

ELŐTERJESZTÉS
Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. február 28-án tartandó ülésére

**„Önkormányzati lakások és helyiségek bérletére,
valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeletek felülvizsgálata” tárgyában**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal törvényességi felügyeleti jogkörében eljárva arra kötelezte az önkormányzatokat, hogy a helyi lakásrendeleteket vizsgálják felül *a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról* szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) alapján.

Gárdony Város Önkormányzatának

- a lakások és helyiségek bérletéről szóló 15/2001. (VIII. 13.) számú rendelete,
- a lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 7/2001. (IV.1.) számú rendelete, és
- a lakbérek megállapításáról szóló 5/2023. (II. 23.) számú rendelete felülvizsgálata megtörtént.

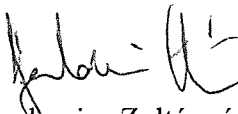
A Kormányhivatal különösen azt írta elő követelményként, hogy az önkormányzati lakásrendeletek megfeleljenek:

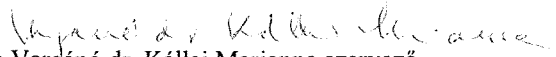
1. A teljeskörű szabályozás kívánalmának, vagyis valamennyi, a Lakástörvény 2. számú melléklete szerinti témakör kerüljön szabályozásra, pl. a lakás bérlő általi albérletbe adásának lehetősége.
2. A rendeletek ne mutassanak túl a Lakástörvényben kapott felhatalmazásokon, pl. szabálytalan rendelkezés a bérleti szerződés közokiratba foglalásának követelménye, valamint a közjegyzői díj bérlőre hárításának előírása.
3. Konkrét tartalom-meghatározás szerepeljen ott, ahol a felek megállapodhatnak egymással, pl. hogyan számolnak el a felek, ha megállapodásuk alapján a lakás átadásakor azt a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, nem pedig a bérbeadó.

A hatályos rendeleteket jogalkotási szempontból is felül kellett vizsgálni, pl. a magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseinek megismétlése a helyi rendeletben ellentétes a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvénnyel. Ezen kívül a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet követelményeinek is meg kell felelni, pl. a rendelet tagolása, mellékletre hivatkozás szabályai.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, a fent leírtak alapján szíveskedjen elfogadni az alábbi rendeleteket külön-külön!

Gárdony, 2024. február 26.


Jankovics Zoltánné
jegyző


Készítette: Vargáné dr. Kállai Marianna szervező

Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (II. 29.) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletéről

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában foglalt jogalkotói hatáskörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, valamint a 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. §

(1) E rendelet hatálya kiterjed Gárdony Város Önkormányzata tulajdonában álló lakásokra, helyiségekre (továbbiakban: lakás, helyiség), valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre.

(2) E rendelet hatálya kiterjed a korábban hatósági kiutalás útján bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

2. §

E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Lakástörvény) foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadóak.

3. §

A Képviselő-testület az e rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok kezelését, a bérbeadással kapcsolatos feladatok ellátását a Polgármesteri Hivatalra, valamint az e rendeletben meghatározott esetekben a bérlőkijelölés jogát a Polgármesterre ruházza.

II. Fejezet *A lakások bérbeadásának szabályai*

4. §

(1) A lakások bérbeadása történhet:

- a) szociális helyzet alapján,
- b) piaci alapon,
- c) szakember elhelyezés céljából,
- d) bérlőkijelölési jog alapján,
- e) Lakástörvényben előírt elhelyezési kötelezettség alapján.

(2) Az önkormányzati bérlakásokra csak határozott idejű bérleti szerződés köthető. Ennek időtartama legfeljebb 5 év.

(3) A bérlet időtartama írásbeli kérelem alapján kétévente meghosszabbítható abban az esetben, ha a bérlőnek nincs bérleti díj és közüzemi díj hátraléka, és kérelmét a szerződés lejárta előtt 2 hónappal a Polgármesteri Hivatalba benyújtotta.

(4) A szakember elhelyezése céljából létrejött bérleti jogviszony a munkaviszony fennállásának időtartamára, legfeljebb azonban 5 évre létesíthető.

(5) A bérlet időtartama kérelem alapján kétévente meghosszabbítható abban az esetben, ha a bérlőnek az önkormányzati intézménnyel létesített munkaviszonya továbbra is fennáll, nincs bérleti díj és közüzemi díj hátraléka, valamint kérelmét a szerződés lejárta előtt 2 hónappal a Polgármesteri Hivatalba benyújtotta.

