

**SZERENC S VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**  
**8/2009.(II.12.)**

**RENDELETE**

**az önkormányzat tulajdonában lévő  
lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről**

Szerencs Város Képviselő-testülete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglalt felhatalmazás alapján a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó helyi szabályokat az alábbiakban állapítja meg:

**A rendelet célja**

**1. §**

A rendelet célja az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályozás korszerűsítése és egyszerűsítése érdekében a mai lakás- és helyiségbérleti rendszerhez jobban igazodó, piaci elven alapuló feltételeinek megfelelő jogi szabályok megteremtése, a helyi sajátosságok érvényre juttatása.

**A rendelet hatálya**

**2. §**

- (1) E rendelet hatálya Szerencs Város Önkormányzata tulajdonában lévő, forgalomképes és korlátozottan forgalomképes lakásokra, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki, függetlenül a használat módjától és a használat keletkezésének időpontjától.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek tekintetében
  - a) a tulajdonosi jogokat a képviselő-testület,
  - b) a bérbeadói jogokat a mindenkori lakásgazdálkodási feladatok ellátásával megbízott önkormányzati gazdasági társaság gyakorolja.

**I.**

**Lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályok**

**A lakásbérlet szabályai**

**3. §**

A lakásbérleti jogviszonyt önkormányzati bérleményre vonatkozóan a bérbeadó és a bérlő kizárólag írásba foglalt szerződése hozza létre

- a) határozott időre, vagy
- b) feltétel bekövetkezéséig.

**A lakásbérlet keletkezése**

**4. §**

Szerencs városban a bérbeadó a részére átadott lakásokat

- a) szociális elhelyezés biztosítására,
- b) közérdekű lakásigények kielégítésére,
- c) nem szociális bérlakásként pályázat útján

- költségalapon meghatározott lakbérű bérlakásként,
- fiatalok részére garzonházként (fecskéházként) hasznosíthatja.

## **Szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei**

### **5. §**

- (1) A képviselő-testület szociális helyzet alapján történő bérbeadás iránti igények elbírálását megfelelő tartalmi és alaki követelményekkel rendelkező kérelem előzetes benyújtásához köti.
- (2) A képviselő-testület polgármesteri hivatala gondoskodik az igényléssel kapcsolatos adminisztratív feladatok ellátásáról, az igénylők nyilvántartásba vételéről.
- (3) Az igénylést
  - a) az erre a célra rendszeresített nyomtatvány valamennyi rovatának kitöltésével,
  - b) sajátkezű aláírással hitelesítve,
  - c) meghatározott mellékletek csatolásával,
- (4) Az igénylés mellékletei:
  - a) az igénylő és a vele közös háztartásban élők jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozó igazolások (1 évi nettó jövedelem),
  - b) egészségi állapotról, tartós betegségről szakorvosi igazolás,
  - c) vagyoni viszonyokról tulajdoni lap másolat, illetőleg
  - d) büntetőjogi felelősség tudatában tett nyilatkozat arról, hogy a közölt adatok a valóságnak megfelelnek.
- (5) Az igénylést vissza kell utasítani, ha az igénylő e rendelet alapján lakás szociális jogcímen, vagy költségalapon történő bérbevételére nem jogosult, nem az előírt tartalommal és formában terjesztette elő igényét.

### **6. §**

- (1) Az igénylő a nyilvántartásba vételt követően minden adatváltozást 15 napon belül bejelenteni köteles.
- (2) A bejelentés elmulasztása az igénylés visszautasítását, illetve az igénykielégítés időbeni elhalasztását vonhatja maga után.
- (3) Kétség esetén az igénylő köteles bizonyítani, hogy adatváltozás bejelentési kötelezettségének időben és megfelelő tartalommal eleget tett.

### **7. §**

Szociális helyzet alapján történő bérbevételre az az igénylő jogosult, akivel szemben kizáró vagy korlátozó körülmény nem áll fenn.

### **8. §**

- (1) Nem igényjogosult – 1 évi jövedelmet figyelembe véve – jövedelmi viszonyai alapján az az igénylő, ahol a család 1 főre jutó nettó átlagjövedelme eléri, vagy meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét.
- (2) Nem igényjogosult – vagyoni viszonyai alapján az az igénylő, vagy a vele közös háztartásban élő személyek közül bárki, aki
  - a) lakással, lakóházzal, beépíthető lakótelekkel,
  - b) üdülõvel, üdülõtelekkel, pincével,
  - c) önkormányzati bérlakással rendelkezik.
- (3) Nem igényjogosult továbbá az az igénylő, aki
  - a) kitiltás, kiutasítás hatálya alatt áll,
  - b) szabadságvesztés büntetését tölti.

- (4) A (2)-(3) bekezdésben foglaltakat költségalapú bérbeadás alapján igényelt lakásnál nem kell figyelembe venni.

### 9. §

A bérbeadás iránti igényt törölni kell, ha

- a) a nyilvántartásba vételt követően kerül megállapításra, hogy az igénylést vissza kellett volna utasítani,
- b) az igénylővel szemben kizáró körülmény áll fenn,
- c) az igénylő az igényjogosultságot érintő adatok körében megtévesztő információkat közölt,
- d) bejelentési kötelezettségének nem tett eleget,
- e) a mellékleteket nem csatolta,
- f) az igénylő lakást vásárolt, örökölt, ajándékba kapott, igényét önkormányzati bérlakással kielégítette.

