

**8/2017.(IV. 28.) önkormányzati rendelete**

**Lakások, helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésük szabályairól <sup>1</sup>**

Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások, helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján a következő rendeli el:

**I. fejezet**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A rendelet hatálya**

**1. §** E rendelet hatálya kiterjed Bátaszék Város Önkormányzata tulajdonában álló lakásokra, helyiségekre, valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre.

**Értelmező rendelkezés**

**2. §** E rendelet alkalmazása során;

- a) jövedelem: a személyi jövedelemadóról szóló törvényben jövedelemként meghatározott, belföldről vagy külföldről származó vagyoni érték (bevétel) munkavállalói járulékkal, személyi jövedelemadóval, egészségbiztosítási és nyugdíjjárulékkal, magánnyugdíjpénztári tagdíjjal, valamint a jövedelemadóról szóló törvényben elismert költségekkel csökkentett része, függetlenül attól, hogy adómentesnek vagy adókötelesnek minősül, ideértve a bármely ország jogszabálya alapján folyósított nyugdíjat. Nem minősül jövedelemnek a rendkívüli települési támogatás, a lakásfenntartási támogatás, az adósságcsökkenési támogatás, valamint a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez, a gyógyszerkiadások viseléséhez és a lakhatási kiadásokhoz kapcsolódó hátralékot felhalmozó személyek részére nyújtott települési támogatás, a rendkívüli gyermekvédelmi támogatás, a rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény, a nevelőszülők számára fizetett nevelési díj és külön ellátmány, az anyasági támogatás, a tizenharmadik havi nyugdíj és a szépkorúak jubileumi juttatása, a személyes gondoskodásért fizetendő személyi térítési díj megállapítása kivételével a súlyos mozgáskorlátozott személyek pénzügyi közlekedési kedvezményei, a vakok személyi járadéka és a fogyatékossági támogatás, a házi segítségnyújtás keretében társadalmi gondozásért kapott tiszteletdíj, az energiafelhasználáshoz nyújtott támogatás;
- b) elidegenítés: a házingatlanban lévő lakások, épületszerkezetek és központi berendezések, közös használatra szolgáló helyiségek és területek, valamint az ezekhez tartozó földrészletek magánszemélyek részére történő eladása, illetve cseréje.
- c) vagyon: az az ingatlan, jármű, gépi meghajtású termelő- és munkaeszköz, amelynek külön-külön számított forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a húszszorosát, vagy együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének az ötvenszeresét meghaladja. Nem minősül vagyonnak az az ingatlan, amelyben az érintett személy lakik, továbbá a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű;

<sup>1</sup> a rendeletet Bátaszék város képviselő-testülete a 2017. április 26-i ülésén alkotta meg.

## **A bérbé adói feladatok ellátása**

**3. § (1)** A jelen rendelet hatálya alatt álló lakások és helyiségek kezelését, a bérbé adóra háruló feladatokat a BÁT-KOM 2004. Kft. Bátaszék, Baross u. 1/a. (a továbbiakban: bérbé adó) látja el.

**(2)** A képviselő-testület felhatalmazza a bérbé adót a lakások, helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 10. §-ának (2) bekezdésében, a 15. §-ában, a 17. §-ának (2) és a 18. §-ának (1) bekezdésében meghatározott megállapodások tartalmának a meghatározására.

## **A lakások bérbéadásának általános feltételei**

**4. § (1)** Az önkormányzati lakások a következő kategóriákba soroltak:

- a) költségelven bérbé adható lakások,
- b) piaci alapon történő bérbéadással hasznosított lakások,
- c) szükséglakások.

**(2)** Az önkormányzati lakások bérbéadásának feltétele, hogy:

- a) a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni,
- b) bérlő a lakásból történő és 2 (kettő) hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a bérbé adónak előzetesen írásban bejelenteni.

