

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
12/2019. (V.28.) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről
(egységes szerkezetben a 23/2019. (XI.26.), 11/2020. (VI.17.), 19/2020. (IX.28.), 5/2021. (II.22.)
önkormányzati rendelettel)

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében és 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2017. (V.2.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 2. b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jogi és Ügyrendi Bizottság, a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2017. (V.2.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 3. b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szociális, Kulturális, Sport és Köznevelési Bizottság, Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2017. (V.2.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 1. b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. §

- (1) A rendelet hatálya Sajószentpéter város közigazgatási területén Sajószentpéter Városi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.
- (2) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény rendelkezései megfelelően irányadók.

2. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában a tulajdonosi jogok gyakorlására és a kötelezettségek teljesítésére a Képviselő-testület, a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatában e feladattal megbízott bizottság és a polgármester jogosult az e rendeletben meghatározott feladatmegosztás szerint.
- (2) A tulajdonosi döntések előkészítésével és végrehajtásával a Képviselő-testület a Sajószentpéteri Polgármesteri Hivatalt (a továbbiakban: Hivatal) bízta meg.
- (3) A társasházakban lévő lakások és helyiségek bérbeadása során tekintettel kell lenni a társasház alapító okiratában, valamint a társasház közgyűlésének határozataiban foglaltakra is.

3. §

E rendelet alkalmazása során:

- a) a lakásigénylővel együtt költöző személy: a házastárs, testvér, egyenes ági rokon (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermek, örökbefogadó, mostoha és nevelőszülő), ha az igénylővel állandó jelleggel együtt lakik és az igénylővel együtt költözik a lakásba,
- b) nem számít lakástulajdonnak az öröklés útján haszonélvezettel terhelten szerzett 1/2 vagy annál kisebb tulajdoni hányad,
- c) jövedelem alatt a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szoc tv.) 4. § (1) bekezdés a) pontja alapján meghatározott jövedelmet kell érteni.

2. A személyes adatok kezelésének szabályai

4. §

- (1) A Hivatal a lakásgazdálkodási feladatok ellátása, az egyes kérelmek vagy pályázatok elbírálása céljából személyes adatokat kezel.
- (2) Személyes adatot kezelni csak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Info tv.) 4. §-ában foglalt követelményeknek megfelelően lehet.
- (3) Az érintett önkéntes hozzájárulása alapján az alábbi személyes adatok kezelhetők:
 - a) a lakásigénylő neve, születési neve, születési helye, születési ideje, anyja születési neve, valamint lakóhelye vagy tartózkodási helye,
 - b) valamennyi a lakásigénylővel együtt költöző személy neve, születési helye, születési ideje, anyja születési neve és a lakásigénylővel fennálló rokonsági kapcsolata, valamint lakóhelye vagy tartózkodási helye, telefonszáma,
 - c) valamennyi az a)-b) pontban meghatározott személy foglalkoztatásra irányuló jogviszonyára, jövedelmére, családtámogatási ellátására, rendszeres pénzellátására, álláskeresők ellátására vagy egyéb, a Szoc tv. 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelmére vonatkozó adat.
- (4) A hatóságok, bíróságok megkeresésére vonatkozó adatszolgáltatásokat a Hivatal teljesíti.

3. A lakásbérlet szabályai

5. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony jogcíme lehet:
 - a) szociális helyzet alapján történő bérbeadás,
 - b) költségelven történő bérbeadás,
 - c) piaci alapon történő bérbeadás,
 - d) közérdekű célból, önkormányzati érdekből történő elhelyezés,
 - e) lakáscsere,
 - f) Ltv-ben meghatározott elhelyezési és bérbeadási kötelezettség.
- (2) Önkormányzati lakás csak lakás céljára adható bérbe.
- (3) A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a Képviselő-testület jogosult megváltoztatni a megüresedett ingatlan bérbeadásának jogcímét.

- (4) Az Önkormányzat tulajdonában álló, az (1) bekezdésben meghatározott jogcímek szerint bérbe adható lakások felsorolását, tovább a bérbe adható nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

6. §

- (1) Önkormányzati bérlakás csak meghatározott időre, legfeljebb 5 évre, a szociális helyzet alapján történő bérbeadásnál legfeljebb 1 évre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig adható bérbe, kivéve az Ltv. hatályba lépése előtt határozatlan időre bérbe adott lakás esetén a cserelakást.
- (2) A bérlő a bérleti szerződés megszűnését megelőzően legalább 30 nappal korábban írásban – személyesen, postai úton, vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – benyújtott kérelmére az önkormányzati bérlakás a bérleti jogviszony megszűnését követően újabb, legfeljebb öt év határozott időtartamra, szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén legfeljebb egy év határozott időtartamra bérbe adható, amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak, és a bérlő a bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, közüzemi díjtartozása – társasház esetén közös költség – tartozása nincs, vagy fennálló tartozás esetén a kérelem benyújtását megelőzően a szolgáltatóval/közös képviselővel részletfizetési megállapodást kötött és az abban foglaltakat maradéktalanul teljesíti. A fizetési kötelezettségek teljesítését igazoló dokumentumokat a kérelemhez csatolni kell.
- (3) Önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadására, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására – a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – pályázati eljárás keretében kerülhet sor.
A szociális helyzet alapján bérbeadott lakás bérleti jogviszonyának a (2) bekezdés alapján történő meghosszabbításánál a 10. § (2) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.
- (4) A pályázati hirdetményt a helyben szokásos módon kell közzétenni úgy, hogy a pályázatok benyújtására legalább 15 nap álljon rendelkezésre.
- (5) Önkormányzati lakás bérbevételére pályázatot kizárólag a rendelet 2. melléklete szerinti kérelem elnevezésű formanyomtatványon írásban - postai úton, személyesen vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – lehet benyújtani a Hivatal Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Osztályára.
- (6) A kérelmező egyszerre több lakásra is benyújthatja pályázatát. Ebben az esetben az azonos típusú önkormányzati bérlakások pályázatához tartozó mellékleteket elegendő egy példányban benyújtani.
- (7) A pályázónak a versenytárgyalásig lehetősége van a hiányosságok pótlására, amelynek elmulasztása a pályázó kizárását vonja maga után.
- (8) A piaci alapon bérbe adott lakások esetén a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a mindenkori minimálbért megfizetése szükséges. Az óvadék a bérlő által okozott és meg nem térített károk, valamint a vállalt és nem teljesített kötelezettségek fedezetére szolgál. A szerződés tartama alatt az óvadék részben vagy egészben történő felhasználása esetén a bérlő köteles haladéktalanul az óvadékot az eredeti összegre kiegészíteni. Ezen kötelezettség elmulasztása esetén a bérbeadó jogosult a szerződést felmondani. Az óvadék igénybevétele a bérbeadó szerződésszegés esetén megillető egyéb jogokat nem érinti. A bérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg az óvadék igénybe nem vett összegét kamatmentesen vissza kell fizetni.
- (9) Az óvadék kezelésére a Ptk. előírásait kell alkalmazni.

7. §

Nem létesíthető lakásbérleti jogviszony azzal a személlyel,

- a) aki Sajószentpéter város közigazgatási területén lakástulajdonnal rendelkezik,
- b) akinek, vagy a vele együtt költöző családtagjának önkormányzati tulajdonú lakásra bérleti jogviszonya áll fenn, kivéve az átmeneti elhelyezésre vonatkozó bérleti jogviszonyt, illetve ha a lakásbérleti szerződés megkötésére az 6. § (2) bekezdése alapján kerül sor,
- c) akinek az Önkormányzattal fennálló – vagy korábban fennállt – bérleti szerződésből eredően tartozása van, vagy a tartozásra vonatkozóan megkötött részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem tartotta be,
- d) akinek bérleti jogviszonya a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül neki felróható okból szűnt meg, illetve 5 éven belül önkormányzati tulajdonú lakásból kilakoltatás útján költöztették ki,
- e) aki korábban az önkormányzati tulajdonú akást helyreállítatlan állapotban adta vissza, vagy azt elhagyta és onnan ismeretlen helyre távozott, a lakás visszavételétől, vagy elhagyásától számított 2 évig.

8. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony alapján a bérlőt és a vele együttlakó személyeket megilleti a lakás, a lakáshoz tartozó helyiségek és földrészlet használati joga.
- (2) A bérlő a közös használatra szolgáló helyiségek, területek használatával kapcsolatos költségeket és társasházak esetén a közös költséget – a bérleti díjon felül – megfizetni köteles.

4. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

9. §

- (1) Szociális helyzet alapján önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadása az igénylő kérelme alapján történhet.
A kérelmet a 3. melléklet szerinti kérelem elnevezésű formanyomtatványon írásban – postai úton, személyesen vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – lehet benyújtani a Hivatal Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Osztályára.
- (2) Kérelmet az nyújthat be, illetve bérleti szerződés azzal a nagykorú személlyel köthető:
 - a) aki, valamint a vele együtt költöző személyek egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíjminimum kétszeresét nem haladja meg,
 - b) aki a maga és vele együtt költöző családja lakhatását önerőből biztosítani nem képes,
 - c) akivel szemben nem áll fenn a 7. §-ban meghatározott kizáró ok.
- (3) Az egy főre eső havi nettó jövedelem megállapításánál a pályázat benyújtását megelőző 3 hónapot kell figyelembe venni.
- (4) A kérelmet vissza kell utasítani, illetve az eljárást meg kell szüntetni, ha:
 - a) a pályázó a rendelet alapján szociális helyzete alapján nem igényjogosult,
 - b) a kérelem nem előírt tartalommal vagy formában lett előterjesztve és a hiánypótlásra szóló felhívásnak – annak igazolható átvételét követően – nem tett eleget.
- (5) A Képviselő-testület azon családok részére, akiknek saját tulajdonú házuk természeti katasztrófa, vagy vis maior esemény következtében megsemmisült, vagy lakhatatlanná vált és azt felújítani, újjáépíteni anyagi, jövedelmi viszonyaik miatt nem áll módjukban – amennyiben a

szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek megfelelnek, szociális bérlakásban bérleti jogot biztosíthat.

- (6) A szociális helyzet alapján bérbeadott lakások esetében, amennyiben a bérleti jogviszony fennállása alatt a szociális bérlakásra jogosultság (2) bekezdésben meghatározott feltételei már nem állnak fenn, a bérlő köteles azt a bérbeadónak 5 napon belül bejelenteni. A bérleti jogviszony a jogosultsági feltételek hiányának bérbeadó által történő megállapításával megszűnik. A bérlő ebben az esetben a lakás elhagyására a jogosultsági feltétel hiányát megállapító bérbeadói közlést követő 30 napon belül köteles.

10. §

- (1) A 9. §-ban meghatározott feltételekkel rendelkező kérelmezők közül a bérlőt a szociális ügyekért felelős bizottság javaslatára a Képviselő-testület választja ki.
- (2) A 6. § (2) bekezdése alapján a rendelet 3. mellékletét képező nyomtatványon benyújtott kérelem alapján a szociális körülményeket a szociális ügyekért felelős bizottság felülvizsgálja és rászorultság esetén szociális helyzet alapján a bérleti szerződés megkötésére – legfeljebb 1 év határozott időtartamra – javaslatot tesz a Képviselő-testületnek.
A kérelem elbírálásáról a Képviselő-testület dönt.
- (3) Az igénylést el kell utasítani, illetve az eljárást meg kell szüntetni, ha:
- a) az igénylő a rendelet alapján szociális helyzet alapján nem igényjogosult,
 - b) az igénylés nem az előírt tartalommal vagy formában lett előterjesztve és az igénylő a hiánypótlásra szóló felhívásnak – annak igazolható átvételét követően – nem tett eleget.

11. §

Az Önkormányzat a szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás bérlőjének a bérleti díjhoz támogatást nyújt a pénzügyi és természetbeni szociális ellátások helyi szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

5. Költségelven bérbeadott lakások

12. §

- (1) A költségelven bérbeadott lakások felsorolását a rendelet 1. mellékletének 3. pontja tartalmazza.
- (2) E rendelet hatályba lépését követően a költségelven bérbeadott lakásokra vonatkozó bérleti szerződés meghosszabítására nincs lehetőség.
- (3) A költségelven bérbeadott lakások bérbeadásának jogcíme a lakásra fennálló bérleti szerződés megszűnésének időpontjában piaci alapon történő bérbeadásra változik.

6. Piaci alapon történő bérbeadás

13. §

- (1) Piaci alapon bérbeadhatóak az 1. melléklet 3-4. pontjában felsorolt önkormányzati lakások.

- (2) A piaci alapon bérbeadható lakások meghirdetéséről pályázati hirdetmény megjelentetésével a Hivatal gondoskodik az önkormányzat hirdetőtábláin, valamint hivatalos honlapján (www.sajoszentpeter.hu).

14. §

- (1) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
- a bérbeadásra meghirdetett lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát, műszaki állapotát,
 - az induló havi lakbér, a licitlépcső és az óvadék összegét,
 - a szerződéskötési biztosíték összegét,
 - a bérbeadás időtartamát és egyéb feltételeit,
 - a lakás megtekintésének időpontját,
 - a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
 - a versenytárgyalás helyét, idejét,
 - tájékoztatást az (5) bekezdésben foglaltakról,
 - a versenytárgyalás eredménytelenné nyilvánítása jogának fenntartását.
- (2) A versenytárgyaláson az vehet részt, aki:
- nagykorú és akiknek a családjában az egy főre eső havi nettó jövedelem – az együtt költöző családtagok jövedelmét is figyelembe véve – eléri vagy meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíjminimum kétszeresét
 - kérelmét az előírt időben és a 6. § (5) bekezdésében meghatározottak szerint benyújtotta,
 - az Önkormányzat és intézményei felé semmilyen tartozással nem rendelkezik,
 - 50.000.-Ft szerződéskötési biztosítékot a versenytárgyalás előtt, a pályázati hirdetmény foglaltak szerint befizet.
- (3) A versenytárgyalást a Hivatal folytatja le, melyről jegyzőkönyvet kell felvenni. A pályázók személyesen, vagy meghatalmazottjaik útján vehetnek részt a versenytárgyaláson.
- (4) A versenytárgyalást az nyeri meg és az köthet a lakásra bérleti szerződést, aki
- a legmagasabb havi lakbér megfizetésére tesz ajánlatot, vagy
 - a legmagasabb havi lakbér megfizetése mellett a legtöbb havi lakbér előre történő megfizetését vállalja.
- A 24. § (5) bekezdés alapján számított induló lakbér mértékét az ajánlattevőknek legkevesebb 1000.- Ft/hó összeggel kell megemelnüik.
- A lakbér összege nem lehet kevesebb, mint a 24. § (5) bekezdése alapján számított lakbér.
- (5) A versenytárgyalás végén a nyertest és a második helyezettet kell kihirdetni, az általuk befizetett szerződéskötési biztosíték összegét a bérleti szerződés megkötéséig letétben kell tartani. A szerződéskötési biztosíték összegét a további pályázók részére a versenytárgyalást követő 8 napon belül vissza kell fizetni.
- (6) A bérleti szerződést a pályázat nyertesével 8 napon belül kell megkötni. A szerződés határidőben történő megkötése esetén a második helyezett pályázó részére a szerződéskötési biztosíték összegét haladéktalanul vissza kell fizetni. A szerződés megkötésének további feltétele az 6. § (8) bekezdés szerinti óvadék megfizetése.
- (7) Amennyiben a versenytárgyalás nyertese – neki felróható okból – visszalép, úgy az általa letétbe helyezett szerződéskötési biztosítékot elveszíti. Ebben az esetben a bérbeadó jogosult a második helyezett pályázónak a bérleti szerződés megkötésére 5 napon belül ajánlatot tenni, aki – neki felróható okból történő – visszalépése esetén az általa letétbe helyezett szerződéskötési biztosítékot szintén elveszíti.

- (8) A szerződéskötési biztosíték összegét a szerződést kötő pályázó esetében a lakbérbe be kell számítani.
- (9) A versenytárgyalást akkor is eredményesnek kell tekinteni, ha a tárgyaláson csak egy pályázó jelenik meg.
- (10) A versenytárgyalást eredményelenné kell nyilvánítani, ha a tárgyaláson egy pályázó sem jelenik meg.
- (11) Ha a nyertes és a második helyezett is visszalép a szerződéskötéstől, valamint a versenytárgyalás eredménytelensége esetén új pályázati hirdetményt kell a Hivatalnak megjelentetni.