### 10. §

Az igényléseket minden év március 15-ig meg kell újítani, csatolva az előírt mellékleteket.

### 11. §

- (1) A képviselő-testület a szociális és egészségügyi bizottsága javaslata alapján – évenként, illetve szükség szerint – névjegyzéket állít össze, mely a szociális alapon lakáshoz juttatandókat tartalmazza. A névjegyzékre annyi számú igénylőt vesz fel, amennyi az adott időszakban várhatóan megüresedő és bérbeadás útján hasznosítható lakásszám.
- (2) A megüresedett és bérbeadható lakást a névjegyzéken első helyen lévő részére ajánlja fel.

### 12. §

- (1) Az igénylő részére olyan szobaszámú lakás adható bérbe, amely a lakásigénye mértékét nem haladja meg.
- (2) A rászoruló személyeknek bérbeadható lakás nagysága – az együtt költöző személyek számától függően – a következő:

1 szoba	1-3 fő
2 szoba	2-4 fő
3 szoba	3-5 fő
3 szobásnál nagyobb	4 főnél több.

### 13. §

- (1) A képviselő-testület által jóváhagyott névjegyzéken lévő, szociális helyzet alapján önkormányzati lakás bérbevételére jogosult igénylővel a bérbeadó a bérleti szerződést 5 évre megállapított határozott időre szólóan kötheti meg.
- (2) A bérbeadónak a határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül meg kell állapítania, hogy a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján változatlanul rászoruló személynek minősül-e.
- (3) Rászorultság fennállása esetén, a bérlő kérésére, a lakásbérleti szerződést – a lejárat napján, de legkésőbb az azt követő 15 napon belül – újabb, legfeljebb 5 évre szóló határozott időtartamra kell meghosszabbítani.
- (4) Ha a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzete alapján nem minősül rászoruló személynek, akkor a költségalapon bérbeadással hasznosítható lakásra vonatkozó feltételeket kell alkalmazni.

- (5) A bérbeadó jogosult évente adatszolgáltatást kérni a bérlőtől, illetve ellenőrizni az abban foglaltak valódiságát.

### **Nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei**

#### **14. §**

- (1) Az üresen álló, illetőleg megüresedett önkormányzati bérlakásokat – a szociális alapon hasznosítható, valamint közérdekű elhelyezés céljára szükséges lakások kivételével – a bérbeadó köteles pályázatra meghirdetni.
- (2) A közérdekű elhelyezés esetén a bérlő személyének kijelölése, valamint a bérbeadás feltételeinek meghatározása a polgármester jogkörébe tartozik.
- (3) Önkormányzati lakás csak annak a lakással nem rendelkező családnak (személynek) adható bérbe, aki e rendeletben meghatározott pályázati feltételeknek megfelel, és a család igazolt jövedelme figyelembevételével képes a havi lakbér és közüzemi díjak fizetésére, valamint előtakarékosságra.

### **Költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások**

#### **15. §**

- (1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell
  - a) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit, fekvését, pontos címét,
  - b) a lakás lakbérének összegét,
  - c) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit, valamint
  - d) a pályázat benyújtásának határidejét.
- (2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a pályázók közül az részesül előnyben, aki vállalja a lakbér előzetes egyösszegű megfizetését a meghirdetett – legalább 6 havi – összeghez képest hosszabb időtartamra szólóan.
- (3) A (2) bekezdés szerint előzetesen egy összegben megfizetett lakbér beszámítása a bérleti jogviszony megszűnését közvetlenül megelőző időszakban történik.

#### **16. §**

- (1) A bérbeadó a pályázati hirdetményt a lakás megüresedésétől, - a bérbeadás céljára épített lakások esetében – a használatbavételi engedély kiadásától számított 30 napon belül köteles kifüggeszteni, a pályáztatás napját megelőző legalább 8 nappal.
- (2) Pályázni lakások esetében 20.000 Ft bánatpénz megfizetése mellett lehet. A pályázók adatairól a bérbeadó tájékoztatást nem adhat.
- (3) A pályázatok elbírálása versenyeztetés útján, nyilvánosan történik. A licitálás alapja lakások esetén e rendeletben megállapított lakbér összege. A licit összege nem lehet kevesebb a havi lakbér 20%-ánál.
- (4) A pályázat nyertese az, aki a legmagasabb összegű havi lakbérre tesz ajánlatot. A bérbeadó a bánatpénz összegét az esedékes bérleti díjba beszámítja.
- (5) A pályázat elnyerésére több, azonos sorrendben lévő pályázó közül a bérlő személyét a képviselő-testület választja ki. A bérbeadó ennek érdekében az azonos sorrendben lévő pályázókat a benyújtási határidő lejártát követő képviselő-testületi ülésre terjeszti be.

#### **17. §**

- (1) A bérbeadó a (4)-(5) bekezdésben meghatározottak alapján a pályázatot elnyert személlyel köti meg a lakásbérleti szerződést.