**(3)** Az (1) bekezdés a)-b) pontjában meghatározott önkormányzati lakásokra – a hasznosítás módjától függetlenül – csak határozott idejű, legfeljebb 5 éves bérleti szerződés köthető.

**(4)** Az (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott lakások használatáról szóló határozott idejű lakásbérleti szerződés 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a bérlő bérleti szerződés megszűnését megelőző 30. napig írásban a bérbé adónál kezdeményezi a lakásbérleti szerződés meghosszabbítását. A határidő elmulasztása jogvesztő.

**(5)** A költségelven bérbé adható lakások címjegyzékét az 1. melléklet, a piaci alapon történő bérbéadással hasznosított lakások címjegyzékét a 2. melléklet, a szükséglakások címjegyzékét a 3. melléklet tartalmazza.

**5. § (1)** A szükséglakások és a szolgálati célra történő kiutalás kivételével bérbé adó a lakásokat piaci alapon pályáztatja meg. Pályázat útján kell hasznosítani azokat a lakásokat, amelyeket bérlőkijelölési joggal nem terheltek, illetve kötelező elhelyezési feladat ellátásához nem szükségesek.

**(2)** A polgármester a képviselő-testület előzetes egyetértésével az (1) bekezdésben foglaltakon túl önkormányzati érdekből bármely kategóriába tartozó önkormányzati lakás esetén dönthet annak pályázati eljárás nélküli kiutalásáról. A bérlővel az önkormányzati érdeket megalapozó jogviszonya, vagy tevékenysége fennállásáig, de legfeljebb 12 hónapos határozott időtartamra köthető lakásbérleti szerződés.

**(3)** A polgármester a képviselő-testület előzetes egyetértésével a helyi önkormányzati kintételek és elismerő címek alapításáról és adományozásának rendjéről szóló 14/2010. (VI. 30.) önkormányzati rendelet alapján kintételekben részesített igénylő esetén eltekinthet e rendelet 4. § (3)-(4) bekezdésében, 5. § (1) bekezdésében, 24. §-29. §-ában

meghatározott szabályok alkalmazásától, továbbá a lakbér megállapításától.

**(4)** Bátaszék Város Önkormányzata és intézményei, valamint a városban működő egyéb intézmények megfelelő szakemberrel történő ellátottsága érdekében és az alkalmazott szakemberek elhelyezésére – legfeljebb az önkormányzati vagy egyéb intézménynél fennálló foglalkoztatási jogviszony fennállásáig – önkormányzati lakás szolgálati célra kiutalható. A bérbeadásról – az intézményvezetők javaslata alapján – a képviselő-testület dönt.

**6. § (1)** A szolgálati célra történő kiutalás esetén és a költségelven bérbe adható lakás bérbeadására irányuló szerződésben bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 5:95. §-a alapján köteles óvadékot kikötni az esetleges későbbi ki nem fizetett lakbér, valamint a lakás rendeltetészerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek megtérülésére.

**(2)** Az (1) bekezdésben meghatározott óvadék összege a lakásra számított lakbér 2 (kettő) havi összege.

**(3)** A lakásbérleti szerződés megszűnésekor bérbeadó köteles a bérlővel elszámolni, és az esetleges követeléseit és annak járulékait meghaladó óvadékot bérlő részére kiadni.

### **A bérlőtársi szerződés**

**7. § (1)** A bérbe adó a bérlő és a vele együttlakó házastársa közös kérelmére – a házastárs, lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlőtársi szerződést köteles megkötni.

**(2)** A bérbe adó a bérlő és a vele együttlakó szülője (a vér szerinti, az örökbefogadó, a mostoha-, és nevelő szülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmezők együttlakását az egészségügyi vagy lényeges személyi körülményeik indokoltá teszik.

**(3)** A bérbe adó a bérlő és a vele együttlakó gyermeke (a vér szerinti, az örökbefogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke), valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a gyermek, illetőleg az unoka:

- a) 18. életévét betöltötte, és
- b) a bérlővel a lakásban a kérelem benyújtását megelőzően életvitelszerűen legalább 2 év óta együtt laknak.