1. A szociális célú lakásbérbeadás

5. §

(1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra az a nagykorú magyar állampolgár jogosult:

- a) aki a város közigazgatási területén állandó lakóhellyel rendelkezik, vagy a munkahelye a városban van, valamint
- b) akinek a családjában – a vele együtt költöző családtagokat számítva – az egy főre jutó utolsó 3 havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a 150.000,- Ft-ot, egyedülálló igénylő esetében a 200.000,- Ft-ot, és
- c) akinek nincs a tulajdonában jelentős – a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. §-ban meghatározottakat meghaladó értékű ingó, vagy ingatlan vagyon, valamint
- d) ingatlantulajdonnal nem rendelkezik, kivéve az özvegyi, szülői haszonélvezeti joggal terhelt ingatlant.

(2) Nem jogosult szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra:

- a) akinek a tulajdonában jelentős – a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. §-ban meghatározottakat meghaladó értékű ingó, vagy ingatlan vagyon van, vagy
- b) aki és a vele együtt költöző családtagja személyi tulajdonú ingatlanát (tulajdoni hányadát) a megelőző 5 éven belül elidegenítette, ha annak forgalmi értéke meghaladja a jelentős vagyon fogalmába tartozó értékhatárt; vagy
- c) aki az igénylést megelőző 10 éven belül pénzbeli térítés ellenében mondott le bérlakásáról, tekintet nélkül arra, hogy ki volt a bérbeadó, vagy
- d) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek.

6. §

(1) Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető bérleti szerződés, amelynek nagysága a bérlő jogos lakásigénye mértékének felső határát nem haladja meg. A jogos lakásigény mértékének számításánál a lakásba ténylegesen együtt költözők számát kell figyelembe venni.

(2) A jogos lakásigény mértékének meghatározása:

- a) 1 fő esetén 1 lakószoba,

- b) 2 fő esetén 1 – 1,5 lakószoba,
- c) 3 fő esetén 1,5 – 2 lakószoba,
- d) 4 fő esetén 2 – 2,5 lakószoba,
- e) 5 fő esetén 2,5 – 3 lakószoba,
- f) minden további 2 fő esetén a mérték fél lakószobával növelhető.

7. §

(1) A szociális helyzet alapján történő bérbevétel iránti igényeket (továbbiakban: szociális lakás igénylés) meghatározott formanyomtatványon a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani. A szociális lakás igényléshez csatolni kell:

- a) a család kereső tagjainak jövedelemigazolását, valamint
- b) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatokat.

(2) A Polgármesteri Hivatal a benyújtott igényléseket 30 napon belül megvizsgálja és a jogszabályok alapján megállapítja, hogy az igénylő szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakás bérletére jogosult vagy nem. Ennek megfelelően az igénylést nyilvántartásba veszi és erről az érdekelteket értesíti, vagy az igénylés elutasítására tesz javaslatot az Egészségügyi és Szociális Bizottságnak.

8. §

(1) A Polgármesteri Hivatal a szociális lakásigény és a környezettanulmány figyelembevételével - bérbeadható lakás esetén - előkészíti a bérbeadási javaslatot és az Egészségügyi és Szociális Bizottság elé terjeszti.

(2) A lakás bérlőjének kijelöléséről, valamint a bérleti jogviszony kérelemre történő meghosszabbításáról az Egészségügyi és Szociális Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

2. Piaci alapon történő bérbeadás

9. §

(1) Az üres önkormányzati lakás piaci alapon bérbeadható, ha nem áll fenn bérlőkijelölési jog, továbbá kötelező elhelyezési feladat ellátásához nem szükséges.

(2) A Polgármesteri Hivatal a piaci alapon bérelhető lakásról szóló felhívást a városi honlapon közzéteszi.

(3) A Képviselő-testület a 9. § (1) bekezdés szerinti bérlőkijelölés hatáskörét a Polgármesterre ruházza, aki az ajánlatokat a beérkezés sorrendjében elbírálja.

3. Szakember elhelyezése céljából történő bérbeadás

10. §

(1) Az önkormányzati intézmények megfelelő szakemberekkel ellátása érdekében a nyilvántartott igénylések mellőzésével lakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása feltétlenül indokolt az önkormányzat valamely intézményének kötelező feladata ellátásához.

(2) Szakember elhelyezése körében csak akkor adható bérbe önkormányzati bérlakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző hozzátartozói tulajdonában, bérletében nincs Gárdony város közigazgatási területén lakható ingatlan.

