérleti szerződését, és a lakást térítésmentesen visszaadja a bérbeadónak,
  - e) nem rendelkezik saját tulajdonú ingatlanalal.
- (13) A bérlő a házastárs és/vagy egyenes ági hozzátartozója javára a bérleti jogáról írásbeli bejelentése alapján bármikor lemondhat. A bérlő a hónap végére a bérleti szerződést felmondhatja, ebben az esetben a lakás rendeltetésszerű állapotba hozásához szükséges munkák költségével csökkentett még le nem lakott bérleti díj a bérlő részére visszajár.
- (14) Piaci alapon történő bérbeadás esetén a lakbér a 21. § (1) bekezdésben meghatározott lakbér legalább 100%-a.

## 25. §

A piaci lakbér mértékét a Lakástörvény 34. § (5) bekezdésének rendelkezései szerint kell megállapítani. Piaci lakbért fizetnek a szociális és költségvető lakbér fizetésére nem jogosult bérlők.

## 17. A helyiségbérlet szabályai

### 26. §

- (1) Nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: helyiség) kérelemre, határozott időre, legfeljebb azonban 5 évre adható bérbe.
- (2) Az Önkormányzat szerve, költségvetési szerve a feladatai ellátásához biztosított nem lakás céljára szolgáló helyiséget alapfeladata ellátásának veszélyeztetése nélkül bérbe adhatja.
- (3) Helyiséget bérbe adni egyéni vállalkozói igazolvánnyal rendelkező természetes személy, gazdasági társaság, bejegyzett civil szervezet vagy egyház részére lehet.
- (4) Bérbeadásakor előnyben részesíthető a településen székhellyel rendelkező gazdasági szervezet, lakóhellyel rendelkező egyéni vállalkozó, továbbá az a bejegyzett helyi civil szervezet, egyház, amely munkáját a település egészének érdekében végzi.
- (5) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével a tulajdonos önkormányzat nevében a Polgármestert bízta meg.

### 27. §

- (1) Helyiség lakás céljára nem adható bérbe.
- (2) Helyiségre bérlőtársi jogviszony nem létesíthető.
- (3) A bérlő a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja, el nem cserélheti, a helyiséget albérletbe nem adhatja.
- (4) A bérlő a helyiséget csak a bérleti szerződésben meghatározott célra használhatja.
- (5) A helyiség használati célját a bérlő írásbeli kérelmére a képviselő-testület megváltoztathatja.
- (6) A helyiség használatának ellenőrzésére a lakásbérlet ellenőrzésére vonatkozó szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.

## 18. A helyiségek pályáztatásával kapcsolatos általános szabályok

### 28. §

- (1) A helyiség bérbeadására pályázatot kell kiírni. A pályázati felhívást közzé kell tenni az Önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján. A pályázati kiírástól el lehet tekinteni, ha a várható éves bérleti díj nem haladja meg az 1.200.000 Ft-ot. Ez esetben a bérlő kiválasztása a Polgármester hatásköre. A várható bérleti díj megállapításakor az utolsó bérleti díj az irányadó.
- (2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell a helyiség pontos címét, a bérbeadás jogcímét, a helyiség fontosabb műszaki jellemzőit, felszereltségét, a helyiségbérleti díj mértékét, az ajánlattétel benyújtásának helyét és határidejét. Az ajánlattételi határidő a meghirdetéstől számítva 15 nap.
- (3) A pályázatnak tartalmaznia kell:
  - a) a pályázó nevét, székhelyét, telephelyét;
  - b) a pályázó létét igazoló okiratot, amely a jogi személyek, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonat, illetve a bírósági nyilvántartásba vételről szóló végzés 30 napnál nem régebbi hiteles másolata, egyéni vállalkozók esetében az egyéni vállalkozói igazolvány hiteles másolata;
  - c) a pályázó képviselőjének nevét, természetes személyazonosító adatait, lakó- és tartózkodási helyét;

- d) a helyiségben folytatni kívánt tevékenység, szolgáltatás megnevezését, rövid ismertetését;  
e) a vállalt havi bérleti díj összegét.
- (4) A beérkezett pályázatokról a pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül a Polgármester dönt. A bírálat során kiemelten figyelembe kell venni a vállalt bérleti díj összegét. Amennyiben az ajánlattételi határidőben érvényes pályázat nem érkezik be, illetve a pályázat eredménytelen, a pályázati felhívást folyamatosan közzé kell tenni.