7. Közérdekű elhelyezés

15. §

- (1) Az Önkormányzattal, az Önkormányzat költségvetési szervével, valamint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társasággal közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, munkaviszonyban, vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló természetes személlyel – akinek az alkalmazása az intézmény, gazdasági társaság szakember ellátásnak biztosítása céljából, vagy közérdekű célból indokolt – lakásbérleti jogviszony létesíthető. A közérdekű elhelyezésre szolgáló lakások az 1. melléklet 5. pontjában felsorolt önkormányzati lakások.
- (2) Szakember elhelyezése esetén a bérbeadás iránti kérelmet írásban – a munkáltató véleményével ellátva – a Hivatal Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Osztályára kell benyújtani.
- (3) Szakember elhelyezése céljára lakást az (1) bekezdés szerinti jogviszony betöltésének időtartamára lehet bérbe adni.
- (4) Önkormányzati bérlakás szakemberek elhelyezése céljából történő bérbeadására a rendeletben foglaltakat kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
 - a) a lakásba a bérlő az Ltv. 21. § (2) bekezdésében foglaltakon kívül mást nem fogadhat be,
 - b) a lakásra bérlőtársi szerződés nem köthető,
 - c) a lakás albérletbe nem adható és más célú hasznosítása kizárt,
 - d) a lakás bérleti joga nem cserélhető,
 - e) a bérlő mentesül az óvadék megfizetési kötelezettség alól.
- (5) A lakbér mértékét a rendelet 24. § (5) bekezdése alapján kell megállapítani.
- (6) A bérleti jogviszony megszűnik a munkavégzésre irányuló jogviszony megszűnésével.
- (7) A bérlő kijelöléséről a munkáltatói jogkör gyakorlójának javaslatára a Képviselő-testület dönt.

8. Szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése

16. §

Ha a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le az önkormányzati bérlakás bérleti jogviszonyáról az intézményből 5 éven belül történő elbocsátása esetén, egy szobás, komfort nélküli lakásra tarthat igényt, ha a felvett pénzbeli térítést visszafizeti.

9. A lakáscsere feltételei

17. §

- (1) Önkormányzati lakás bérleti joga a Képviselő-testület hozzájárulásával cserélhető el az Ltv. 29. § (5)-(6) bekezdéseiben meghatározott esetekben, kizárólag az ország területén belül. Egy lakás több lakásra is elcserélhető.
- (2) A bérbeadó a hozzájárulást írásban köteles megadni. Ennek keretében tájékoztatni kell a cserepartnert a lakással összefüggő – e rendelet szabályai szerinti – bérleti kötelezettségekről, valamint a lakbér összegéről.
- (3) Önkormányzati lakásbérlemények cseréje során határozatlan idejű bérleti szerződés esetén kizárólag határozatlan idejű, a határozott idejű bérleti szerződés esetén pedig kizárólag határozott idejű bérleti szerződés köthető.
- (4) A bérbeadói hozzájárulás megadásakor az Ltv. 29. § (3) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.
- (5) A (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően határozatlan idejű lakásbérleti szerződés helyett a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárulásával határozott idejű bérleti szerződés is köthető.
- (6) A bérbeadó a lakáscseréhez történő hozzájárulást megtagadja, ha
 - a) az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott időre, vagy egyéb feltétel bekövetkezéséig szól és az új bérleti határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,
 - b) a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul,
 - c) a cserepartner az Ltv. 29. § (3) bekezdésében foglaltakat nem teljesíti a megadott határidőn belül, vagy a benyújtott iratok, – szükség esetén – a cserepartner helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.
- (7) Ha a cserélő felek a csereszerződésben másként nem állapodtak meg, a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

10. A felek jogai és kötelezettségei

18. §

- (1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni, melyet bérlő a leltáron aláírásával elismer. A lakás átadásakor észlelt, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. A bérlő és a bérbeadó azonban megállapodhat, hogy a szükséges felmerült és igazolt költségeit – a bérleti szerződésben rögzített módon – a bérleti díjban érvényesíti.
- (2) Az Ltv.-ben megállapított bérbeadót terhelő kötelezettségek bérlő által történő teljesítése esetén, a szükséges és igazoltan felmerült költségeket a bérlő – külön megállapodás alapján – a bérleti díjban érvényesítheti.
- (3) A bérbeadó, az előző bérlő és a leendő bérlő írásban megállapodhatnak, hogy az előző bérlőt terhelő rendbetételi kötelezettséget a leendő bérlő térítés ellenében átvállalja.

- (4) Bérelő a lakást rendeltetésszerűen köteles használni, azt tisztán tartani. A bérleti jogviszony alatt köteles eleget tenni a lakás használatának feltételeit szabályozó egyéb jogszabályi rendelkezéseknek, hatósági előírásoknak, így különös tekintettel a közegészségügyi, környezetvédelmi előírásoknak.
- (5) A bérelő köteles életvitelszerűen a lakásban tartózkodni. Ezt a feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérelő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A távollét okának fennállását hitelt érdemlő módon (orvos, munkáltató, tanintézet igazolása, más okirat) kell igazolni. A 2 hónapot meghaladó indokolatlan távollét szerződésszegésnek minősül és megalapozza a bérleti szerződés felmondását.
- (6) A bérelő az önkormányzati bérlakásban kizárólag tulajdonosi hozzájárulással és csak a helyi rendeletben szabályozott előírásoknak megfelelően tarthat állatot. A hozzájárulás megadásáról a polgármester dönt.
- (7) A bérelő a közüemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének a közműszolgáltatóval kötött szerződésben betöltött jogi helyzetétől függetlenül köteles eleget tenni.
- (8) A bérelő köteles gondoskodni szükség szerint a lakás burkolatainak, ajtajainak és ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről. Köteles továbbá a lakás használatával összefüggő szolgáltatások díjait folyamatosan fizetni.
- (9) A bérelő jogosult a lakás átalakítására és korszerűsítésére. E munkák elvégzéséhez a Képviselő-testület előzetes hozzájárulása és – jogszabályban meghatározott esetekben – építésügyi hatósági eljárás lefolytatása szükséges. Amennyiben a felújítás folytán a lakás komfortfokozata megnövekedett, úgy bérelő köteles a lakás új komfortfokozata szerinti lakbért megfizetni.
- (10) Az ingatlanon lévő, valamint a lakáshoz tartozó udvar jó karbantartása minden esetben a bérelő kötelessége.
- (11) A bérelő a szükséges rovar- és rágcsálóirtást köteles elvégeztetni.
- (12) Ha a bérleti szerződés megszűnésekor a bérelőnek közüemi díjtartozása van, a bérbeadó a pályázati hirdetményben feltételként állapíthatja meg, hogy a nyertes pályázót a tartozás átvállalására vonatkozóan szerződéskötési kötelezettség terheli. Ebben az esetben a pályázati kírásnak tartalmaznia kell a díjtartozás pontos összegét.
- (13) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését
 - a) rendszeres bérleményellenőrzés keretében évente 1 alkalommal, és
 - b) bejelentés alapján, az abban foglaltak kivizsgálása érdekében ellenőrzi.A bérelő a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles. A tűrés kötelezettsége nem teljesítése rendkívüli felmondási ok.
- (14) A társasház vagy a lakásszövetkezet közös használatára szolgáló helyiségeire, közös területére vonatkozó a közösség által megszavazott kötelezettségek, illetve jogok a bérlőt terhelik, illetve illetik.
- (15) Nem terheli a bérlőt a társasház egészét érintő energiatakarékossági beruházások tulajdonost terhelő önrésze.
- (16) Az épületben, lakásban, ezek berendezéseiben a bérelő magatartásából eredően keletkezett hiba, kár mégtérítése a bérlőt terheli.

- (17) A bérlő az esetleges meghibásodásokról, valamint a rendeltetésszerű használatot akadályozó ok, körülmény fennállásáról haladéktalanul köteles a bérbeadót értesíteni.
- (18) A lakást a bérleti jogviszony megszűnését követően leltárral kell visszavenni. A leltár tartalmazza a lakás és a lakberendezési tárgyak tényleges állapotát és a kapcsolódó megállapításokat, a lakás bérbedáskori állapotától való eltéréseket. A leltárt a jelen lévő felek írják alá. Amennyiben a volt bérlő az aláírást megtagadja, ezt a tényt a leltárra fel kell jegyezni.