(3) Szakember elhelyezése céljából lakást bérbe adni a Képviselő-testület határozata alapján lehet annak a személynek, aki az önkormányzati intézménnyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.

4. Óvadék

11. §

(1) A lakás piaci alapon történő bérbeadása, valamint szakember elhelyezés céljából történő bérbeadás esetén a bérlő a szerződéskötéskor a szerződésben meghatározott havi lakbér kétszeresének megfelelő összegű óvadékot köteles fizetni.

(2) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén bérbeadó a bérlő által befizetett óvadékot lakbérhátralék, közüzemi díjtartozás, továbbá a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott költségek hiányában a bérbeadó a lakás visszaadását követő 30 napon belül köteles a bérlőnek az óvadék összegét, vagy az óvadéknak a (2) bekezdésben szereplő költségek levonása után fennmaradt részét kamatmentesen visszafizetni.

5. Bérlőkijelölési jog

12. §

(1) Önkormányzati bérlakásra megállapodás alapján bérlőkijelölési jog biztosítható.

(2) Bérlőkijelölési jog biztosításáról a Polgármester javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

(3) A bérlőkijelölési joggal érintett ingatlanokat az 1. melléklet tartalmazza.

6. Lakástörvényben előírt elhelyezési kötelezettség

13. §

(1) A Lakástörvény 18. § (1)–(2) bekezdésében írt elhelyezési kötelezettség esetén, ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, az átmeneti elhelyezéssel kapcsolatos döntési jogkört a Polgármester gyakorolja.

(2) A Lakástörvény 23. § (4) bekezdésében írt elhelyezési kötelezettség esetén, ha a lakás elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisül vagy az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el, és a bérlő elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni, az ideiglenes elhelyezéssel kapcsolatos döntési jogkört a Polgármester gyakorolja.

(3) Ha a szociális intézményből elbocsátott személy korábban pénzbeli térítés ellenében lemondott az önkormányzati bérlakása bérleti jogviszonyáról, az intézményből történő elbocsátása esetén, a pénzbeli térítés visszafizetése ellenében a jogos lakásigényének megfelelő nagyságú, legalább komfortos bérlakás bérletére jogosult. Ebben az esetben a döntési jogkört a Polgármester gyakorolja.

(4) Törvényben, bírósági vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási kötelezettség esetén a bérbeadási feladatokat és a döntési jogkört a Polgármester gyakorolja

(5) Az Önkormányzat a 13. § (1)–(4) bekezdésekben foglalt eseteken kívül másik lakásban való elhelyezési kötelezettséget semmilyen esetben nem vállal.

7. Bérlőtársi szerződés

14. §

(1) Lakásbérleti szerződés megkötésekor a házastársakkal bérlőtársi szerződést kell kötni.

(2) Bérlőtársi jogviszonyban kell a lakást bérbe adni azok részére, akik a bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására azonos sorrendben jogosultak.

(3) A 14. § (1)–(2) bekezdésben írt eseteken kívül bérlőtársi szerződés kötésére nincs lehetőség.

(4) Társbérleti szerződés kötésére nincs lehetőség.

8. A lakásba való befogadás

15. §

Az önkormányzati lakás bérlője a Lakástörvény 21. § (2) bekezdésben meghatározott személyek kivételével senkit nem fogadhat be az önkormányzati lakásba.

9. Albérlet

16. §

Az önkormányzati lakás albérletbe nem adható.

10. A felek jogai és kötelezettségei

17. §

(1) A lakás átadásakor jegyzőkönyvet, valamint leltárt kell felvenni, és abban fel kell tüntetni a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A lakás átadásakor észlelt jogos hibák, hiányosságok megszüntetéséről bérbeadó gondoskodik.

(2) A bérbeadó és bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban rögzíteni kell, hogy az igazolt költség a havi lakásbérleti díj legfeljebb 50 %-os csökkentésével rendezhető.

(3) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor is alkalmas, ha az egyes lakásberendezéseket

a) a bérlővel kötött külön szerződés alapján szolgáltató biztosítja,

b) bérbeadó azért nem szolgáltat, mert erre a bérlő a lakásbérleti szerződés alapján nem tart igényt.

(4) A felek a lakásnak a bérlő részére történő birtokbaadását a leltár és a jegyzőkönyv aláírásával ismerik el.