- (2) Amennyiben a pályázat nyertese visszalép, úgy az általa letétbe helyezett bánatpénzt elveszti, s a bérbeadó jogosult a soron következő ajánlattevőnek a szerződés megkötésére ajánlatot tenni.
- (3) Visszalépésre a pályázat napjától számított 8 napon belül van lehetőség.
- (4) Amennyiben visszalépés esetén a soron következő ajánlat összege több mint 20%-kal kevesebb, úgy a bérbeadó jogosult a pályázatot eredménytelennek nyilvánítani, és új versenyeztetést kiírni.
- (5) A nem nyertes pályázóknak a bánatpénzt 24 órán belül vissza kell fizetni.
- (6) Amennyiben két egymást követő pályázat eredménytelen, úgy harmadik alkalommal a licitálás lefelé is történhet, azonban a bérleti díj az önkormányzatok bérlakás állománya növelésének támogatására kiírt pályázat keretében létesített lakások esetén az első évben nem lehet kevesebb, mint az adott lakásra eső teljes beruházási költség 2%-a.

### **18. §**

- (1) Költségápolan meghatározott lakbérű bérlakásra kötött bérleti szerződés csak határozott időre, legalább 6 hónapra és legfeljebb 10 évre szólhat.
- (2) A határozott időre szóló lakásbérleti jogviszonyt legalább 3 hónappal a lakásbérleti jogviszony megszűnését megelőzően lehet felmondani.
- (3) A határozott idő lejártá után újbóli versenyeztetésnél a volt bérlőt – azonos összegű ajánlat esetén – előbérleti jog illeti meg.

### **Garzonházként (fecskeház) hasznosított bérlakások**

### **19. §**

- (1) A bérbeadó a nem szociális elhelyezésként bérbeadható – 40 m<sup>2</sup>-nél kisebb alapterületű lakásokat – versenyeztetéssel fiatalok részére garzonházként (fecskeházként) hasznosítja.
- (2) Garzonházban (fecskeházban) elhelyezésre jogosult
  - a) az a házastársi vagy élettársi kapcsolatban élő, vagy legalább 1 gyermeket egyedül nevelő 35 év alatti fiatal, aki önálló ingatlan tulajdonnal nem rendelkezik,
  - b) kereső tevékenységet folytat (ideértve az anyasági ellátásban részesülőket is), vagy valamely felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatója,
  - c) lakáscélú előtakarékosági szerződéssel rendelkezik, kivéve a felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatóit. A lakáscélú megtakarításoknak el kell érniük éves szinten a garzonházi lakás bekerülési költségének 5 %-át. Az előtakarékosági szerződést Magyarországon bejegyzett hitelintézettel vagy biztosítótársasággal kell megkötni, legalább 5 évre, a bentlakás időtartamára.
- (3) A garzonházban a bérleti idő egy család esetében maximum 5 év, 5 év után a garzonházat el kell hagyniuk.
- (4) Abban az esetben, ha a hallgatói jogviszony, vagy 90 napnál hosszabb időre a keresőtevékenység megszűnik, 6 hónapon belül a lakást el kell hagyni. Ugyancsak el kell hagyni a lakást a vállalt lakáscélú előtakarékoság nem megfelelő teljesítése esetén is. A bérbeadót elhelyezési és pénzbeni térítési kötelezettség nem terheli.
- (5) Abban az esetben, ha a feltételeknek megfelelő kellő számú fiatal igénylőként nem jelentkezik, a bérbeadó a lakást költségelű lakbér felszámításával másoknak is kiadhatja, a 15-18. §-ban foglaltak szerint.

## A bérbeadás egyéb szabályai

### 20. §

- (1) Önkormányzati bérlakás nem lakás céljára csak kivételesen – a képviselő-testület erre vonatkozó döntése alapján, az általa meghatározott személynek, vagy szervnek és feltételekkel – adható bérbe, kizárólag
  - a) közérdekű elhelyezés céljából,
  - b) határozott időre, illetőleg
  - c) meghatározott feltétel bekövetkeztéig.
- (2) A képviselő-testület kivételesen úgy is dönthet, hogy a lakást nem lakás céljára határozatlan időtartamra adja bérbe. A határozatlan időtartamú bérbeadás feltételeként a lakás pótlását, ennek módját és határidejét a bérlő részére elő kell írnia.
- (3) Önkormányzati bérlakás, vagy annak egy része nem lakás céljára történő hasznosítása csak abban az esetben engedélyezhető, ha
  - a) a lakás nem szociális alapon van bérbeadva,
  - b) a bérbeadás idejéből több, mint 3 év hátra van,
  - c) a folytatni kívánt tevékenység teljes egészében kizárja a szomszédos lakások bérlőinek zavarását,
  - d) a használat nem követel meg engedélyhez kötött műszaki átalakítást,
  - e) a hasznosítás nem jár családvédelmi érdekek sérelmével.
- (4) A havi bérlési díj összegét a képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlési díjáról szóló döntése alapján kell megállapítani.
- (5) A bérbeadó – a lakás nem lakás céljára történő hasznosítását megelőzően – köteles kikérni a szomszédos lakások bérlőinek, illetve tulajdonosainak véleményét, s azt az engedély iránti kérelemhez csatolni.

### 21. §

- (1) A képviselő-testület jogi személyekkel megállapodhat abban, hogy megüresedő önkormányzati bérlakásra bérlőkiválasztási jogot biztosít.
- (2) A képviselő-testület egyszeri vagy többszöri, legfeljebb háromszori bérlőkiválasztási jogot kizárólag határozott időre (3-6-9 évre), és ezen belül is meghatározott feltétel bekövetkeztéig biztosíthat.
- (3) A bérlőkiválasztási jog ellenértékét a felek – a mindenkori piaci viszonyok figyelembevételével – megállapodásban határozzák meg.
- (4) A bérlőkiválasztási jog ellenértékének alapja az adott lakás beköltözhető forgalmi értéke.
- (5) Mértéke
  - a) egyszeres bérlőkiválasztási jog biztosításáért a forgalmi érték 1/3 része,
  - b) kétszeres bérlőkiválasztási jog biztosításáért a forgalmi érték 2/3 része,
  - c) háromszoros bérlőkiválasztási jog biztosításáért a forgalmi érték egésze.