## **19. A helyiségekre kötött bérleti szerződéssel kapcsolatos követelmények**

### **29. §**

- (1) A szerződésnek tartalmaznia kell a bérleti díj értékállóságának biztosítását oly módon, hogy a bérleti díjat bérbeadó a szerződés időtartama alatt minden évben a jegybanki alapkamat mértékének megfelelő százalékban növelheti.
- (2) A Polgármester minden év december 31-éig felülvizsgálja azokat a bérleti szerződéseket, amelyek alapján a bérbeadót megilleti a díj értékállóságának biztosítása érdekében a díj évenkénti emelésének lehetősége és dönt arról, hogy a következő évben, mely szerződéseknél és milyen mértékben él a díjemelés lehetőségével.
- (3) Az érintett bérlőket minden naptári év január 31-éig értesíteni kell a Polgármester (2) bekezdés szerinti döntése rájuk vonatkozó rendelkezéséről.
- (4) Amennyiben az éves KSH által közzétett infláció mértéke nem éri el a 1,5%-ot, az emelést nem kell érvényesíteni.
- (5) A helyiségbérleti szerződésbe bele kell foglalni, hogy két hónapot meghaladó bérleti díj tartozás esetén a Bérbeadó a Bérlő vagyontárgyain zálogjogot alapíthat.

## **20. A helyiségbér megállapítása**

### **30. §**

- (1) A helyiségbér mértékében történő megállapodás során a bérbeadói jogokat gyakorló szabadon tehet ajánlatot és állapodhat meg a bérlővel. A bérbeadó csak azzal a bérlővel köthet bérleti szerződést, aki a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseinek megfelel.
- (2) A bérbeadói jogok gyakorlása
- a) évi 5.000.000,- Ft értékhatárig a Polgármestert,
- b) évi 5.000.001,- Ft felett Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületét saját hatáskörben illeti meg.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott értékhatárok jogügyletenként érvényesek.
- (4) A helyiségbérleti díjtartozás vonatkozásában: a Polgármester maximum egy éves részletfizetést engedélyezhet, míg a Képviselő-testület minősített többséggel dönt az egy éven túli részletfizetésről melyeknek a feltételeit külön megállapodásban kell rögzíteni.

## **21. A bérleti jog átruházása, cseréje, megszűnése**

### **31. §**

- (1) A helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel és felmondással történő megszűnése esetén a Bérlő sem cserehelyiségre, sem pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.
- (2) Amennyiben a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utaláskor lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés nélkül mondott le az Önkormányzat javára, a 11. §-ban foglalt rendelkezéseknek van helye.

## **III. Fejezet**

### **Lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére vonatkozó szabályok**

### **32. §**



A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások és helyiségek eladásának feltételeire Ócsa Város Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX.01.) önkormányzati rendeletében meghatározott vagyongazdálkodási rendelkezések vonatkoznak e rendeletben foglaltak figyelembe vételével.

### **23. Az elidegenítésből származó bevételekről**

#### **33. §**

- (1) Az Önkormányzat a rendelkezésére álló lakás- illetve helyiségvagyonot értékesítés útján is hasznosíthatja.
- (2) Az Önkormányzat a lakás illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítéséből származó bevételét a Lakástörvény 62. § (1) bekezdése alapján, valamint Ócsa Város Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX. 01.) önkormányzati rendelete alapján kezeli.