18. §

(1) A kizárólag önkormányzati tulajdonú épület esetén a bérbeadó köteles gondoskodni:

- a) az épület karbantartásáról,
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, és
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, továbbá e helyiség berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) A kizárólag önkormányzati tulajdonú épülettel, a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő, 18. § (1) bekezdésben nem említett esetekre a felek megállapodása az irányadó.

(3) A központi berendezések lakásban lévő vezetékszakaszainak üzemképes állapotát a bérbeadó köteles biztosítani, függetlenül attól, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakás milyen épületben található.

19. §

(1) A bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezt a feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő köteles a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát a távollét megkezdésétől írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(2) Ha a bérlő a lakást két hónapot meghaladó időre bejelentés nélkül elhagyta, a bérbeadó jogosult a lakásbérleti szerződést felmondani. Ez alól kivétel, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívásra – írásban tájékoztatta.

(3) Ha az elhagyott lakás bérlője ismeretlen helyen vagy külföldön tartózkodik, a bérlő lakásában lévő ingóságainak elszállításáról és megőrzéséről a gyámhatóság által kirendelt ügygondnok útján kell gondoskodni.

20. §

A bérlő köteles gondoskodni:

- a) lakás és helyiségei, valamint a részére átadott eszközök és a lakás alkotórésze rendeltetésszerű használatáról, tisztántartásáról, állaguk megőrzéséről,
- b) az épületben, az épület központi berendezéseiben és a lakásban a bérlő, vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt keletkezett hibák kijavításáról, az okozott kár megtérítéséről,
- c) a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakás berendezéseinek rendeltetésszerű állapotban történő visszaadásáról.

21. §

(1) A bérbeadó a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmanak és foglalkozásának zavarása nélkül a lakásban munkanapokon, előzetes értesítés alapján 8-20 óra közötti időben ellenőrizheti. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles.

(2) Az ellenőrzések száma az évi négy alkalmat csak veszély- és kárelhárítás esetén haladhatja meg.

22. §

(1) A bérbeadó kérelem esetén hozzájárulhat, hogy a lakást a bérlő átalakítsa, korszerűsítse, ha a bérlő a munkák elvégzésének költségét vállalja.

(2) A kérelemnek tartalmaznia kell az elvégezni kívánt munka várható költségvetését, a munka jellegétől függően a műszaki leírást és tervet, valamint a munka kezdési és várható befejezési időpontját.

(3) A költségek elszámolására a bérlő és bérbeadó közötti megállapodás az irányadó.

(4) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát a felek megállapodása és hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó követelheti az eredeti állapot helyreállítását.

(5) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és bérlő megállapodása állapítja meg.

23. §

(1) A lakás átalakítása:

- a) a lakás műszaki megosztása, alapterületének és lakószobák számának megváltoztatása (bővítése, csökkentése), továbbá
- b) a lakás alaprajzi beosztásának helyiségei számának, rendeltetésének megváltoztatása.

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

11. A lakások bérleti díja, külön szolgáltatási díj és a lakáshasználati díj

24. §

(1) A bérlő a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakás használatáért lakbért köteles fizetni.

(2) A lakásokra fizetendő lakbér mértékét, valamint a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az 5/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet szabályozza.

(3) A bérlő társasházi bérlakás esetén köteles a közös használatú helyiségek üzemeltetési és fenntartási költségeinek viselésére a bérleti szerződésben foglaltak alapján.

(4) Kizárólag önkormányzati tulajdonban álló épületben lévő lakások esetén a bérlő az épülethez tartozó földterület karbantartási költségeinek arányos megfizetésére köteles a bérleti szerződésben foglaltak alapján.

(5) Az a személy, akinek a bérbeadóval kötött lakásbérleti szerződése megszűnt, de a lakásból nem költözött ki, a jogcím nélküli használat kezdetétől lakáshasználati díjat köteles fizetni, amely azonos összegű a lakásra megállapított lakbérrel. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónap elteltével az alábbi emelt összegű használati díjat köteles fizetni:

- a) a havi használati díj a bérleti díj kétszerese,
- b) ezt követően minden évben az előző évi havi használati díjat további kétszeresére kell emelni.

12. A bérleti jogviszony megszűnése

25. §

(1) Ha a bérleti jogviszony megszűnik, a bérlő köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a közüzemi számlák teljesítését igazoló szolgáltatói nyilatkozatokkal együtt visszaadni a bérbeadónak, valamint köteles saját maga, és a vele együtt költöző hozzátartozója kijelentkezni a lakcímnnyilvántartásból mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül.