11. A jogcím nélküli, illetve önkényes lakáshasználat

19. §

- (1) Az önkormányzati bérlakást jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a használat kezdetétől számított 2 hónap elteltéig a lakásra megállapított lakbér összege, a 3-6. hónap közötti időtartamra havonta a lakbér háromszorosa, a 7-12. hónap közötti időtartamra havonta a lakbér ötszöröse, a 13. hónaptól kezdődően havonta a lakás lakbérének tízszerese.
- (2) A Képviselő-testület az (1) bekezdésben említett esetben a jogcím nélküli használat kezdetétől, illetve tudomására jutástól számított 30 napon belül – a Hivatal tájékoztatása alapján – a lakás kiürítése iránt a szükséges intézkedést kezdeményezi.
- (3) Önkényes beköltöző a beköltözés napjától lakáshasználati díjként az (1) bekezdés szerinti lakáshasználati díjat köteles fizetni.
- (4) A bérlő halála esetén, ha nincs arra jogosult, aki a bérleti jogviszonyt folytatná, az örökösöknek a halál időpontját követő 2 hónapon belül a lakást ki kell üríteni és átadni a bérbeadónak. A lakás kiürítésének időpontjáig a lakbérfizetési kötelezettség az örökösöket terheli.
- (5) A (4) bekezdésben meghatározott kötelezettség elmulasztása esetén az örökösök, mint jogcím nélküli lakáshasználók, az (1) bekezdés szerinti díjat kötelesek a lakás használatáért fizetni.

12. A lakásba befogadás, a bérlőtársi jogviszony létesítése, a tartási szerződés feltételei

20. §

- (1) A bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül a lakásba befogadhatja az Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeket. Bérlő köteles a befogadást bérbeadónak haladéktalanul írásban bejelenteni.
- (2) A bérlő az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó személyeket írásban – postai úton, személyesen vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – a Hivatalhoz benyújtott kérelmére a Képviselő-testület írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be.
- (3) A bérbeadó hozzájárulásával befogadott személyek a bérleti szerződés megszűnése után elhelyezésre nem tarthatnak igényt, a bérleti jogviszonyt nem folytathatják. Erre vonatkozóan a kérelem benyújtásával egyidejűleg nyilatkoznia kell a befogadott személynek.
- (4) A befogadás tényével a befogadott nem válik bérlőtárssá, azonban a lakásra vonatkozó fizetési kötelezettségek vonatkozásában a bérlővel egyetemlegesen felel.

- (5) Amennyiben a bérlő az önkormányzati lakásba bérbeadói hozzájárulás nélkül fogad be valakit, a lakásbérleti jogviszonyt bérbeadó elhelyezési kötelezettség nélkül azonnali hatállyal felmondja.
- (6) Bérbeadó (5) bekezdés szerinti felmondási jogának gyakorlása előtt köteles a bérlőt 15 napos határidő tűzésével felhívni, hogy a jogszabályellenes helyzetet szüntesse meg. Amennyiben a határidő eredménytelenül telik el, úgy bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt az (5) bekezdés szerint felmondja.

21. §

- (1) A bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a bérlő és a vele együtt lakó élettársa, unokája, testvére, gyermeke (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermek), valamint szülője (örökbefogadó, mostoha, valamint nevelőszülő) közös, írásban – postai úton, személyesen vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – a Hivatalhoz benyújtott kérelmére bérlőtársi szerződés köthető.
- (2) A hozzájárulást a Képviselő-testület akkor adhatja meg, ha a kérelmezők legalább két éve a lakásban együtt laknak és az önkormányzat területén bérlakásuk, vagy lakástulajdonuk nincs (ideértve a lakásrész tulajdont is).
- (3) Bérlőtársi szerződés már fennálló bérleti jogviszony esetén akkor köthető, ha a bérlőnek lakbér és közüzemi díj tartozása nem áll fenn.

22. §

- (1) A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás esetén a lakásbérleti jogviszony folytatása mellett – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával – tartási szerződést köthet.
- (2) A tartási szerződéshez való hozzájárulást meg kell tagadni, ha:
 - a) az eltartó önálló jövedelemmel nem rendelkezik, és nincs olyan hozzátartozója, aki a tartási szerződésből ráháruló anyagi terhek viselését vállalja, vagy
 - b) a bérlő életkora vagy egészségügyi, szociális és egyéb körülményei alapján tartásra nem szorul,
 - c) a bérlő tartásáról (tartási, gondozási szerződés alapján) más személy gondoskodik.

13. Az albérlet

23. §

- (1) A bérlő a lakás egy részét a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával lakás céljára albérletbe adhatja.
- (2) A bérleti szerződés megszűnése esetén a bérbeadónak az albérllővel szemben elhelyezési kötelezettsége nincs.

14. A lakások bérleti díja

24. §

- (1) A bérlő az e rendeletben megállapított bérleti díjat köteles fizetni.
- (2) A bérleti szerződés külön kitételként tartalmazza, hogy a bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani.

- (3) A bérbeadott lakások bérleti díja évente a KSH által közreadott infláció mértékével emelkedik.
- (4) A módosított lakbér közlésére irányadó eljárást az Ltv. 6. § (1)-(2) bekezdése állapítja meg.
- (5) Az a), c), d) pontok esetében a fizetendő lakbér mértéke 2019. július 1. napját követően bérbeadott lakásokra vonatkozóan havonta:

- | | |
|---|------------------------------|
| a) Szociális alapon bérbe adott lakások esetén: | 95.- Ft/m ² /hó |
| b) Költségelven bérbeadott lakások esetén: | 181.- Ft/m ² /hó |
| c) Piaci alapú bérbeadás esetén: | |
| ca) összkomfortos lakás esetén: | 350.- Ft/m ² /hó |
| cb) komfortos lakás esetén: | 250.- Ft/m ² /hó |
| ¹ cc) kiemelt övezetben: | 400.- Ft/m ² /hó |
| (Kossuth út 179. 3/2., Kossuth út 183. 3/1.,
Kossuth út 183. 3/2. és Kossuth út 185. 4/2.
szám alatti lakásoknál) | |
| d) Közérdekű célból, önkormányzati érdekből
történő elhelyezés esetén: | 350.- Ft/ m ² /hó |

A lakásbérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a lakbér évente a KSH által közreadott infláció mértékével emelkedik.

15. Lakás nem lakás céljára történő használata

25. §

A Képviselő-testület az üresen álló, vagy megüresedett önkormányzati bérlakást csak kivételesen indokolt esetben adhatja nem lakás céljára bérbe.

A Képviselő-testület döntésénél mindenkor figyelembe veszi a település lakosságát, a lakosság szélesebb körét érintő, a helyi közszolgáltatás érdekeit szolgáló feladatok megoldását.

16. A lakásbérlet megszűnése

26. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony megszűnik a bérleti szerződésben meghatározott időpontban, vagy feltétel bekövetkezésének napján, ha bérbeadó és a bérlő a szerződés meghosszabbításáról nem dönt.
- (2) A szerződésben meghatározott idő lejártá előtt is megszűnik a lakásbérleti jogviszony
- a bérlő halálával,
 - a felek között megegyezéssel,
 - bérleti szerződés Képviselő-testület általi felmondásával.

27. §

- (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála következtében szűnt meg, a lakásban visszamaradó, a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személlyel – kérelmére – határozott időtartamú

¹ Módosította a 11/2020. (VI.17.) Ör. 1. §-a

bérleti szerződés köthető, ha a lakásban a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően életvitelszerűen együtt lakott a bérlővel, és megfelel az adott lakásra vonatkozó, jelen rendeletben szabályozott bérbeadási feltételeknek és nincs a lakás vonatkozásában lakbér hátraléka, valamint igazolja, hogy nincs közös költség, illetve közüzemi díjtartozása.

- (2) A lakásbérleti jogviszony megszűnése után a lakásban visszamaradó, jogszerűen befogadott személy, határozott idejű bérleti jogviszony esetén a bérleti jognak a határozott idő lejártáig való folytatására jogosult.
- (3) Az (1) bekezdésben meghatározott személyek – eltérő megállapodás hiányában – a lakásbérleti jogot az alábbi sorrendben folytathatják: a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, a bérlő szülője, amennyiben megfelel az önkormányzati lakás bérbeadására vonatkozó feltételeknek.

28. §

- (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála következtében szűnik meg és nincs olyan személy, aki a bérleti jogviszonyt folytatná, vagy elhelyezésre tarthatna igényt, a lakásban lakó személy, ennek hiányában a bérlő örököse vagy hozzátartozója a lakást kiürítve, a lakásban maradt hagyatéki tárgyak elszállítással, a jogerős hagyatékátadó végzés kibocsátásától, vagy a hagyatéki ügyben eljáró hatóságnál – hagyaték hiányában a hozzátartozó által tett – nemleges nyilatkozat felvételének dátumától számított 30 napon belül köteles a bérbeadónak visszaadni.
- (2) Amennyiben hagyatéki eljárás indul, úgy a bérlő elhalálozásának napjától a bérlemény visszaadásának napjáig terjedő időszakra a lakás üzemeltetési és fenntartási költsége, valamint a használati díj a lakás használóját terheli. A használati díj mértéke a jogerős hagyatékátadó végzés kibocsátásától számított harmincegyedik naptól a kétszeresére emelkedik.
- (3) Ha az örökös vagy hozzátartozó a hagyatéki tárgyakat a jogerős hagyatékátadó végzés kibocsátásától vagy hagyaték hiányában a nemleges nyilatkozat felvételének dátumától számított 30 napon belül felszólításra nem szállítja el, úgy a bérbeadó – az örökös vagy hozzátartozó költségére és veszélyére – raktárban vagy más arra alkalmas helyiségben helyezi el leltár felvétele mellett, és gondoskodik azok őrzéséről legfeljebb hat hónap időtartamig.