### **24. Önkormányzati lakás értékesítésével kapcsolatos szabályok**

#### **34. §**

- (1) Önkormányzati lakás értékesítése kizárólag üresen álló ingatlan esetében történhet.
- (2) Az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került Önkormányzati bérlakás esetén a bérlakás bérlőjét megilleti a lakásra az elővásárlási jog. Az elővásárlási jog a bérlő hozzájárulása esetén megilleti a bérlő egyenesági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.
- (3) Önkormányzati tulajdonban álló lakás értékesítéséről Ócsa Város Képviselő-testülete dönt.
- (4) Az értékesítésről való döntés után az Önkormányzat megkeresi az elővásárlási jog jogosultját. Az elővásárlási jog jogosultja a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül nyilatkozhat arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával.
- (5) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja él az elővásárlási jogával, úgy az Önkormányzat kirendelt ingatlanszakértővel felbecsülteti az ingatlan értékét, majd a jogosult a meghatározott értéken megvásárolhatja az ingatlant.
- (6) Amennyiben az adásvétel során az elővásárlási jog jogosultja eláll a szerződés megkötésétől, a keletkezett költségek viselésére az elővásárlási jogra jogosult köteles.
- (7) Az adásvételi szerződést a Képviselő-testület döntését és felhatalmazását követően a polgármester köti meg.

#### **35. §**

- (1) A Lakástörvény rendelkezéseinek megfelelően az elővásárlási jog jogosultját részletfizetési lehetőség illeti meg.
- (2) A részletfizetési lehetőség esetén az elővásárlási jog jogosultja köteles a vételár 20 %-át egy összegben kezdő részletként megfizetni.
- (3) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja kéri, a lakás vásárlása során őt 10 évnyi részletfizetés illeti meg.
- (4) Részletfizetés esetén a vételáron felül a vevő kamatfizetési kötelezettséggel is tartozik az eladónak.
- (5) Az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részéről az igazolt, és bérbeszámítással le nem lakott felújítási költség - legfeljebb a vételár 10%-ának mértékéig - a vételárba előlegként beszámít.

## 25. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

### 36. §

- (1) Az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt, vagy bérlőtársat elővásárlási jog illeti meg.
- (2) Az elővásárlási jog jogosultja, amennyiben él elővásárlási jogával, köteles egy összegben megfizetni a vételár 50 %-át, még a fennmaradó hányad megfizetésére részére legfeljebb 2 éves részletfizetés engedélyezhető.

## IV. Fejezet

### Záró és értelmező rendelkezések

#### 26. Értelmező rendelkezések

### 37. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás:* az a lakás, amelyet munkaviszonyhoz, beosztáshoz, szolgálati jellegű jogviszonyhoz vagy egyéb jogviszonyhoz kötődik az önkormányzat működése szempontjából. Kizárólag a jogviszony fennállása alatt adható.
- b) *Egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló lakás:* az a lakás, amely az igénylő személyi, szociális, vagyoni jövedelmi helyzetének körülményeihez igazodó bérlakás.
- c) *Átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás:* az a lakás, amely rendkívüli élethelyzet esetén kerül bérbeadásra.
- d) *Rendkívüli élethelyzetben lévő:* az a személy, aki méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a szociális bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül – pályázaton kívül létesít bérleti jogviszonyt.
- e) *Névjegyzék:* olyan nyilvántartás a lakásigénylők összességéről, akik költségelvű lakbér mellett kiutalható bérlakásra, illetve szociális bérlakásra tartanak igényt.
- f) *Közérdekű tevékenység:* ha az üres helyiséget közérdekű célra így a) a település rendezési tervében, illetőleg jogerős terület-felhasználási engedélyben megjelölt tevékenység folytatására,
  - fa) a szomszédos bérlő helyiségének indokolt és meghatározott célú bővítésére,
  - fb) fegyveres erők, állami és önkormányzati szervek, politikai pártok és társadalmi szervezetek elhelyezési igényeinek kielégítésére kívánja az Önkormányzat hasznosítani vagy a bérlő bérbe venni.
- g) *Piaci alapú bérlakás:* az a lakás, amelynek bére úgy kerül megállapításra, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek, valamint az önkormányzat nyereséghez jusson.
- h) *Bérlőtárs:* a lakást együttesen több bérlő bérli.
- i) *Társbérlő:* ha a szerződés alapján a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségét pedig közösen használják, társbérlők. A társbérlő önálló bérlő.