(2) A lakás visszaadásakor a bérbeadó megállapítja a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A megállapításokat írásba kell foglalni. Nyilatkoztatni kell a bérlőt az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének módjáról és a javítás határidejéről.

(3) A bérbeadó és bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben a felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

(4) Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetéséről, vagy az ellenérték megtérítéséről nem nyilatkozik, vagy a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének megállapítását.

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

26. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérbeadó az örököst kötelezi, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállítsa el.

(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó – az örökös költségére és veszélyére – raktárban, vagy arra alkalmas más helyiségben helyezheti el. Ennek során a hagyatéki tárgyakról – az erre vonatkozó szabályok szerint – leltárt kell felvenni, s azokat gondosan kell kezelni.

(3) Amíg az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból nem szállítja el, az üresen tartott lakással kapcsolatos olyan üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérlőt terhelnék, az örököst terhelik.

(4) Ha az elhalt bérlőnek lakbér hátraléka van, akkor a bérbeadó azt hagyatéki teherként bejelenti, melyért az örökös az örökhagyó hagyatékának erejéig felel.

13. A bérleti jogviszony megszüntetése

27. §

(1) A bérbeadó és a bérlő az önkormányzati bérlakásra kötött bérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó beköltözhető és megfelelő másik lakást (cserelakás) ajánl fel bérleti jogviszony létesítésére.

(2) A bérleti jogviszony pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetésére nincs lehetőség.

III. Fejezet

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

28. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

29. §

(1) A helyiséget

- a) pályázat, vagy
- b) bérbevételi kérelem alapján lehet bérbe adni.

(2) A bérbeadó az üres vagy a megüresedett önkormányzati tulajdonban lévő helyiségekre határozott vagy határozatlan időre szóló bérleti szerződést köthet.

(3) A határozott időre szóló bérleti szerződés legfeljebb 5 évi időtartamra szólhat.

(4) A bérlő óvadékot köteles fizetni, melynek összege 2 havi bérleti díj összegével megegyező.

14. A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása pályázat alapján

30. §

(1) A pályázatra kiírt helyiségre pályázni a nettó havi bérleti díj megjelölésével lehet.

(2) A helyiséget annak kell bérbe adni, aki

- a) a pályázati feltételeknek megfelel,
- b) a pályázatban kiírt feltételeket elfogadja és vállalja, és
- c) a legmagasabb bérleti díjra tesz ajánlatot.

15. A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása bérbevételi kérelem alapján

31. §

(1) Helyiség bérleti joga a kérelmező által benyújtott bérbevételi kérelem alapján is megszerezhető, melynek feltétele, hogy a bérbeadó a helyiségben folytatni kívánt tevékenységet elfogadja, és a felek megállapodjanak

- a) a helyiségbérlet időtartamában,
- b) a bérleti díj mértékében, és
- c) a helyiség bérlőt terhelő felújításának, a használat alatti karbantartásának, és a szerződés megszűnésekor történő visszaadásának feltételeiről.

(2) A Képviselő-testület a 31. § (1) bekezdés esetén a bérlőkijelölés jogát a Polgármesterre ruházza.

16. Bérlőtársi szerződés a nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén

32. §

(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségre azonos, vagy hasonló tevékenységet folytató igénylők közül írásbeli közös kérelmük alapján bérlőtársi szerződés is köthető.

(2) Ha valamelyik bérlőtárs jogviszonya megszűnik, a visszamaradt bérlőtárs az egész helyiség bérlőjévé válik.

(3) Ha a visszamaradt bérlő a (2) bekezdésben foglalt jogával élni nem kíván, a bérbeadótól kisebb cserehelyiséget igényelhet, amelyről bérbeadó a rendelkezésre álló üres helyiségek alapján dönthet.

17. A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

33. §

(1) A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával, és a szakhatóságok engedélyében megszabott feltételekkel saját költségén a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon átalakíthatja, felújíthatja. Az átalakítási, felújítási költség nem igényelhető a bérbeadótól, és a bérleti díjban nem számítható be.

(2) A bérlő köteles gondoskodni a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításokról, pótlásokról, ezek cseréjéről.

(3) A bérlő köteles gondoskodni továbbá az épület olyan berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben, az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, ha az a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé, továbbá a bérlő tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási szemét elszállításáról.