29. §

- (1) A bérlő és a Képviselő-testület a határozatlan időre kötött bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik, ha a bérlő másik önkormányzati bérlakás bérbeadását nem kéri.
- (2) A Képviselő-testület és a bérlő a határozatlan időre kötött bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik, ha a bérlő kisebb szobaszámú, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kéri feltéve, hogy a bérlőnek a lakásra bérleti díj, illetve közüzemi díjtartozása nincs, vagy azt előzetesen rendezi.

30. §

- (1) A Képviselő-testület a határozatlan időre szóló bérleti szerződést a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása céljából felmondhatja, ebben az esetben a bérlő részére cserelakást kell felajánlani.

- (2) A Képviselő-testület a bérleti szerződést – harminc napos felmondási idővel – felmondja, ha a bérlő 3 havi lakbér, közös költség vagy közüzemi díjtartozást halmoz fel, vagy nem teljesíti a 18. §-ban meghatározott kötelezettségeit.
Amennyiben a bérlő a felmondási idő lejárta előtt a lakbér, közös költség vagy a közüzemi díjtartozást rendezi, vagy annak kiegyenlítése érdekében részletfizetési megállapodást köt, a bérleti jogviszony a szerződésben megállapított feltételek szerint folytatható.
- (3) A Képviselő-testület felmondhatja a szerződést, ha a bérlő a Képviselő-testület hozzájárulása nélkül más személyt a lakásba befogad.
- (4) Az egyéb felmondási okokat az Ltv. 24-26. §-a szabályozza.

31. §

A bérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – az Ltv. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével - másik lakásra nem tarthat igényt.

17. Átmeneti elhelyezés

32. §

- (1) Az épületben vagy a bérlő lakásában végzett karbantartási, felújítási, helyreállítási munkák időtartamára a Képviselő-testület átmenetileg az erre a célra fenntartott lakásban helyezheti el a bérlőt.
- (2) A bérlő bérleti jogviszonya a bérbeadóval történt megállapodásban rögzített határidőig, de legfeljebb addig szünetel, amíg a bérbeadó a munkákat befejezi és a lakás újra birtokba vehető.
- (3) Az átmeneti elhelyezésre fenntartott lakásokat üresen kell tartani, melyek számát szükség esetén a Képviselő-testület felülvizsgálhatja.

18. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezések

33. §

Az önkormányzati tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, a felek jogaira és kötelezettségeire, a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait kell alkalmazni a 18. és a 19. alcímben foglalt eltérésekkel.

34. §

- (1) A 6. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezésektől eltérően a nem lakás céljára szolgáló helyiség a Képviselő-testület egyedi döntése alapján közérdekből, a helyi közszolgáltatások biztosítása, illetve kötelező elhelyezési feladatok megoldása érdekében pályáztatási eljárás lefolytatása nélkül is bérbe adható.
- (2) A nem lakás céljára szolgáló helyiségre bérleti szerződés határozott időre köthető, amelynek időtartama legfeljebb öt év. A (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén a bérleti szerződés a Képviselő-testület egyedi döntése alapján határozatlan időre is köthető.
- (3) A bérlő – a bérleti szerződés megszűnését megelőzően legalább 30 nappal korábban írásban – személyesen, postai úton, vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – benyújtott kérelmére a bérleti jogviszonynak a bérleti időtartam lejárta miatti megszűnését követően a bérlemény a Képviselő-testület döntése alapján újabb, legfeljebb 5 éves határozott időtartamra

bérbe adható, amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak, és a bérleti szerződésből származó kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

- (4) Az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg óvadékot kell fizetni. Az óvadék a bérlő által okozott és meg nem térített károk, valamint a vállalt és nem teljesített kötelezettségek fedezetére szolgál. A szerződés tartama alatt az óvadék részben vagy egészben történő felhasználása esetén a bérlő köteles haladéktalanul az óvadékot az eredeti összegre kiegészíteni. Ezen kötelezettség elmulasztása esetén a bérbeadó jogosult a szerződést felmondani. Az óvadék igénybevétele a bérbeadót szerződésszegés esetén megillető egyéb jogokat nem érinti. A bérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg az óvadék igénybe nem vett összegét kamatmentesen vissza kell fizetni.
- (5) Az óvadék összege a bérleti szerződés megkötésekor érvényes havi bérleti díj összegének kétszerese. A helyiségbérleti szerződés megszűnését követően – amennyiben a bérlőnek nincs bérleti díj tartozása, közüzemi, kommunális díj hátraléka és a helyiség állagának rendeltetésszerű helyreállítása és tisztasági festése megtörtént – a bérbeadó az óvadékot a megszűnéstől számított 15 napon belül visszafizeti bérlő részére.

35. §

- (1) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
 - a) a helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, rendeltetését, felszereltségét,
 - b) a bérleti jogviszony időtartamát,
 - c) a pályázni jogosultak körét,
 - d) a licit alapját képező bérleti díjat és az óvadék összegét,
 - e) a szerződéskötési biztosíték összegét,
 - f) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét,
 - g) a licitárgyalás helyét, időpontját,
 - h) tájékoztatást, hogy a pályázatot az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű havi bérleti díjra tesz ajánlatot,
 - i) a versenytárgyalás eredménytelenné nyilvánítása jogának fenntartását.
- (2) A helyiségek tevékenységhez kötöten is bérbe adhatóak.
- (3) A 4. melléklet szerinti pályázati adatlapot és mellékletét írásban – személyesen, postai úton, vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – kell benyújtani a Hivatal Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Osztályra.
- (4) A pályázati eljárás egy – a pályázati hirdetményben foglalt feltételeknek megfelelő – pályázat esetében is eredményesnek nyilvánítható.
- (5) A szerződéskötési biztosíték a bérlemény bérleti díjának induló licitösszegével egyező összeg.

36. §

- (1) A versenytárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt határidőben és tartalommal benyújtotta, az önkormányzattal szemben adó-, közüzemi-, és egyéb tartozása nincs, valamint az adott helyiségre a szerződéskötési biztosítékot a versenytárgyalás megkezdése előtt az Önkormányzat részére megfizette.
- (2) A pályázatot az nyeri meg, aki
 - a) a legmagasabb havi bérleti díj megfizetésére tesz ajánlatot, vagy

- b) a legmagasabb havi bérleti díj megfizetése mellett a legtöbb havi bérleti díj előre történő megfizetését vállalja.
- A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a bérleti díj évente a KSH által közreadott infláció mértékével emelkedik.
- (3) A pályázati eljárás tárgya a meghirdetett helyiség havi minimum bérleti díja (a licit induló összege), melyet a Képviselő-testület határoz meg.
- (4) A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni. A versenytárgyalás végén a nyertest és a második helyezettet kell kihirdetni, az általuk befizetett szerződéskötési biztosíték összegét a bérleti szerződés megkötéséig letétben kell tartani. A szerződéskötési biztosíték összegét a további pályázók részére a versenytárgyalást követően 8 napon belül vissza kell fizetni.
- (5) A bérleti szerződést a pályázat nyertesével 8 napon belül kell megkötni. A szerződés határidőben történő megkötése esetén a második helyezett pályázó részére a szerződéskötési biztosíték összegét haladéktalanul vissza kell fizetni. A szerződés megkötésének további feltétele a 34. § (4)-(5) bekezdésében meghatározott óvadék megfizetése.
- (6) Amennyiben a versenytárgyalás nyertese – neki felróható okból – visszalép, úgy az általa letétbe helyezett szerződéskötési biztosítékot elveszíti. Ebben az esetben a bérbeadó jogosult a második helyezett pályázónak a bérleti szerződés megkötésére 5 napon belül ajánlatot tenni, aki – a neki felróható okból történő – visszalépése esetén az általa letétbe helyezett szerződéskötési biztosítékot szintén elveszíti.
- (7) A szerződéskötési biztosíték összegét a szerződést kötő pályázó esetében a bérleti díjba be kell számítani.
- (8) A versenytárgyalást akkor is eredményesnek kell tekinteni, ha a tárgyaláson csak egy pályázó jelenik meg.
- (9) A versenytárgyalást eredményelenné kell nyilvánítani, ha a tárgyaláson egy pályázó sem jelenik meg.
- (10) Ha a nyertes és a második helyezett is visszalép a szerződéskötéstől, valamint a versenytárgyalás eredménytelensége esetén új pályázati hirdetményt kell a Hivatalnak megjelentetni.