#### 27. Záró rendelkezések

### 38. §

- (1) E rendelet 2017. május 1. napján lép hatályba és egyidejűleg hatályát veszti Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 9/1994. (VI.22.) önkormányzati rendelete.
- (2) A rendelet hatályba lépésének napján fennálló bérleti jogviszony a bérleti szerződésben foglalt feltételekkel változatlanul fennmarad.

- (3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (4) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

**Bukodi Károly**  
polgármester

**dr. Molnár Csaba**  
jegyző

1. melléklet az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló ...../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

## Kérelem lakás bérletére

1.	Lakásigénylő adatai	Házastárs (élettárs) adatai
1.1. Név:	.....	.....
1.2. Születési név:	.....	.....
1.3. Lakcím:	.....	.....
1.4. Szem. ig. száma:	.....	.....
1.5. Szül. hely, idő:	.....	.....
1.6. Munkahely neve:	.....	.....
1.7. Címe:	.....	.....
1.8. Gyermekek	neve	születési dátum:
1.8.1	.....	.....
1.8.2.	.....	.....
1.8.3.	.....	.....
1.8.4.	.....	.....
1.8.5.	.....	.....
1.9. Ebből kiskorú: .....	fő	
1.10.	Eltartottak neve	
	.....	
	.....	
	.....	
	.....	

2. Jelenlegi lakásának, lakáshasználatának jogcíme: .....  
(albérlet, családtag, szívességi használó, egyéb)

3. Munkáltatói igazolás az átlagos **havi nettó** keresetről:

3.1. Lakásigénylő:	.....	.....
	jövedelem összege	cégszerű aláírás

3.2. Lakásigénylő házastársa (élettársa):	.....	.....
	jövedelem összege	cégszerű aláírás

3.3. Családtagok (gyermek, eltartott közös háztartásban élők)

3.3.1.	.....	.....	.....
	név	jövedelem összege	cégszerű aláírás

3.3.2.	.....	.....	.....
	név	jövedelem összege	cégszerű aláírás

3.3.3.	.....	.....	.....
	név	jövedelem összege	cégszerű aláírás

3.3.4.	.....	.....	.....
	név	jövedelem összege	cégszerű aláírás

4. A lakásigénylő és közeli hozzátartozók vagyona:

.....

.....

.....

5. A lakásigénylő a következők figyelembe vételét kéri:

.....

.....

.....

.....

Ócsa, ..... év. .... hó ..... nap.

.....

lakásigénylő

.....

lakásigénylő házastársa (élettársa)

## Nyilatkozat

1. Az adatlapra beírt, aláhúzott adatok a valóságnak megfelelnek. Lakásigénylést másik lakásügyi hivatalnál/szervnél

nem nyújtottunk be

benyújtottunk.\*

\*A megfelelő válasz aláhúzandó!

2. Tudomásul veszem, hogy:

2.1. Az adatlap adataiban történt változást azonnal, de legkésőbb 8 napon belül a lakásügyi szerv tudomására hozom.

2.2. A lakásügyi szerv a bérleti ajánlat elbírálásakor az adatok igazolására bennünket külön is felhívhat és körülményeinket a helyszínen vizsgálhatja.

2.3. Szociális bérlakás igénylés esetén a bérleti ajánlattevőkkel a szociális helyzet alapján kialakult sürgősségi sorrend, azon belül pedig az ajánlattétel időrendje szerint köt bérleti szerződést az arra jogosult szerv.