(4) A bérlet megszűnésekor a bérbeadó kérheti az eredeti állapot helyreállítását. Amennyiben a bérlő a helyreállítási kötelezettségének a megadott határidőre nem tesz eleget, a munkálatokat a bérbeadó végezteti el a bérlő költségére.

18. A helyiség bérleti jogának átruházása és elcserélése, az albérlet

34. §

(1) Önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti joga nem cserélhető el.

(2) Önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti joga nem ruházható át.

(3) Önkormányzati tulajdonú helyiség egyes részei - a helyiség jellegétől függően - a bérleti szerződésben foglaltak alapján albérletbe adható.

19. A lakás- és helyiség bérbeadással kapcsolatos feladatok ellátása

35. §

Az önkormányzati tulajdonban és bérbeadás útján hasznosított, e rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos feladatokat a Képviselő-testület, az Egészségügyi és Szociális Bizottság, a Polgármester és a Polgármesteri Hivatal látja el.

36. §

(1) A Képviselő-testület dönt a szociális helyzet alapján történő bérlő kijelöléséről, valamint a szakember elhelyezés keretében történő bérlő kijelöléséről.

(2) A Képviselő-testület az éves költségvetés keretében meghatározza az e rendelet alapján kezelt és hasznosított lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújítására, karbantartására, javítására fordítandó összeget.

37. §

A Polgármester látja el az e rendeletben felsorolt bérbeadói feladatokat.

38. §

Az Egészségügyi és Szociális Bizottság elbírálja a szociális lakás igénylés jogosultsági feltételeinek fennállását, és elutasítja az igénylést, ha a jogosultsági feltételek nem állnak fent. Az Egészségügyi és Szociális Bizottság javaslatot tesz a szociális bérlakás és munkaköri bérlakás bérlőjének kijelölésére.

39. §

A Polgármesteri Hivatal látja el mindazokat a bérbeadói feladatokat, melyeket sem a Lakástörvény, sem e rendelet nem telepít más szervhez, különösen

- a) a lakásokra vonatkozó bérleti szerződések megkötése, megszüntetése,
- b) a lakás átadásával összefüggő feladatokat,
- c) a lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzését,
- d) karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettségek teljesítését,
- e) a lakbérek, külön szolgáltatási díjak, használati díjak beszedését,
- f) a bérleti jogviszony megszűnésével kapcsolatos feladatokat.

40. §

(1) A Polgármesteri Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó bérbeadás útján hasznosított lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről (továbbiakban: lakásnyilvántartás).

(2) A lakásnyilvántartás tartalmazza:

- a) a lakás alapterületét, szoba és egyéb helyiség számát, komfortfokozatát, társasház tulajdon esetén a közös tulajdoni hányadot,
- b) a bérlő nevét,
- c) a bérleti jogviszony tartalmát,
- d) a lakásbérbeadás módját.

41. §

(1) A Polgármesteri Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet a lakás igénylésekről, de nem készít évente névjegyzéket a szociális helyzet alapján történő lakásbérlet érdekében.

(2) E nyilvántartás vezetéséhez az állampolgár az alábbi személyes adatszolgáltatásra köteles:

- a) név, születési hely, idő, anyja neve, családi állapota,
- b) lakcím (állandó és ideiglenes), tartózkodási hely,
- c) jövedelmi, vagyoni viszonyokra vonatkozó igazolás, nyilatkozat.

Ezen adatszolgáltatás az igénylővel közös háztartásban élő valamennyi személyre is vonatkozik.

(3) A fenti adatok közül nem hozhatók nyilvánosságra az állampolgár vagyoni, jövedelmi viszonyait érintő, valamint az egészségi állapotára vonatkozó adatok. E rendelet alkalmazásánál a havi átlagjövedelem megállapításánál az előző 3 teljes hónapban felvett alábbi juttatásokat kell figyelembe venni:

- a) főállásból, másodállásból, mellékfoglalkozásból, bedolgozó vagy más rendszeres tevékenységből származó jövedelem, részesedés és egyéb bérjellegű juttatás, mely beszámít a személyi jövedelemadó alapba,
- b) szövetkezeti tagsági viszonyban állók esetében a végzett munka fejében kapott munkadíj részesedés, háztáji vagy más címen használt földterületből származó jövedelem,
- c) nyugellátások, rendszeres járadékok, rendszeres segélyek,
- d) családi pótlék,
- e) minden olyan jövedelem, juttatás, mely a személyi jövedelemadó alapba beszámít.