**(4)** Bérbeadó a bérlő és a vele legalább 2 éve megszakítás nélkül együttlakó élettársa közös kérelmére bérlőtársi szerződést köthet, ha a bérlő élettársa Bátaszék város közigazgatási területén saját lakással nem rendelkezik.

**(5)** A bérlő hozzátartozójának másik lakását akkor is beköltözhetőnek kell tekinteni, ha azt idegenforgalmi célokra hasznosítja.

## **II. fejezet**

### **A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI**

## Szükséglakások

**8. § (1)** A rendelet 3. mellékletében meghatározott szükséglakás valamelyikét abban az esetben lehet kiutalni,

- a) ha az igénylő által lakott és tulajdonában lévő lakás állapota – rajta kívülálló okból – életveszélyessé vált, vagy
- b) ha a lakásban való további tartózkodás az igénylő és családja életét közvetlenül veszélyezteti, vagy
- c) ha az igénylő lakhatása más módon nem biztosítható.

**(2)** A szükséglakás kiutalása iránti igényt, kérelmet a város polgármesteréhez kell benyújtani, melyhez az (1) bekezdés a)-b) pontja esetén csatolni kell a lakás életveszélyessé válásáról szóló szakértői, vagy építéshatósági szakvéleményt, az (1) bekezdés c) pontja esetén a lakhatás megoldatlanságát igazoló iratot.

**(3)** A szükséglakást – első ízben legfeljebb hat hónapra – a város polgármestere átruházott hatáskörben az erre irányuló kérelem benyújtásától számított 5 munkanapon belül utalja ki, mely döntéséről a képviselő-testületet a soron következő ülésen tájékoztatja.

**(4)** A (3) bekezdésben meghatározott kiutalási határidő eltelte után az igénylő kérelmére a kapott szükséglakást a polgármester mindaddig kiutalhatja, amíg élethelyzete ezt indokoltá teszi. Kiutaló ezen tény valóságát félévente ellenőrzi.

**(5)** A polgármester (3) bekezdés szerint meghozott döntése ellen benyújtott fellebbezést a képviselő-testület a soron következő munkaterv szerinti ülésén köteles elbírálni.

## 9. §<sup>2</sup>

### A lakások bérleti díja

**10. § (1)<sup>3</sup>** A képviselő-testület az egyes önkormányzati lakások bérleti díját (ÁFÁ-val) 2018. január 1-jétől az alábbiak szerint határozza meg:

a) Költségelven bérbe adott lakások:

aa) összkomfortos: **618.- Ft/m<sup>2</sup>/hó**

ab) komfortos: **434.- Ft/m<sup>2</sup>/hó**

b) Piaci alapon bérbe adott lakások: **618.- Ft/m<sup>2</sup>/hó**

c) Szükséglakások: **93.- Ft/m<sup>2</sup>/hó**

**(1a)<sup>4</sup>** A képviselő-testület az egyes önkormányzati lakások bérleti díját (ÁFÁ-val) 2019. január 1-jétől az alábbiak szerint határozza meg:

a) Költségelven bérbe adott lakások:

aa) <sup>5</sup>

ab) komfortos: **469.- Ft/m<sup>2</sup>/hó**

b) Piaci alapon bérbe adott lakások: **667.- Ft/m<sup>2</sup>/hó**

<sup>2</sup> a 9. §-t a 18/2018. (XII. 14.) önk.-i rendelet 3. § (2) bekezdése hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2018. december 15-étől.

<sup>3</sup> a 10. § (1) bekezdés a 19/2017. (XI. 30.) önk.-i rendelet 1. §-ával megállapított szöveg. Hatályos: 2018. január 1-től.

<sup>4</sup> a 10. § (1a) bekezdést a 19/2017. (XI. 30.) önk.-i rendelet 2. §-a iktatta be. Hatályos: 2018. január 1-től.