2.4. Valótlan adatok közlése a hatóság félrevezetésének minősül.

3. Lakásbérleti szerződés megkötése esetén vállalom, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakom.

4. Jelen nyilatkozat aláírásával az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 54. § (1) bekezdés c) pontja szerint hozzájárulok ahhoz, hogy a lakásügyi szerv az adótitoknak minősülő helyi adókkal kapcsolatos adataimat megismerje és kezelje.

5. Jelen nyilatkozat aláírásával az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdésében a) pontjában meghatározottak szerint hozzájárulok ahhoz, hogy személyes adataimat a lakásügyi szerv, valamint a bérleti és a használati díj, továbbá a különszolgáltatási és közüzemi díj tartozások kezelésére és behajtására létrehozott, azzal megbízott szervezet (köztük a közüzemi szolgáltatók és a Családsegítő Szolgálat) a bérleti, használati jogviszonnyal összefüggésben kezelje, és azokat egymás között továbbítsa.

Ócsa, ..... év. .... hó ..... nap.

.....

lakásigénylő

.....

házastárs

(élettárs)





## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) alapján megalkotta a 9/1994. (VI.22.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Lakásrendelet).

A Lakásrendeletet az elmúlt 23 évben több alkalommal módosította Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, azonban a rendelet vonatkozásában szükséges egy átfogó felülvizsgálat, amellyel a megváltozott jogszabályi (Ltv., új Ptk.) és társadalmi környezethez igazítható a Lakásrendelet.

Tekintettel arra, hogy a Lakásrendelet az elfogadáskor még nem a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (Jszer.) alapján került elfogadásra, ezért a Lakásrendelet módosítása során mindenképpen a Jszer. szerint szükséges eljárni.

A Lakásrendelet újraalkotásánál arra törekedtünk, hogy a már jól működő jogintézményeket megőrizzük, továbbá a lakáshoz jutás célját az önkormányzat – lehetőségekhez mérten – maximálisan ki tudja elégíteni.

A kötelezően szabályozandó területek az Ltv. 2. melléklete alapján:

1. a lakás bérbeadásának feltételei [Ltv. 3. § (1)-(2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 84. § (1)-(2) bekezdés],
2. a bérlőtársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei [Ltv. 4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés],
3. a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában [Ltv. 19. §, 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés],
4. a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételei [Ltv. 20. § (3) bekezdés],
5. a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételei [Ltv. 21. § (6) bekezdés],
6. a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályok [Ltv. 23. § (3) bekezdés],
7. a cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételei [Ltv. 27. § (2) bekezdés],
8. az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is [Ltv. 31. § (2) bekezdés],
9. a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei [Ltv. 33. § (3) bekezdés],
10. a lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet - szerint differenciált mértéke [Ltv. 13. § (1)-(2) bekezdések, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdések,,
11. a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályai [Ltv. 34. § (3) és (6) bekezdések],
12. a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítani [Ltv. 35. § (2) bekezdés; 91/A. § 18. pont],
13. a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételei [Ltv. 36. § (2) bekezdés],
14. a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit [Ltv. 42. §],
15. a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételei [Ltv. 54. § (1)-(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52-

53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei [Ltv. 54. § (3) bekezdés],
16. a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértéke és megfizetésének módja, feltételei [Ltv. 58. § (1)-(2) bekezdés], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételei [Ltv. 58. § (3) bekezdés],
17. a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai [Ltv. 62/B. § (2) bekezdés],
18. a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételei [Ltv. 68. § (2) bekezdés],
19. az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételei [Ltv. 80. § (1)-(2) bekezdések].
- Az Ltv. felsorolt pontjait figyelembe vételével került megszövegezésre az új Lakásrendelet.

## **RÉSZLETES INDOKOLÁS**

Az 1-2. §-hoz

A rendelet hatályával és az adatkezelés általános szabályaival kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza.