### 22. §

- (1) Önkormányzati tulajdonú lakásra bérlőtársi szerződés a bérbeadást megelőzően, illetőleg a lakásbérlési jogviszony fennállása alatt is köthető.
- (2) Bérlőtársi jogviszony létesíthető a bérbeadó, a bérlő és a leendő bérlőtárs egyező akaratnyilvánításával, írásba foglalt megállapodással.
- (3) Bérbeadó bérlőtársi szerződést köthet a felek akaratával egyezően, legalább közeli hozzátartozói kapcsolatban álló személyekkel.
- (4) A bérlési jogviszony fennállása alatt a bérlési szerződés megkötésének további feltétele legalább 2 éves életvitelszerű együttlakás.
- (5) Versenyeztetés útján szerzett bérlési jogra bérlőtársi jogviszony csak akkor létesíthető,

ha az új bérlőtárs külön nyilatkozatban vállalja a bérbeadó felé az eredeti kötelezettség teljesítését.

### **23. §**

Önkormányzati tulajdonú lakásban megüresedett társbérleti lakrészt a Ltv. 5. § (2) bekezdése értelmében ismételen, önállóan bérbe adni nem lehet, azt a lakásban visszamaradt társbérlő részére, kérelmére ki kell utalni.

## **A felek jogai és kötelezettségei**

### **24. §**

- (1) Képviselő-testület felhatalmazza a bérbeadót a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek között létrejövő megállapodás tartalmának meghatározására.
- (2) A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét, s annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett - különösen egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatja.
- (3) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetve a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

### **25. §**

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

### **26. §**

- (1) A lakást jogcím nélkül használó az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított 6. hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig emelt használati díjat akkor köteles megfizetni, ha a bérbeadónak e rendelet alapján tett nyilatkozata, illetve az Ltv. alapján elhelyezésre nem tarthat igényt.
- (2) A használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6. hónaptól a lakbér kétszerese, ezt követően minden 6. hónaptól a lakbér egyszeresével tovább emelt összeg.
- (3) A bérbeadó az (1) bekezdésében említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől, illetve az arról való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti eljárást megindítani.

### **27. §**

Önkormányzati tulajdonú lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadható személyeken túl, a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával senkit sem fogadhat be.

## **A lakásbérlet megszűnése**

### **28. §**

Önkormányzati lakásra kötött bérleti szerződést a felek közös megegyezéssel megszüntethetik.

### **29. §**

- (1) A képviselő-testület nevében a polgármester a bérlővel megállapodhat abban, hogy az önkormányzati lakásra e rendelet hatálybalépése előtt határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik úgy, hogy a tulajdonos a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető.
- (2) A pénzbeli térítés mértéke
  - a) ha a tulajdonos a bérlőnek másik lakást ad bérbe, de előnytelenebb feltételekkel (meghatározott idő, kisebb szobaszám, alacsonyabb komfortfokozat, magasabb bérleti díj), a lakás lakott forgalmi értékével azonos összeg,
  - b) ha a bérlő másik lakást nem kér, illetve nem kap, a pénzbeli térítés mértéke a lakás forgalmi értéke.

### **30. §**

- (1) Az önkormányzati lakásra határozott időre kötött lakásbérleti szerződés esetén a bérbeadó a bérlőnek másik lakást adhat bérbe.
- (2) Amennyiben a bérbeadott lakás a visszaadott lakásnál legalább 1 szobával kisebb, illetve alacsonyabb komfortfokozatú, úgy a bérlőt az egy összegben fizetendő 6 havi lakbérek közötti különbséget kétszerese illeti meg.

### **31. §**

E rendelet 29-30. §-ban meghatározott pénzbeli térítést a szerződés megszüntetését, illetve megszűnését követően attól a naptól számított 30 napon belül kell egyösszegben a volt bérlő részére kifizetni, amikor

- a) a lakást kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas műszaki állapotban a bérbeadó részére visszaadta és
- b) a bérbeadóval szemben fennálló tartozását kiegyenlítette.

### **32. §**

- (1) Önkormányzati lakásra kötött bérleti szerződés felmondása esetén – amennyiben a bérlő részére cserelakást kell felajánlani – a tulajdonos nevében a polgármester a bérlővel megállapodhat abban, hogy lakás biztosítása helyett részére pénzbeli térítést fizet.
- (2) A pénzbeli térítés mértéke e rendelet 29. § (2) bekezdése figyelembevételével állapítható meg. Megfizetésére e rendelet 31. §-ban foglaltakat kell értelemszerűen alkalmazni.

### **33. §**

Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti, vagy tulajdonjogára cserélhető, a bérlő kérelmére, a bérbeadó hozzájárulásával. A lakáscsere nem érinti a lakásokra kötött bérleti jogviszony időtartamát.



### **34. §**

A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a Ltv. alapján a bérleti jognak a határozott idő lejártáig való folytatására jogosultak kivételével – másik lakásra nem tarthat igényt.