<sup>5</sup> a 10. § (1a) bekezdés a) pont aa) alpontját a 23/2019. (XI. 29.) önk.-i rendelet 2. §-a hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2019. december 1-jétől.

c) Szükséglakások: **100.- Ft/m<sup>2</sup>/hó**

**(1b)<sup>6</sup>** A képviselő-testület az egyes önkormányzati lakások bérleti díját (ÁFÁ-val) 2020. január 1-jétől az alábbiak szerint határozza meg:

a) Költségelven bérbe adott lakások:

aa)<sup>7</sup>

ab) komfortos: **507.- Ft/m<sup>2</sup>/hó**

b) Piaci alapon bérbe adott lakások: **720.- Ft/m<sup>2</sup>/hó**

c) Szükséglakások: **108.- Ft/m<sup>2</sup>/hó**

**(2)** A szolgálati célra történő kiutalás esetén a képviselő-testület az adott lakáskategóriára meghatározott bérleti díj legfeljebb 20 %-kal csökkentett mértékben történő kedvezményes megállapításáról dönthet.

**(3)** Szükséglakás esetén amennyiben a bérlő különös méltánylást érdemlő körülményeinek figyelembevételével a polgármester megállapítja, hogy a lakbér megfizetése a bérlő és az általa eltartottak létfenntartását veszélyezteti, a bérleti díj megállapításától eltekinthet.

**(4)** Bérbeadó a Ltv. 91/A. § 18. pontjában felsorolt külön szolgáltatást bérlő részére nem biztosít.

**(5)<sup>8</sup>** Az önkormányzati lakások –kivéve az Ady u. 27. szám alatti lakás- bérlői az (1) bekezdés a)-b) pontjaiban meghatározott bérleti díjon felül kötelesek megfizetni az általuk bérelt lakásnagyságra eső havi közös villanyköltséget, továbbá az ingatlanhoz tartozó földterület rendszeres karbantartási díjának – bruttó 7.800.- Ft/alkalom – ugyancsak a bérelt lakásnagyságra eső összegét.

**(6)<sup>9</sup>** Az Ady u. 27. szám alatti önkormányzati lakás bérlője az (1) bekezdés a)-b) pontjaiban meghatározott bérleti díjon felül köteles megfizetni az általa bérelt lakásnagyságra eső, a társasház közgyűlése által elfogadott havi közös költség üzemeltetésre fordítandó részét.

### **Lakbér tartozás mérséklése, elengedése**

**11. § (1)** A lakbér tartozás méltányosságból történő mérséklésére vagy elengedésére kizárólag a fél írásos kérelme alapján van lehetőség, feltéve, ha kérelmező vagy családja egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori nyugdíjminimum 100 %-át, egyedülélő esetében a 150 %-át.

**(2)** Az (1) bekezdésben rögzített hatáskört a képviselő-testület a polgármesterre ruházza át.

### **A bérbe adható lakás nagysága**

<sup>6</sup> a 10. § (1b) bekezdést a 19/2017. (XI. 30.) önk.-i rendelet 2. §-a iktatta be. Hatályos: 2018. január 1-től.

<sup>7</sup> a 10. § (1b) bekezdés a) pont aa) alpontját a 23/2019. (XI. 29.) önk.-i rendelet 2. §-a hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2019. december 1-jétől.

<sup>8</sup> a 10. § (5) bekezdés a 19/2017. (XI. 30.) önk.-i rendelet 3. §-ával megállapított szöveg. Hatályos: 2018. január 1-től.

<sup>9</sup> a 10. § (6) bekezdést a 19/2017. (XI. 30.) önk.-i rendelet 4. §-a iktatta be. Hatályos: 2018. január 1-től.