A 3. §-hoz

A Képviselő-testület feladatait határozza meg a lakások és a helyiségek kezelésével kapcsolatban a Lakástörvény, továbbá az R. alapján.

A 4.§-hoz

A jegyző feladatait határozza meg az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásával kapcsolatosan.

Az 5-7. §-hoz

A felek jogait és kötelezettségeit határozza meg figyelemmel a Lakástörvény II. fejezetében foglaltakra.

A 8. §-hoz

A bérlet időszakában a bérleménnyel kapcsolatosan felmerülő javítási, karbantartási, továbbá felújítási munkálatok elvégzésének kötelezettségeire vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

Szabályozásra került az az eset, amikor a bérbeadó és a bérlő megállapodnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, akkor a felmerülő költségek megtérítése és annak feltételei miképpen kerülnek rendezésre. A rendelettervezet a feltételek teljesítését a késedelem be nem következéséhez, a számlák benyújtásának kötelezettségéhez és a hivatali ellenőrzés lefolytatásához köti. A felmerült és igazolt költségeket a bérbeadó nem fizeti meg, hanem a bérleti díjból írja jóvá.

Tartalmazza a lakás átalakításának és korszerűsítésének, a lakás és a lakásberendezések rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének költségviseléssel kapcsolatos rendelkezéseket.

#### A 9. §-hoz

A bérleti jogviszony létrejöttéhez szükséges alapvető rendelkezéseket tartalmazza. Felsorolásra kerültek a bérleti szerződés kötelező tartalmi elemei. Rögzítésre került továbbá, hogy a bérlő a lakást leltár, valamint a műszaki szemlét és fogyasztásmérő állásokat rögzítő jegyzőkönyv alapján veszi át.

#### A 10. §-hoz

A tulajdonosi és bérbeadói jogok gyakorlásával kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza. A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével a polgármestert bízta meg. Képviselő-testület engedélyével lehet azonban csupán lakást nem lakás célra bérbe adni.

#### A 11. §-hoz

A kezelői, döntési és véleményezési jogköröket tartalmazza. Többek között a polgármester azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek vizsgálata nélkül szociális bérletnek minősülő bérleti jogviszony létesítéséről dönthet a Képviselő-testület utólagos tájékoztatása mellett.

#### A 12. §-hoz

A lakás bérbeadásának általános, közös szabályai kerültek meghatározásra. A rendelet ezen szakaszai a kérelem benyújtásának általános szabályait tartalmazzák. (Szabályozásra az Ltv. 3. § (1)-(2) bekezdés és 12. § (5) bekezdése ad felhatalmazást.)

#### A 13-17. §-hoz

A bérleti szerződés létrejöttére, időtartamára, továbbá a jogviszony megszűnésére vonatkozó egyéb rendelkezéseket tartalmazza. A lakásbérleti jogviszonyt az írásbeli szerződés hozza létre legfeljebb 5 év határozott időre, amely időtartam meghosszabbítását a bérlő csak egy alkalommal és legfeljebb 2 év határozott időre kérheti különös méltánylást érdemlő esetben. A bérleti szerződés közös megegyezéssel szüntethető meg másik lakás bérbeadásával a 15. §-ban foglalt feltételek fennállása esetén.

#### A 18. §-hoz

A bérleti jogviszony egyoldalú felmondásával kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

#### A 19. §-hoz

A bérlő által kezdeményezett cserelakás biztosításának szabályrendszerét tartalmazza.

#### A 20-21. §-hoz

A bérbeadás feltételeit és a lakbér megállapításának általános szabályai tartalmazza.

#### A 22. §-hoz

Az ún. szociális bérlakás bérbeadásának feltételeit és a lakbérmegállapítás szabályait tartalmazza. A rendelet a lakásigénylési névjegyzék intézményét ismeri, amelyet a Hivatal a beérkezett kérelmek alapján folyamatosan vezet. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy nem kíván megüresedett szociális bérlakás esetén pályázatot kiírni, felhatalmazza a polgármestert, hogy e rendeletben foglalt feltételrendszer figyelembe vétele mellett egyedileg bírálja el a beérkezett kérelmeket.