19. A bérbeadó és a bérlő jogai, kötelezettségei

37. §

- (1) Bérbeadó a helyiségbérleti szerződésben meghatározott időpontban a pályázati hirdetményben megjelölt állapotban és felszereltséggel, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével köteles a helyiséget a bérlő részére átadni.
- (2) A bérbeadó nem köteles a bérlőnek a nem lakás céljára szolgáló helyiséget úgy bérbe adni, hogy az az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon legyen kialakítva, felszerelve, berendezve.
- (3) A bérlő köteles gondoskodni a
- a) helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, biztonsági berendezések karbantartásáról,
 - b) tevékenysége érdekében szükséges felújításról, a berendezések és felszerelések pótlásáról vagy cseréjéről,

- c) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyet a bérlő kizárólagosan használ és tart üzemben,
 - d) a helyiségben lévő vezetékek és a bérlemény átadás-átvételi jegyzőkönyvében rögzített szerelvények, berendezések karbantartásáról,
 - e) a közös használatra szolgáló helyiségek, területek tisztántartásáról, ha az a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé.
- (4) A bérlő a bérleti díjat havonta előre egy összegben, legkésőbb tárgyható 10. napjáig köteles megfizetni.
- (5) A Képviselő-testület a bérleti díjak összegét évente egy alkalommal felülvizsgálhatja és dönthet azok inflációt meghaladó mértékű emeléséről.
- (6) A bérleti díj (4) bekezdés szerinti emelése esetén a bérlő jogosult az emelésre vonatkozó értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül a bérleti szerződést 30 napos határidővel felmondani.
- (7) Tevékenységhez kötött bérbeadott helyiségek esetén a tevékenység megszűnésével a bérbeadó jogosult azonnali hatályú felmondással élni. A helyiségben végzett tevékenység megváltoztatásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges.

38. §

- (1) A bérlő a Képviselő-testület hozzájárulásával más személyt a nem lakás céljára szolgáló helyiségbe befogadhat, ha azonos, vagy hasonló jellegű tevékenységet folytatnak és a helyiségre bérlőtársi szerződést kötnek.
- (2) Ha valamelyik bérlőtárs jogviszonya megszűnik, a visszamaradt bérlőtárs jogosult az egész helyiség vonatkozásában a bérleti jogviszony folytatására.

39. §

- (1) A bérlő a nem lakás céljára szolgáló helyiséget a Képviselő-testület hozzájárulásával másik önkormányzati tulajdonú helyiségre cserélheti el, a helyiség eredeti bérleti jogát átruházhatja a bérleti szerződésben foglalt időtartamra. A korábban hatályos rendelkezések szerinti határozatlan időtartamra szóló bérleti jog átruházása esetén is 5 évre köthető a bérleti szerződés az új bérlővel.
- (2) A Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségek cseréjéhez és a bérleti jog átruházásához akkor járulhat hozzá, ha az új bérlő az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel rendelkezik és a tevékenység a helyiség rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti, valamint az új bérlő a bérleti szerződés megkötése előtt a bérleti jog átruházása esetén a helyiség éves bérleti díja kétszeres összegének, csere esetén mindkét fél külön-külön az éves bérleti díjnak megfelelő összegű egyszeri vissza nem térítendő hozzájárulási díjat megfizeti az önkormányzatnak.

40. §

- (1) A bérlő a számára átmenetileg felesleges, a nem lakás céljára szolgáló helyiség 50 %-át meg nem haladó részét a Képviselő-testület hozzájárulásával albérletbe adhatja, ha a helyiség rendeltetése nem változik, és az albérlet időtartamától függően az alábbi vissza nem térítendő hozzájárulási díjat megfizeti az önkormányzatnak:

a) 1 év vagy annál rövidebb időtartam esetén

4 havi

- b) 1 évtől - 3 évig
- c) 3 évtől - 5 évig

6 havi
12 havi

bérleti díjnak megfelelő hozzájárulási díjat.

A hozzájárulási díj számításánál a bérlő által fizetett havi bérleti díjat kell figyelembe venni.

- (2) A bérlő a helyiség átruházásról szóló megállapodás tervezetét, annak megkötése előtt köteles a Képviselő-testületnek a hozzájárulása megadása érdekében megküldeni.
- (3) A megállapodásnak tartalmaznia kell:
 - a) a helyiség pontos címét (hrszt, utca, házszám),
 - b) a helyiség és az albérletbe adandó helyiségrész alapterületét és az eddig fizetett bérleti díj összegét,
 - c) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását.
- (4) A Képviselő-testület a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő:
 - a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
 - b) tevékenysége külön jogszabály rendelkezésébe ütközik.

20. Záró rendelkezések

41. §

- (1) Ez a rendelet 2019. július 1. napján lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről szóló 31/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet.

Sajószentpéter, 2019. május 23.


Dr. Guláné Bacsó Krisztina
jegyző




Dr. Faragó Péter
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendeletet 2019. május 28. napján kihirdettem.


Dr. Guláné Bacsó Krisztina
jegyző

1. Vis maior esemény miatti elhelyezésre fenntartott lakás:

Sajószentpéter, Kálvin tér 16.	202 m ² komfortos családi ház	2188 hrsz.
Sajószentpéter, Sport u. 9. 2/2.	36 m ² komfortos	869/45/A/8 hrsz.

2. Költségelven bérbe adott lakások:

Sajószentpéter, Bányász u. 2. 2. lh. 3/3.	42 m ² komfortos	826/3/A/30 hrsz.
Bányász u. 2. 2. lh. 4/1.	42 m ² komfortos	826/3/A/32 hrsz.
Sajószentpéter, Bükkalja u. 1. 2. lh. 2/1.	42 m ² komfortos	823/3/A/23 hrsz.
Sajószentpéter, Bükkalja u. 2. 1. lh. 4/4.	42 m ² komfortos	816/3/A/35 hrsz.
Sajószentpéter, Harica u. 8. 3. lh. 1/3.	52 m ² komfortos	764/13/A/30 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 191. 3/2.	36 m ² komfortos	1711/2/A/23 hrsz.
Sajószentpéter, Péch A. u. 1. 2. lh. 3/3.	42 m ² komfortos	814/3/A/30 hrsz.
Péch A. u. 1. 1. lh. 3/2.	50 m ² komfortos	814/3/A/12 hrsz.
Sajószentpéter, Péch A. u. 12. 1. lh. fsz.1.	37 m ² komfortos	764/12/A/1 hrsz.
Sajószentpéter, Sport u. 9. fsz.3.	56 m ² komfortos	869/45/A/3 hrsz.
Sport u. 9. 2/1.	57 m ² komfortos	869/45/A/7 hrsz.
Sport u. 11. 3/2.	36 m ² komfortos	869/45/A/23 hrsz.
Sajószentpéter, Tárna u. 13. 2. lh. fsz.1.	42 m ² komfortos	746/4/A/19 hrsz.
Tárna u. 13. 2. lh. 2/3.	42 m ² komfortos	746/4/A/26 hrsz.
Tárna u. 13. 2. lh. 4/4.	42 m ² komfortos	746/4/A/35 hrsz.

3. Piaci alapon bérbe adható lakások:

Sajószentpéter, Bányász u. 2. 1. lh. 1/4.	42 m ² komfortos	826/3/A/6 hrsz.
Bányász u. 2. 1. lh. 2/4.	42 m ² komfortos	826/3/A/10 hrsz.
Sajószentpéter, Bányász u. 2. 2. lh. 3/1.	42 m ² komfortos	826/3/A/28 hrsz.
Sajószentpéter, Bercsényi u. 4. 1/3.	74 m ² összkomfortos	1711/4/A/15 hrsz.
Sajószentpéter, Bükkalja u. 2. 1. lh. 2/3.	42 m ² komfortos	816/3/A/26 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 108. fsz.1.	57 m ² összkomfortos	186/23/A/1 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 179. 3/2.	40 m ² összkomfortos	1711/3/A/20 hrsz.
Kossuth u. 183. 3/1.	58 m ² összkomfortos	1711/3/A/43 hrsz.
Kossuth u. 183. 3/2.	40 m ² összkomfortos	1711/3/A/44 hrsz.