### **35. §**

- (1) Ha a Ltv. erejénél fogva a volt bérlő vagy bérlőtárs köteles az önkormányzati bérlakás elhagyására, s elhelyezéséről a bérbeadó köteles gondoskodni, jogosult legalább egy szobás, olyan komfortfokozatú lakásra, amelynek korábban bérlője, illetve bérlőtársa volt. Az elhelyezés az elhagyott lakás bérleti jogviszonyából még fennálló időtartammal azonos időre szól.
- (2) Ezen elhelyezési kötelezettséget a bérbeadó 5 éven belül köteles teljesíteni. Amennyiben a jogosult az e rendeletben meghatározott pénzbeni térítésre tart igényt, úgy részére azt a bérbeadó 2 éven belül köteles megfizetni.
- (3) Ilyen címen történő elhelyezésénél a bérlő köteles egy komfortfokozattal alacsonyabb értékű lakást is elfogadni.
- (4) Nem jogosult elhelyezésére az, akinek beköltözhető személyi tulajdonú lakása, vagy ugyanabban a helységben másik önkormányzati bérlakása van. Erre nézve a bérlő köteles személyi felelősségvállalása mellett nyilatkozatot tenni.

### **36. §**

- (1) A bérlő a szociális alapon határozatlan időre bérbeadott lakás legfeljebb 50%-át – a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával – lakás céljára albérletbe adhatja, kivételesen indokolt esetben. A hozzájárulást a bérbeadótól – az albérleti szerződés egyidejű becsatolásával – írásban kell kérni.
- (2) A bérbeadó az albérletbe adáshoz csak akkor járulhat hozzá, ha a lakás nagysága az egy szobát meghaladja, s a bérlőnek indokolt okból átmenetileg nincs szüksége az egy szobát meghaladó lakrészre. A távollét akkor indokolt, amíg a bérlő azért van távol, mert
  - a) gyógykezelésben részesül,
  - b) katonai szolgálatot teljesít,
  - c) lakóhelyén kívül dolgozik, vagy tanul és ott nincs állandó lakása,
  - d) szabadságvesztés büntetését tölti,
  - e) üdül, vagy családi körülményei ezt indokoltá teszik.
- (3) Az albérletbe adás időtartama nem lehet több, mint 3 év. Ezen időtartam alatt köteles a bérlő a lakbér kétszeresét megfizetni. Újabb hasznosításnál ismételten be kell szerezni a bérbeadó hozzájárulását.
- (4) A versenyztetés útján szerzett bérlemény egésze, vagy annak egy része albérletbe adható. Ilyen bérlemények esetében is érvényes a (3) bekezdésben meghatározott lakbérfizetési kötelezettség.
- (5) A bérbeadói hozzájárulás nélkül történő albérletbe adás a bérleti jogviszony felmondásának alapjául szolgál.
- (6) A bérbeadó a lakásbérleti szerződés (5) bekezdés szerinti megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállal.

## **A lakbér és a lakbértámogatás**

### **37. §**

- (1) E rendelet hatálya alá tartozó, versenyztetéssel költségalapon meghatározott lakbérű lakások bérleti díja havonta négyzetméterenként 524,- Ft.

- (2) E rendelet hatálya alá tartozó,
- a) garzonházanként (fecskeházként), vagy közérdekű lakásigények kielégítésére bérbeadott lakások bérleti díjának mértéke havonta, négyzetméterenként 472,- Ft.
  - b) szociális elhelyezés céljára hasznosított lakás bérleti díjának mértéke komfortfokozatonként, havonta, négyzetméterenként a következő:
    - összkomfortos 250,
    - komfortos 200,
    - félkomfortos 150,
    - komfort nélküli 100 Ft.
- (3) Költségalapú bérbeadással hasznosított lakásnál a bérbeadó esetenként közli a bért, s azt évenként egy alkalommal módosíthatja.
- (4) Szükséglakás lakbére havonta négyzetméterenként 10 Ft.
- (5) A szociális elhelyezést szolgáló, értékesítésre ki nem jelölt bérlemények lakbérének mértéke a (2) bekezdés b) pontjában meghatározottak 50 %-a.

### **38. §**

- (1) A szociális helyzet alapján bérelt lakás esetében a bérlő a szociális törvény végrehajtására készített helyi rendeletben meghatározott feltételek esetén lakbértámogatásra jogosult.
- (2) A megállapított lakbértámogatás összegét közvetlenül a bérbeadó számlájára kell átutalni.

### **39. §**

A bérbeadó által a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatás díját a bérbeadó a mindenkori, helyben kialakult használati díjak figyelembevételével állapítja meg és közli a bérlővel. A használati díj nem lehet több, mint a bérleti díj 20%-a.

## **II.**

### **A helyiségbérlés szabályai**

### **40. §**

E rendelet hatálya alá tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlésének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlés megszűnésére a lakásbérlés szabályait kell – e részben foglalt eltérésekkel – alkalmazni.

### **41. §**

A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló, általa kezelt helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe.