IV. Fejezet
Záró rendelkezések

42. §

Ez a rendelet 2024. április 1-jén lép hatályba.

43. §

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről szóló 15/2001. (VIII. 13.) önkormányzati rendelet.

Tóth István
polgármester

Jankovics Zoltánné
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2024. február 29-én kihirdetésre került.

Jankovics Zoltánné
jegyző

A bérlőkijelölési joggal érintett ingatlanok

Ingatlan címe	Bérlőkijelölési jog jogosultja
2484 Agárd, Horgony utca 6. fsz. 13.	Fejér Vármegyei Rendőr-főkapitányság

Gárdony Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (II. 29.) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek elidegenítéséről

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában foglalt jogalkotói hatáskörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, valamint a 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. §

(1) A rendelet személyi hatálya kiterjed a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 49. §-ában, és az 58. § (1) bekezdésében meghatározott, elővásárlási joggal rendelkező személyekre, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre, valamint elővásárlási joggal nem rendelkezőkre (továbbiakban együtt: vevő)

(2) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed

- a) az állam tulajdonából Gárdony Város Önkormányzat tulajdonába került lakásokra,
- b) az állam tulajdonából Gárdony Város Önkormányzat tulajdonába került nem lakáscélú helyiségekre.

II. Fejezet

A lakások elidegenítésének szabályai

1. A lakás vételárának meghatározása

2. §

(1) Ha a lakást elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett, helyi beköltözhető forgalmi érték 100 %-a.

(2) A lakás helyi forgalmi értékét a Lakástörvény 52 §. (1) bekezdésben felsorolt körülmények figyelembevételével – szakértői értébecsléssel – kell megállapítani.

(3) Ha a lakás beköltözhető, az csak pályázat útján értékesíthető. A vételár nem lehet kevesebb, mint a lakás helyi, beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a.

2. A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények

3. §

- (1) Elővásárlási joggal nem rendelkező vevő a vételárat egyösszegben, a szerződés megkötésekor köteles megfizetni.
- (2) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárat egy összegben, vagy 5 évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg, azonban kérelmére legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni.
- (3) Ha az elővásárlási jog jogosultja az egyösszegű teljesítést vállalja, és a teljes vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, részére a 2. § (1) bekezdésében foglalt vételár 10 %-ának megfelelő összegű árendaménnyt kell megállapítani.
- (4) Ha az elővásárlási jog jogosultja a vételárat részletfizetéssel kívánja megfizetni, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 50 %-át egy összegben kell megfizetnie. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 20 %-ának egy összegben való megfizetése köthető ki.
- (5) A 20 % előleg és a 15 évi részletfizetés esetén a fennmaradó vételár hátralék után kamatot kell fizetni, amelynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese.
- (6) Az 50 % előleg, és az 5 évi részletfizetés esetén a fennmaradó vételárhátralék után kamatot kell fizetni, amelynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat.
- (7) Ha a bérlő a szerződésben foglalt fizetési feltételektől eltérően előteljesít, a vételár hátralékot teljes egészben megfizeti, engedmény illeti meg. Az engedmény összege egyenlő a többletteljesítés 10 %-ával.

3. A megvásárolt lakásokhoz kapcsolódó jogkövetkezmények

4. §

- (1) Az Önkormányzattól részletfizetés kikötésével megvásárolt lakásokra az ingatlan-nyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni. Tulajdonközösség megszüntetése esetén a polgármester - átruházott hatáskörben eljárva – az elidegenítési tilalom alól felmentést adhat, és a vagyonközösség megszüntetéséhez hozzájárulhat.
- (2) Az (1) bekezdésben szabályozott elidegenítés és terhelési tilalom más ingatlanra nem vihető át.
- (3) Az (1) bekezdésben szabályozott elidegenítési és terhelési tilalom csak a vételárhátralék, illetve kamatfizetési kötelezettség esetén annak kamattal növelt összegének – figyelemmel a 4. § (4) 3. § (7) bekezdésekben foglalt fizetési kedvezményekre is – kiegyenlítése után törölhető az ingatlan-nyilvántartásból.
- (4) Az Önkormányzattól részletfizetés kikötésével megvásárolt lakásokra az elidegenítési és terhelési tilalom fennállásáig tartási vagy életjáradéki szerződést kötni nem lehet.
- (5) Ha a vevő részletfizetési kötelezettségének hosszabb ideig (legalább 3 hónapig) nem tesz eleget, határidő kitűzését tartalmazó fizetési felszólítással kell élni. Ha ez nem vezet eredményre, az adásvételi szerződésben foglalt bontófeltétel alapján a szerződés felbontását lehet kezdeményezni.