² Módosította az 5/2021. (II.22.) Ör. 1. §-a

Kossuth u. 185. 4/2.	40 m ² összkomfortos	1711/3/A/59 hrsz.
Sajószentpéter, Móra F. u. 42. 1/4.	57 m ² összkomfortos	186/25/A/20 hrsz.
Sajószentpéter, Móra F. u. 50. Fsz/2.	51 m ² összkomfortos	186/26/A/10 hrsz.
Sajószentpéter, Petőfi u. 4. fsz.1.	51 m ² összkomfortos	186/21/A/1 hrsz.
Petőfi u. 4. 3/1.	57 m ² összkomfortos	186/21/A/7 hrsz.
Petőfi u. 8. 3/2.	57 m ² összkomfortos	186/21/A/24 hrsz.
Sajószentpéter, Petőfi u. 12. 1/2.	57 m ² összkomfortos	186/22/A/12 hrsz.
Sajószentpéter, Péch A. u. 1. 1. lh. 1/3.	42 m ² komfortos	814/3/A/5 hrsz.
Sajószentpéter, Péch A. u. 12. 1.lh. 2/4.	37 m ² komfortos	764/12/A/12 hrsz.
Péch A. u. 12. 1. lh. 3/4.	37 m ² komfortos	764/12/A/16 hrsz.
Sajószentpéter, Sport u. 5. 3/2.	36 m ² komfortos	869/46/A/11 hrsz.
Sajószentpéter, Sport u. 9. fsz.1.	57 m ² komfortos	869/45/A/1 hrsz.
Sajószentpéter, Tárna u. 9. 2. lh. 2/3.	42 m ² komfortos	744/4/A/26 hrsz.
Sajószentpéter, Tárna u. 9. 2. lh. 4/3.	42 m ² komfortos	744/4/A/34 hrsz.

4. Közérdekű célból, önkormányzati érdekből bérbe adható lakások:

Sajószentpéter, Bercsényi u. 2. 1/3.	74 m ² összkomfortos	1711/4/A/3 hrsz.
Sajószentpéter, Móra F. u. 40. 1/4.	57 m ² összkomfortos	186/25/A/12 hrsz.

5. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek:

Sajószentpéter, Bercsényi u. 2. Fsz.	63 m ² , üzlet	1711/4/A/26 hrsz.
Sajószentpéter, Bercsényi u. 2. Fsz.	46 m ² , üzlet	1711/4/A/25 hrsz.
Sajószentpéter, Bercsényi u. 2. Fsz.	64 m ² , üzlet	1711/4/A/27 hrsz.
Sajószentpéter, Bercsényi u. 4. Fsz.	46 m ² , üzlet	1711/4/A/28 hrsz.
Sajószentpéter, Sírkert oldal 1.	ravatalozó	143 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u.39	42 m ² , üzlet	114/1 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 149.	49 m ² , üzlet	1845 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 155. 1. ajtó	28 m ² , üzlet	1835 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 155. 2. ajtó	27 m ² , üzlet	1835 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 177. Fsz.	106 m ² , üzlet	1711/3/A/74 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 179. Fsz.	140 m ² , üzlet	1711/3/A/75–76 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 181. Fsz.	64 m ² , üzlet	1711/3/A/77 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 183. Fsz.	63 m ² , üzlet	1711/3/A/78 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 185. Fsz. (1/2)	34 m ² , üzlet	1711/3/A/79 hrsz.

Kossuth u. 185. Fsz. (1/2)	34 m ² , üzlet	1711/3/A/79 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 187. Fsz. 1.	70 m ² , üzlet	1711/3/A/80 hrsz.
Sajószentpéter, Petőfi u.2.	1594 m ² , étterem	186/2 hrsz.
Sajószentpéter-Dusnok, Mária u. 5.	ravatalozó	2733/1 hrsz.
Sajószentpéter, Semmelweis u. 1/A. Fsz.	135 m ² , üzlet	1711/5/A/21 hrsz.
Sajószentpéter, Semmelweis u. 1/B. Fsz.	23 m ² , üzlet	1711/5/A/22 hrsz.
Sajószentpéter, Bányász u. 6.	665 m ² , üzlet	825/1 hrsz.
Sajószentpéter, Gedely u. 3.	128 m ² , üzlet	2514 hrsz.
Sajószentpéter, Harica u. 1.	1720 m ² , egyéb épület	441/2 hrsz.
Sajószentpéter, Harica u. 1/A.	28,33 m ² , üzlet	441/1 hrsz.
Harica u. 1/A.	146,35 m ² , üzlet	441/1 hrsz.
Harica u. 1/A.	108,16 m ² , üzlet	441/1 hrsz.
Harica u. 1/A.	534,06 m ² , üzlet	441/1 hrsz.
Sajószentpéter, Glass Park területe	19,67 m ² , büfé konténer	1755/5 hrsz.
Sajószentpéter, Somogyi B. u. 9/A.	1402 m ² , egyéb épület	1699 hrsz.”

K É R E L E M
önkormányzati lakás bérbevételéhez

1. A megpályázni kívánt lakás címe:

2. A pályázó és házastársa (élettársa) személyi adatai:

	Pályázó adatai	Pályázó házastársa (élettársa) adatai
Név		
Születési név		
Anyja neve		
Születési hely, idő		
Családi állapot		
Lakhely		
Tartózkodási hely (ha nem azonos a lakóhelyével)		
Telefonszám		

3. Pályázóval egy háztartásban élő és vele jogszerűen együtt költöző személy (gyermek, eltartott személy) adatai:

Név			
Anyja neve			
Születési hely, idő			
Állandó lakcím/ tartózkodási hely			
Hozzá tartozói minőség megnevezése			

4. Pályázó jövedelmére vonatkozó adatok:

Munkahelyének neve, címe:.....

A pályázó foglalkozása, beosztása:.....

Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:.....

Nettó havi jövedelme (Ft):.....

Pályázó által kapott egyéb juttatások havi összege (Ft):.....

Gyermekek utáni ellátások összege havonta (Ft):.....

5. Pályázóval egy háztartásban élő és vele jogszerűen együtt költöző nagykorú személy jövedelmére vonatkozó adatok:

Név	Hozzá tartozói minőség	Munkahely, foglalkozás	Havi nettó jövedelem összege (Ft)

6. Pályázóval egy háztartásban élő és vele jogszerűen együtt költöző nagykorú személyek havi jövedelme (Ft) összesen:

7. A család összlétszáma:

8. Egy főre jutó havi nettó jövedelem összege (Ft).....

9. Pályázó és a vele egy háztartásban élő személyek jelenlegi lakhatási körülményei:

- Lakáshasználat jogcíme (albérlet/szívességi lakáshasználó):.....
- Amennyiben albérlő, bérleti díj havi összege (Ft):.....
- A lakásban lakó személyek száma:.....

10. Az önkormányzati lakás igénylésének rövid indoklása:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

11. Pályázó nyilatkozatai

Nyilatkozom, hogy a pályázati feltételeket elfogadom.

Kijelentem, hogy Sajószentpéter Városi Önkormányzat és intézményei felé semmiféle tartozásom nem áll fenn.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a pályázat során megadott adatok a valóságnak mindenben megfelelnek.

Pályázó és a vele együtt költöző nagykorú személyek jelen dokumentum aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen kérelemben meghatározott személyes adataikat a pályázati eljárás során és szerződéskötés esetén a lakásbérleti szerződés megszűnéséig a Sajószentpéteri Polgármesteri Hivatal a szükséges mértékben kezelje.

Sajószentpéter,

.....

pályázó aláírása

.....

házastárs (élettárs) aláírása

Pályázóval együtt költöző nagykorú személyek aláírása:

.....

.....

A kérelemhez csatolni kell:

1. A havi átlagjövedelemre, illetve egyéb, rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolást.
2. Közérdekű célból, önkormányzati érdekből bérbe vehető lakásra irányuló kérelem esetén a munkáltató véleményé

K É R E L E M
önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbevételéhez

1. A bérbe venni kívánt lakás címe:
2. A kérelmező és házastársa (élettársa) személyi adatai:

	Kérelmező adatai	Kérelmező házastársa (élettársa) adatai
Név		
Születési név		
Anyja neve		
Születési hely, idő		
Családi állapot		
Lakhely		
Tartózkodási hely (ha nem azonos a lakóhelyével)		
Telefonszám		

3. Kérelmezővel egy háztartásban élő és vele jogszerűen együtt költöző személy (gyermek, eltartott személy) adatai:

Név			
Anyja neve			
Születési hely, idő			
Állandó lakcím/ tartózkodási hely			
Hozzá tartozói minőség megnevezése			

4. Kérelmező jövedelmére vonatkozó adatok:

Munkahelyének neve, címe:.....