### **42. §**

- (1) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell
- a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvését (település, utca, házszám), alapterületét, rendeltetését, felszereltségi állapotát,
  - b) a helyiség felhasználásának célját (üzlet, műhely, garázs, pince, raktár, iroda) és az abban folytatható tevékenység megjelölését,
  - c) a bérleti szerződés – határozott időre, vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig tartó – időtartamát,

- d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségen elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettségét,
  - e) a pályázni jogosultak körét,
  - f) a fizetendő bér mértékét,
  - g) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.
- (2) A pályázati hirdetményt a helyben szokásos módon, legalább 15 napig közzemlére kell tenni.
- (3) A versenyeztetés a havi bérleti díj figyelembevételével történik, a használatba adás nem lehet kevesebb 6 hónapnál, s nem lehet több 10 évi időtartamnál.

#### **43. §**

- (1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell
- a) a pályázó nevét és címét, a tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát,
  - b) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.
- (2) Ha az előírt időben csak egy pályázati ajánlat érkezik, a pályázati kiírást még egyszer meg kell ismételni.
- (3) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.
- (4) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a legmagasabb bér megfizetését vállalja előre egy évre. Ajánlat-egyezőség esetén az nyeri a pályázatot, aki a legmagasabb összegű bér egyösszegű megfizetését a leghosszabb időtartamra vállalja.

#### **44. §**

- (1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenységnek) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetve berendezze.

#### **45. §**

A képviselő-testület felhatalmazza a bérbeadót a bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek között létrejövő helyiség bérbeadására vonatkozó megállapodás tartalmának meghatározására.

#### **46. §**

- A bérbeadó a bérlő részére más személynek a helyiségébe történő befogadásához akkor adhat hozzájárulást, ha
- a) a bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy által folytatott tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja és
  - b) a felek bérlőtársi szerződést kötnek.

#### **47. §**

A jogszerű használat során a tevékenység jellegének megváltoztatásához a bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges. A tevékenység engedély nélküli megváltoztatása azonnali felmondást vonhat maga után, s az újrahasznosítás költségei is a volt bérlőt terhelik.

#### **48. §**

- (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával – másra átruházhatja.
- (2) A helyiség bérleti jogának átruházásáról szóló megállapodást – annak megkötésétől számított 15 napon belül – a bérlő köteles a bérbeadói hozzájárulás megadása iránti kérelméhez becsatolni.
- (3) A megállapodásnak tartalmaznia kell
  - a) a helyiség fekvését (település, utca, házszám),
  - b) a helyiség alapterületét és az eddig fizetett bérleti díj összegét,
  - c) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását,
  - d) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó, újonnan közölt bér megfizetését vállalja.
- (4) A bérbeadói hozzájárulás nélkül történő bérleti jog átruházása a bérleti jogviszony felmondásának alapjául szolgál.
- (5) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő
  - a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
  - b) tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.
- (6) A bérbeadó a hozzájárulás megadását önkormányzati érdekből megtagadhatja
  - a) településrendezési és –fejlesztési,
  - b) egészségvédelmi, vagy
  - c) egyéb okból.
- (7) A bérbeadói hozzájárulás feltétele
  - a) az esetleges díjhátralék, valamint
  - b) a korábban versenyeztetés során elért bérleti díj egyszeri éves összegének egyetemleges megfizetése,
- (8) A helyiség használati jogát megszerző az eredetileg megállapított használati időtartamig válhat jogszerű használóvá.
- (9) Önkormányzati tulajdonban álló helyiség cseréjéhez a bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges. A kérelem elbírálására a 48. §-ban foglaltakat értelemszerűen alkalmazni kell.

#### **49. §**

A helyiség pályáztatására e rendelet 15-17. §-ban foglaltakat értelemszerűen alkalmazni kell, az alábbi eltérésekkel:

- a) a bánatpénz összege 50.000 Ft.,
- b) a kikiáltási összeg az éves bér 20 %-a.

### **III.**

#### **Lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályok**

#### **50. §**

- (1) A képviselő-testület jogosult az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat és helyiségeket elidegenítésre kijelölni.
- (2) Az elidegenítéssel ingatlanközvetítésre jogosultat bízhat meg.

#### **Bérlakásokra vonatkozó rendelkezések**

#### **51. §**

- (1) A lakások értékesítésének feltétele

- a) az önálló közműcsatlakozás, mérőberendezések kiépítése, melynek költsége a leendő tulajdonosokat tulajdoni hányaduk arányában terheli, valamint
  - b) a bérlő önkormányzattal, valamint önkormányzati alapítású szervezetekkel szemben fennálló tartozásának rendezése.
- (2) A beköltözhető állapotban értékesítendő bérlakások vételára legalább a helyi forgalmi érték teljes összege.
  - (3) A lakások elidegenítése a vételárnak egyösszegben történő megfizetése ellenében történhet.
  - (4) A vételárat az önkormányzat számlájára kell befizetni.
  - (5) A lakások értékesítése pályázat útján történik. A pályázatot az elidegenítéssel megbízott írja ki, szervezi és bonyolítja, a rendelet 1. számú mellékletét képező szabályzat figyelembevételével.
  - (6) Pályázat útján értékesített bérlakások vevői – amennyiben külön jogszabályban rögzített feltételeknek megfelelnek – igénybe vehetik az első lakáshoz jutók támogatását.
  - (7) A tulajdonos önkormányzat a bérlőkijelölési és ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási joggal érintett lakás értékesítése esetén – amennyiben a lakás vevője a bérlő-kijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási jog gyakorlója -, eltekint a pályázat útján történő értékesítéstől abban az esetben, amennyiben a vevő a bérlakás vételáraként a helyi forgalmi értéke teljes összegét, készpénzben, a szerződéskötést követően megfizeti, és ha a vásárlás időpontjában a tulajdonossal és a lakás bérbeadójával szemben tartozása nincs. Ugyanez a rendelkezés vonatkozik a közérdekű elhelyezéssel meghatározott időtartamra, illetve meghatározott feltételhez kötött, ún. szolgálati lakások bérlőire is.