III. Fejezet

A nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésének szabályai

5. §

(1) Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiséget az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a bérlő által a helyiségre fordított, és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett, helyi beköltözhető forgalmi érték 100 %-a + ÁFA.

(2) A helyiség helyi forgalmi értékét a Lakástörvény 52 §. (1) bekezdésben felsorolt körülmények figyelembevételével – szakértői értébecsléssel – kell megállapítani.

(3) Az üres, beköltözhető helyiség csak pályázat útján értékesíthető. A vételár nem lehet kevesebb, mint a helyiség helyi, beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a + ÁFA.

(4) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételárát egy összegben, a szerződés megkötésekor kell megfizetni.

IV. Fejezet

A lakás és helyiségelidegenítés eljárási szabályai

4. Az elidegenítésére vonatkozó eljárási szabályok

6. §

(1) Az elővásárlási jog jogosultja e jogával csak akkor élhet, ha a lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésre való kijelöléséről a Képviselő-testület dönt.

(2) Az (1) bekezdés szerinti döntést követően a Polgármesteri Hivatal tájékoztatja az elidegenítésre kijelölt ingatlan bérlőit a vételi lehetőségről, és az elidegenítés feltételeiről, egyúttal határidő tűzésével előzetes nyilatkozatot kér arra vonatkozóan, hogy élni kíván-e az ingatlan megvásárlási lehetőségével.

(3) A Polgármesteri Hivatal az elővásárlási jogosult nyilatkozatának beérkezése után szerződéstervezetet küld az elővásárlásra jogosult részére azzal a felhívással, hogy végleges vásárlási szándékáról az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozzon. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja ezt elmulasztja, az ajánlat a 30 nap elteltével hatályát veszti.

(4) Az adásvételi szerződés az elővásárlási jog jogosultjával csak akkor köthető meg, ha legkésőbb a szerződés aláírásáig igazolja, hogy közüzemi díjhátraléka, valamint az önkormányzat felé bérleti díj- vagy köztartozása nem áll fenn.

(5) Az adásvételi szerződésben ki kell kötni az elállás jogát arra az esetre, ha a vevő a vételárrészleteket tartósan – legalább 3 hónapig – nem fizeti.

(6) Ha az értékesítésre kijelölt, e rendelet hatálya alá tartozó lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség üresen áll, Gárdonyi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a város vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendelet szabályait kell megfelelően alkalmazni.

5. Az elidegenítésből származó bevételek elszámolása és felhasználása

7. §

(1) Az Önkormányzat az értékesítésből befolyó vételárat elkülönített számlán köteles kezelni.

(2) A befolyt vételárral és kamatokkal szemben az alábbi költségek számolhatók el:

- a) telekalakítás földrészlet megosztásával
- b) társasházzá való átalakításával
- c) forgalmi érték megállapításával
- d) elidegenítés lebonyolításával
- e) számlakezeléssel ténylegesen felmerült, számlákkal igazolt költségek.

(3) A befolyt és költségekkel csökkentett vételár az alábbi célokra használható fel:

- a) lakásvásárlás
- b) lakásépítés
- c) adósságkezelés során hitelintézettől felvett lakáskölcsönre fennálló kölcsön kiegyenlítésére,
- d) településrendezési terv szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére,
- e) építési telkek kialakítására,
- f) lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására.

6. Záró rendelkezések

8. §

Ez a rendelet 2024. április 1-jén lép hatályba.

9. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 7/2001. (IV. 1.) számú rendelet.

Tóth István
polgármester

Jankovics Zoltánné
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2024. február 29-én kihirdetésre került.

Jankovics Zoltánné
jegyző

Gárdony Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (II. 29.) önkormányzati rendelete

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakbérek megállapításáról szóló 5/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotási hatáskörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. §

A lakbérek megállapításáról szóló 5/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A lakbér mértéke a piaci alapon bérbe adott lakások esetében:

- a) 2483 Gárdony, Bóné Kálmán utca 8. alatti lakások esetén 2.439 Ft/m²/hó,
- b) 2483 Gárdony, Szabadság út 16. alatti lakás esetén 1.470 Ft/m²/hó.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Tóth István
polgármester

Jankovics Zoltánné
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2024. február 29-én kihirdetésre került.

Jankovics Zoltánné
jegyző