A kérelmező foglalkozása, beosztása:.....

Jelen munkáltatónál a munkaviszony kezdete:.....

Nettó havi jövedelme (Ft):.....

Kérelmező által kapott egyéb juttatások havi összege (Ft):.....

Gyermekek utáni ellátások összege havonta (Ft):.....

5. Kérelmezővel egy háztartásban élő és vele jogszerűen együtt költöző nagykorú személy jövedelmére vonatkozó adatok:

Név	Hozzá tartozói minőség	Munkahely, foglalkozás	Havi nettó jövedelem összege (Ft)

6. Kérelmezővel egy háztartásban élő és vele jogszerűen együtt költöző nagykorú személyek havi jövedelme (Ft) összesen:

7. A család összlétszáma:

8. Egy főre jutó havi nettó jövedelem összege (Ft).....

9. Kérelmező és a vele egy háztartásban élő személyek jelenlegi lakhatási körülményei:

– Lakáshasználat jogcíme (albérlet/szívességi lakáshasználó):.....

– Amennyiben albérlő, bérleti díj havi összege (Ft):.....

– A lakásban lakó személyek száma:.....

10. Az önkormányzati lakás igénylésének rövid indoklása:

.....

.....

.....

.....

.....

.....
.....
11. Kérelmező nyilatkozatai

Nyilatkozom, hogy a bérbeadásra vonatkozó feltételeket elfogadom.

Kijelentem, hogy Sajószentpéter Városi Önkormányzat és intézményei felé semmiféle tartozásom nem áll fenn.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a kérelem során megadott adatok a valóságnak mindenben megfelelnek.

Kérelmező és a vele együtt költöző nagykorú személyek jelen dokumentum aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen kérelemben meghatározott személyes adataikat a kérelem elbírálása során és szerződéskötés esetén a lakásbérleti szerződés megszűnéséig a Sajószentpéteri Polgármesteri Hivatal a szükséges mértékben kezelje.

Sajószentpéter,

.....
kérelmező aláírása

.....
házastárs (élettárs) aláírása

Kérelmezővel együtt költöző nagykorú személyek aláírása:

.....
.....

A kérelemhez csatolni kell:

1. A havi átlagjövedelemre, illetve egyéb, rendszeres jövedelemre vonatkozó igazolást.
2. Közérdekű célból, önkormányzati érdekből bérbe vehető lakásra irányuló kérelem esetén a munkáltató véleményét.

P Á L Y Á Z A T I A D A T L A P
önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételéhez

1. A megpályázni kívánt nem lakás céljára szolgáló helyiség címe:.....

.....

2. Pályázó adatai:

Vállalkozás neve:	
Vállalkozás székhelye, levelezési címe:	
A vállalkozás képviselőjének / meghatalmazottjának neve, telefonszáma:	
A vállalkozás cégjegyzékszám / egyéni vállalkozó vállalkozói igazolvány száma:	
A vállalkozás adószáma:	
A vállalkozás számláját vezető pénzügyi vezető neve:	
A vállalkozás bankszámlaszáma:	
A megpályázott helyiségben tervezett tevékenység profil megnevezése:	

3. Hozzájáruló nyilatkozat adatkezeléshez (egyéni vállalkozó/jogi személy képviselője esetén):

Név:	
Anyja neve:	
Születési hely, idő:	
Lakcím:	

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdése alapján kifejezetten hozzájárulok ahhoz, hogy a pályázati eljárás során a Sajószentpéteri Polgármesteri Hivatal a személyes adataimat kezelje.

Sajószentpéter,.....

.....
aláírás

A pályázathoz csatolandó dokumentumok:

1. A tevékenység folytatására feljogosító engedély(ek) másolatát.
2. Pályázó nyilatkozata, hogy a pályázati feltételek elfogadja.
3. Pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy Sajószentpéter Városi Önkormányzat és intézményei felé semmiféle tartozása nem áll fenn.
4. Társas vállalkozás esetén nyilatkozat arról, hogy nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § szerint a Pályázó átlátható szervezetnek minősül.

Indokolás
a lakások és helyiségek bérletéről szóló
12/2019. (V.28.) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni.

Sajószentpéter Városi Önkormányzatnak a jelenleg hatályos, a lakások és helyiségek bérletéről szóló 31/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) a megalkotása óta már több módosításon ment keresztül a helyi viszonyok és a jogszabályi változások következtében.

A rendeletalkotásra felhatalmazó törvényi rendelkezések változása miatt – a vagyongazdálkodási feladatok ellátása során tapasztalt jogalkalmazói problémákat is figyelembe véve – szükségessé vált a Rendelet átfogó felülvizsgálata és újraszabályozása.

Részletes indokolás

1-3. §

Meghatározza a rendelet hatályát, rögzíti az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával összefüggő feladat- és hatásköri szabályokat, valamint értelmező rendelkezéseket tartalmaz.

4. §

Rögzíti az önkormányzati ingatlanok bérbeadásával kapcsolatos eljárás során kezelhető személyes adatok körét és az adatkezelés szabályait.

5-8. §

Rögzíti a lakások bérbeadásának jogcímeit, lakásbérleti szerződések maximális időtartamát, meghosszabbításának lehetséges módjait, a bérbeadás módját, valamint az óvadék fizetési kötelezettséget. Meghatározza a lakásbérleti jogviszony létesítésénél figyelembe vett kizáró feltételeket.

9-11. §

A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozóan rögzíti a részletszabályokat.

12. §

A korábban költségelven bérbeadott lakásokra vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

13-14. §

A piaci alapon történő bérbeadás vonatkozásában a pályázati hirdetménnyel, a versenytárgyalással kapcsolatos rendelkezéseket tartalmaz. Rögzíti a szerződéskötési biztosíték összegét, megfizetésének és felhasználásának módjait.

15. §

A közérdekű elhelyezésre vonatkozó szabályokat tartalmaz.

16. §

Szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezésére vonatkozó rendelkezést tartalmaz.

17. §

A lakáscsere feltételeit szabályozza.

18. §

Meghatározza a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit.

19.§

A jogcím nélküli, illetve az önkényes lakáshasználatra vonatkozó szabályokat rögzíti.

20-22. §

A lakásba történő befogadásnak, bérlőtársi jogviszony létesítésének, valamint a tartási szerződés megkötésének feltételeit szabályozza.

23. §

Rögzíti az albérletre vonatkozó szabályokat.

24. §

Az önkormányzati lakások bérleti díjaira vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

25.§

A lakás nem lakás céljára történő bérbeadására vonatkozó rendelkezést tartalmaz.

26-31. §

A lakásbérlet megszűnésének eseteit szabályozza. Rendelkezik a bérlő halála esetén követendő eljárásról, a bérleti szerződések közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, valamint a bérleti szerződés Képviselő-testület általi felmondásának okait rögzíti.

32. §

Az átmeneti elhelyezésre vonatkozó szabályokat tartalmaz.

33-36. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó, a lakásbérlettel eltérő rendelkezéseket tartalmaz. Szabályozza a bérleti szerződés időtartamát, az óvadék és a szerződéskötési biztosíték mértékét, a pályázati eljárás folyamatát.

37-40. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának vonatkozásában a bérbeadó és bérlő jogaira, kötelezettségeire vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

41. §

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:		Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2019. (.....) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről		
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen:				
Társadalmi hatás:	Gazdasági, költségvetési hatás:	Környezeti következményei:	Egészségi következményei:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:
A rendelet megalkotása biztosítja a lakásgazdálkodási feladatok hatékonyabb ellátását. Az ügyintézés átláthatóbbá válik, amely az ügyfelek számára egyszerűbb, gyorsabb ügymenetet jelent.	Jelentős gazdasági, költségvetési hatással nem járnak az új előírások. Az üresen álló önkormányzati lakások bérbeadása bevételt képez az önkormányzat részére.	nincsenek	nincsenek	nincsenek
A rendelet megalkotása szükséges a magasabb szintű jogszabályi változások miatt szükség volt a tárgyban új rendelet megalkotására.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: Törvényességi felhívás.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti	Tárgyi:	Pénzügyi:	
rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	