### **Nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó rendelkezések**

#### **52. §**

- (1) A helyiség vételára nem lehet kevesebb, mint a beköltözhető helyi forgalmi érték.
- (2) A vételár egyösszegben, készpénzfizetés ellenében fizetendő.
- (3) A képviselő-testület felhatalmazza az elidegenítéssel megbízottat versenytárgyalás tartására.

### **Vegyes rendelkezések**

#### **53. §**

Vegyes tulajdonú épületben a megüresedett bérlakást – adott állapotában, felújítás nélkül – a teljes épülettel egyetemben, a versenytárgyalásra vonatkozó szabályzat szerinti feltételekkel kell értékesíteni.

#### **54. §**

- (1) Helyiségek elidegenítése esetén az elidegenítéssel megbízott a megállapodás megkötését megelőzően köteles megvizsgálni, hogy a tulajdonszerzéshez meghatározott feltételek fennállnak-e.
- (2) Helyiség nem adható el olyan személynek, akinek a vásárlás időpontjában köztartozása, vagy a bérbeadóval szemben tartozása áll fenn.
- (3) Az üres (bérlő nélküli) önkormányzati helyiségek értékesítése a rendelet 2. sz. melléklete alapján történik.
- (4) E rendelet szabályai nem vonatkoznak az önkormányzat és más személy közös tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére (pl. gépkocsitároló, ahol föld vagy a felépítmény tulajdonosa az önkormányzat).
- (5) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételára az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

## **Záró rendelkezések**

### **55. §**

Ez a rendelet 2009. március 1. napján lép hatályba. E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről szóló 12/1993.(XII.15.), valamint az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 12/1994.(VIII.31.) rendelete, valamint az azokat módosító 18/2006(VI.28), 14/2005 (X.25), 1/2004.(I. 27.), 21/2003. (X. 28.), 16/1995. (V. 24.) és 19/2006(VI.28), 5/2004. (II. 24.), 33/2004. (VII. 1.), 35/20074.(VII. 19.), 24/2002. (XII. 17.), 15/2001. (V. 24.), 29/2001. (VIII. 30.), 15/1999. (VI. 02.)\*, 30/1997. (XI. 26.)\*, 24/1996. (VI. 25.), 32/1996. (X. 30.), 13/1995. (V. 3.), 22/1995. (VI. 28.), 26/1995. (VII. 14.), 33/1995. (XII. 06.) rendeletek.

Szerencs, 2009. február 12.

**dr. Bíró László sk.**  
**címzetes főjegyző**

**Rónavölgyi Endréné sk.**  
**polgármester**

## AZ ÜRES ÁLLAPOTBAN LÉVŐ BÉRLAKÁSOK ÉRTÉKESÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI

### 1. §

- (1) Az elidegenítésre kijelölt megüresedett bérlakást a bérbeadó köteles elidegenítés céljára kiürítve tartani, az elidegenítéssel megbízott egyidejű értesítése mellett.
- (2) Az elidegenítéssel megbízott feladata az átvett lakás forgalmi értékének megállapítása 30 napon belül.
- (3) Az elidegenítéssel megbízott az értékbecslést követően köteles a pályázatot 15 napra a helyben szokásos módon közszemlére tenni.
- (4) A pályázati hirdetésménynek tartalmaznia kell:
  - a) az ingatlanra vonatkozó fontosabb adatokat (cím, szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
  - b) kikiáltási árat,
  - c) a pályázati tárgyalás helyét és időpontját,
  - d) az ingatlan megtekintésének időpontját.
- (5) A pályázatokat lehetőleg úgy kell kiírni, hogy azon több ingatlan értékesítésére is sor kerülhessen.

### 2. §

- (1) A versenytárgyaláson részt vehetnek
  - a) természetes személyek személyesen vagy képviselő útján, meghatalmazással,
  - b) devizakülföldi személy,
  - c) jogi személy és
  - d) jogi személyiség nélküli gazdasági társaság.
- (2) A részvétel feltétele az ingatlan forgalmi értéke 10%-ának letétbe helyezése az értékesítéssel megbízottnál a licitálás megkezdése előtt.

### 3. §

- (1) A versenytárgyalás levezetésével megbízott személy ismerteti a licitálás szabályait, továbbá a rendelkezésre álló iratokból részletezi az eladásra kerülő ingatlan adatait. Az ingatlan az így megismert és a helyszínen előzetesen megtekintett állapotban kerül eladásra.
- (2) Ezután kerül sor a jelentkező személyi adatainak – személyi igazolvány alapján – jegyzőkönyvbe vételére.
- (3) A kikiáltási ár a forgalmi érték.
- (4) A licitlépcső 100.000 Ft, melytől eltérni nem lehet, de az első licitlépcső a 100.000 Ft-ra kerekített vételár.
- (5) Aki újabb ajánlatot nem tesz, a versenytárgyaláson tovább nem vehet részt.
- (6) Az ingatlan vételi jogát az nyeri el, aki a forgalmi értékhez képest a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tette.
- (7) Az adás-vételről szóló szerződéskötési ajánlat a Ptk. 211. §-a szerint jön létre.
- (8) A letét összege a szerződés teljesítésekor vételárrészként beszámításra kerül.
- (9) A versenytárgyalás napjától számított 8 napon belül kell a vevőnek az általa vállalt és közölt összeget az önkormányzat számlájára befizetni.
- (10) Ha a befizetés nem történik meg, akkor az őt közvetlenül követő ajánlattevő lép a helyébe.
- (11) A versenytárgyalás napjától számított 15 napon belül a feleket szerződéskötési kötelezettség terheli, de a szerződéstől a felek az ok megjelölése nélkül is elállhatnak.