**12. §** A pályázók – az együtt költözők számát figyelembe véve – az alábbi nagyságú lakás bérletre jogosultak:

<u>együtt költözők száma</u>	<u>lakószobák száma</u>
1-3 fő	1 szoba
2-4 fő	2 szoba

### **A felek jogai és kötelezettségei**

**13. § (1)** A lakásbérleti szerződés keretében a bérbe adó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő látja el az épület, a bérbe adó által tisztántartandó területek, illetőleg a közös használatú helyiségek (mosókonyha, szárító, tároló, stb.) tisztántartásával, megvilágításával összefüggő feladatokat.

**(2)** Az (1) bekezdésben említett megállapodás esetén a szerződésben konkrétan meg kell jelölni a bérlő által vállalt feladatok és annak – egy hónapra lebontott – költségeit (dologi kiadások és munkadíj). A kiszámított havi költségekkel a lakbér összegét csökkenteni kell.

**(3)** Ha a bérbe adó az (1) bekezdésben említett megállapodást a lakóépületben több bérlővel köti meg, akkor a lakbérek összegét az egy hónapra jutó összes ráfordítás arányosan elosztott mértékével kell csökkenteni.

**14. § (1)** A 13. §-ának (1) bekezdésében említett megállapodás határozott időtartamra – de legfeljebb 6 hónapra – szólhat. A határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül a megállapodás megújítható, amelyet a lakásbérleti szerződésben fel kell tüntetni.

**(2)** Ha az (1) bekezdésben említett határozott idő eltelt, illetőleg a megállapodás megújítására nem került sor, a bérlő az eredetileg megállapított lakbért köteles megfizetni.

**15. § (1)** Bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatot, illetve a lakás bérbeadására vonatkozó szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal a helyszínen ellenőrzi.

**(2)** Az (1) bekezdésben említett ellenőrzés időpontjáról bérlőt – az ellenőrzést megelőzően 5 munkanappal – írásban előzetesen értesíteni kell.

**16. § (1)** Bérbe adó és bérlő – a kiutaló előzetes egyetértésével – írásban megállapodhatnak abban, hogy bérlő a lakást átalakítja, felújítja, korszerűsíti. Az e célra fordítható összeg mindenkor éves keretét a képviselő-testület minden évben, a tárgyévi lakás-felújítási terv elfogadásával határozza meg.

**(2)** Bérbeadónak, a bérlő átalakítási, felújítási, korszerűsítési kérelmének megalapozottságát műszaki igazolással kell alátámasztania.

**(3)** Bérlő az általa bérelt lakás átalakításának, felújításának, korszerűsítésének – általa megelőlegezett – költségét kizárólag 100 %-os havi lakbérbeszámítással lakhatja le.

**17. § (1)** A bérbe adó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és a berendezéseit a bérbe adó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

**(2)** Az (1) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy legkésőbb a kiköltözését követő 30 napon belül a költségeket a bérbe adó részére egyösszegben megtéríti.

**18. § (1)** Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja – az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözésig – használati díjat akkor köteles fizetni, ha a bérbe adónak e rendelet alapján tett nyilatkozata, illetőleg az Ltv. értelmében, másik lakásban történő elhelyezésre nem tarthat igényt.

**(2)** Az (1) bekezdésben foglaltak alapján a lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

**(3)** A lakáshasználati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a kétszeresére kell emelni.

**(4)** A bérbe adó az (1) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat tudomásra jutásától számított 60 napon belül a lakás kiürítése iránti pert indíthat.

**19. § (1)** Kizárólag a bérbeadó és a bérlőtárs előzetes írásbeli hozzájárulása alapján fogadhatja be a lakásba a bérlő, a bérlőtárs az élettársát, a testvérét.

**(2)** A bérbe adónak a hozzájárulásában ki kell kötnie, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően a - 18. § (1) *bekezdésében* említett - jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni.

### **A lakásbérlet megszűnése és a pénzbeli térítés**

**20. § (1)** Amennyiben a lakásbérlet megszüntetésére a Ltv. 23. §-ának (3) bekezdése szerint, a bérbe adó kezdeményezése alapján került sor, a bérlő:

- a) másik lakás bérbeadását, vagy
- b) pénzbeli térítést kérhet.