#### A 23. §-hoz

A költségelvű lakbér fizetésére jogosultak körét, a jogosultság feltételei, továbbá a lakbér mértékét tartalmazza.

A rendelet alapján a költségelven történő bérbeadás esetén sem szükséges pályázatot kiírni. A munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás bérbeadására is a költségelvű lakbér fizetésére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakásra az jogosult, aki Ócsa közigazgatási területén közfeladat ellátására irányuló munkaviszony, közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony, vagy hivatásos szolgálati jogviszonyban áll.

#### A 24-25. §-hoz

A piaci alapon bérbeadásra kerülő lakások pályáztatásával kapcsolatos általános szabályokat és a lakbér mértékét tartalmazza.

Ócsa Város Önkormányzata jelenleg nem ad ki piaci alapon bérlakást, azonban a jövőre nézve érdemes megteremteni ennek jogszabályi feltételeit, amelyekre a rendelet lehetőséget biztosít.

#### A 26-27. §-hoz

A helyiségbérletre vonatkozó általános szabályokat tartalmazza. Nem lakás céljára szolgáló helyiség kérelemre, határozott időre, lefeljebb azonban 5 évre adható bérbe.

#### A 28. §-hoz

A helyiségek pályáztatásával kapcsolatos általános szabályokat tartalmazza.

#### A 29. §-hoz

A helyiségekre kötött bérleti szerződéssel kapcsolatos követelményeket tartalmazza.

#### A 30. §-hoz

A helyiségbér megállapításának szabályait tartalmazza.

#### A 31. §-hoz

A bérleti jog átruházására vonatkozó szabályokat tartalmazza.

#### A 32-36. §-hoz

A lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére vonatkozó szabályokat tartalmazza.

#### A 37. §-hoz

Az R. értelmező rendelkezéseit tartalmazza a Jszer. 67. §-ában foglaltak szerint.

A 38. §-hoz

A hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza, amellyel egyidejűleg a 9/1994. (VI.22.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

## **ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP**

### **az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló bérletéről és elidegenítéséről szóló rendelet tervezetéhez**

#### **I. társadalmi hatásai:**

A rendelettervezet jövőre néző (ex tunc) hatállyal lép életbe. A rendelet ösztönözni kívánja a bérelőket arra, hogy határidőben teljesítsék a bérleti díjfizetési kötelezettségüket, továbbá a határozott időre történő szerződéskötés ösztönzi őket arra, hogy mielőbb próbálják saját erőből megoldani a lakhatásukat. Ennek szükségességét az önkormányzati lakásállomány korlátozott és minimális volta indokolja.

#### **II. gazdasági hatásai:**

Nem jellemző, hiszen piaci alapon nem tervez az Önkormányzat bérleti jogviszonyt létesíteni.

#### **III. költségvetési hatásai:**

A rendelet elfogadásával egyidejűleg a lakbérek mértéke is felülvizsgálásra került, amelyek emelése nagyobb bevételt fog jelenteni.

#### **IV. környezeti következményei:**

Nem jellemző.

#### **V. egészségi következményei:**

Nem jellemző.

#### **VI. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatása minimális. A Hivatal jelenleg is és ezt követően is ellátja a bérbeadással kapcsolatos előkészítő és végrehajtó munkát.

#### **VII. megalkotásának szükségessége:**

A jelenleg hatályos Lakásrendelet 23 évvel ezelőtt lépett hatályba. Az elmúlt időszakban bekövetkezett jogszabályi környezethez való igazítása mindenképpen szükségszerűvé vált.

#### **VIII. a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A jogalkotás elmaradásának hiánya esetén elmarad a Lakásrendelet hatályos jogszabályokhoz való igazítása.

#### **IX. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

Nem igényel többlet személyi és szervezeti feltételt az eddigiekhez képest.