- (12) A teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott letétet elveszti, illetve a kapott letétet kétszeresen köteles visszatéríteni.
- (13) Amennyiben a vevő pénzügyi kölcsönt vesz igénybe a vételár megfizetéséhez, úgy az önkormányzat köteles a tulajdonjog-fenntartással történő adásvételi szerződés megkötésére azzal a kikötéssel, hogy a vevő a kölcsönigénylést a szerződés megkötésétől számított 15 napon belül a pénzügyi intézményhez benyújtja, az erre vonatkozó igazolást az eladnak bemutatja, a kölcsön elbírálását követően a kölcsönszerződést a pénzügyi intézménnyel megkötöti.
- (14) A versenytárgyalásról mindenkor jegyzőkönyvet kell felvenni, melyet a tárgyalás vezetője, a pályázat nyertese, valamennyi résztvevője és a jegyzőkönyvvezető köteles aláírni.
- (15) Amennyiben a pályázat nyertese nem él vételi jogával (nem fizeti be határidőre a pályázat szerinti vételárat), vagy a szerződést nem köti meg, az ingatlan értékesítését újra meg kell hirdetni, a pályázatot meg kell ismételni.
- (16) Másodszori eredménytelen pályáztatást követően az elidegenítéssel megbízott köteles a pályázatot újból kiírni, s jogosult a beköltözhető állapotban értékesítendő bérlakás kikiáltási árát a helyi forgalmi érték 80 %-ban meghatározni.



## AZ ÜRES ÁLLAPOTBAN LÉVŐ HELYSÉGEK ÉRTÉKESÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI

### 1. §

- (1) Az elidegenítésre kijelölt nem lakás céljára szolgáló megüresedett helyiséget a bérbeadó köteles elidegenítés céljára kiürítve tartani, az elidegenítéssel megbízott egyidejű értesítése mellett.
- (2) Az elidegenítéssel megbízott feladata az átvett helyiség forgalmi értékének megállapítása 30 napon belül.
- (3) Az elidegenítéssel megbízott az értékbecslést követően köteles a pályázatot 15 napra a helyben szokásos módon közszemlére tenni.
- (4) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell
  - a) a helyiségre vonatkozó fontosabb adatokat (cím, alapterület, közművesítettség, műszaki állapot),
  - b) kikiáltási árat,
  - c) a versenytárgyalás helyét és időpontját,
  - d) az ingatlan megtekintésének időpontját,
  - e) a letét megfizetésének feltételeit.

### 2. §

- (1) A versenytárgyalás levezetésével megbízott személy ismerteti a licitálás szabályait, továbbá a rendelkezésre álló iratokból részletezi az eladásra kerülő ingatlan adatait. Az ingatlan az így megismert és a helyszínen előzetesen megtekintett állapotban kerül eladásra.
- (2) Ezután kerül sor a jelentkezők személyi adatainak – okmányok alapján – jegyzőkönyvbe vételére.
- (3) A versenytárgyaláson résztvevő köteles a helyiség forgalmi értékének 10%-át letétbe helyezni az értékesítéssel megbízottnál a licitálás megkezdése előtt.
- (4) A licitlépcső 100.000 Ft, melytől eltérni nem lehet, de az első licitlépcső a 100.000 Ft-ra kerekített kikiáltási ár.
- (5) Aki újabb ajánlatot nem tesz, a versenytárgyaláson tovább nem vehet részt.

### 3. §

- (1) Az ingatlan vételi jogát az a pályázó nyeri el, aki a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tette.
- (2) Az adásvételről szóló szerződéskötési ajánlat a Ptk. 211. §-a szerint jön létre.
- (3) A letét a szerződés teljesítésekor vételárrészként beszámításra kerül.

### 4. §

- (1) A versenytárgyalás napjától számított 15 napon belül a feleket szerződéskötési kötelezettség terheli, de a szerződéstől a felek az ok megjelölése nélkül is elállhatnak.
- (2) A teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott letétet elveszti, illetve a kapott összeget kétszeresen köteles visszatéríteni.
- (3) A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni, melyet a tárgyalás vezetője, a pályázat nyertese, a pályázat résztvevői és a jegyzőkönyvvezető köteles aláírni.
- (4) Amennyiben a versenytárgyalás nyertese nem él vételi jogával (nem fizeti be határidőre a pályázat szerinti vételárat), vagy a szerződést nem köti meg, az ingatlan értékesítését újra meg kell hirdetni, a pályázatot meg kell ismételni.
- (5) Másodszori eredménytelen pályáztatást követően az elidegenítéssel megbízott köteles a pályázatot újból kiírni, s jogosult a helyiség kikiáltási árát a helyi forgalmi érték 80 %-ban meghatározni.