**(2)** Másik lakás bérbe adása esetén a bérlő

- a) kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú,
- b) azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a településen vagy az épületen belül eltérő fekvésű, lakás bérbeadását kérheti.

**(3)** A pénzbeli térítés összegét a lakás használati értéke alapján kell meghatározni:

a) összkomfortos	1 szobás	10.000.- Ft/m <sup>2</sup>
	2 szobás	8.000.- Ft/m <sup>2</sup>
	és minden további lakószoba után	+ 20 %/m <sup>2</sup>
b) komfortos	1 szobás	6.000.- Ft/m <sup>2</sup>
	2 szobás	4.000.- Ft/m <sup>2</sup>
	és minden további lakószoba után	+ 20 %/m <sup>2</sup>

**(4)** A (3) bekezdésben meghatározott szabályokat kell alkalmazni akkor is, ha a bérbeadó felmondása esetén a bérlőnek – a Ltv. 27. § (1) bekezdésében meghatározottak alapján – cserelakás helyett pénzbeli térítést fizet.

### **Lakáscsere**

**21. § (1)** A bérbe adó - a kiutaló előzetes egyetértésével - a lakáscsere szerződéshez

kizárólag akkor adhatja meg a hozzájárulását, ha az önkormányzati lakás bérlője a lakást másik lakás bérletére, vagy tulajdonjogára cseréli.

**(2)** A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást – a Ltv. 29. §-ának (4) bekezdésében foglaltakon túlmenően – köteles megtagadni, ha

- a) az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig szól és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni.
- b) a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakásbérleti jogának jogellenes átruházására irányul,
- c) a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járult hozzá.

**(3)** Ha a cserélő felek a csereszerződésben másként nem állapodtak meg, a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

**(4)** A bérbeadó a hozzájárulást írásban köteles megadni. Ennek keretében tájékoztatni kell a cserepartnert a lakással összefüggő – e rendelet szabályai szerinti – bérlői kötelezettségekről, valamint a lakbér összegéről.

**(5)** A (4) bekezdésben foglaltaktól eltérő tartalmú lakásbérleti szerződés csak a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárulásával köthető.

### **Az albérlet**

**22. §** A bérlő a bérbe adott lakást albérletbe nem adhatja, más célra nem hasznosíthatja.

## **III. fejezet**

### **A LAKÁS BÉRBEADÁSÁRA KIÍRT PÁLYÁZAT SZABÁLYAI**

#### *A pályázati feltételek*

**23. § (1)** Pályázat benyújtására azok a

- a) nagykorú magyar állampolgárok,
- b) a bevándorlási engedéllyel rendelkező nagykorú személyek,
- c) a letelepedési engedéllyel rendelkező nagykorú személyek,
- d) a magyar hatóság által menekültként elismert nagykorú személyek jogosultak, akik a városban legalább 3 éve állandó bejelentett lakással rendelkeznek, vagy 5 éve megszakítás nélkül a városban tartózkodnak.

**(2)** Pályázat benyújtására nem jogosult, illetve pályázaton kizárandó:

- a) akinek a tulajdonában, haszonélvezetében lévő ingatlan, vagy ingó vagyon értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének százhuszszorosát;
- b) aki, vagy a vele együtt költöző családtagja ingatlan tulajdonát (tulajdoni hányadát) a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül elidegenítette, ha annak forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének százhuszszorosát;

- c) ki a pályázat benyújtását megelőző 10 éven belül - pénzbeli térítés ellenében mondott le bérlakásáról;
- d) aki vagyoni viszonyaira vonatkozóan valótlan adatot közöl, azért, hogy jogtalan előnyt szerezzen.

**24. § (1)** A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőjét (szobaszám alapterület, komfortfokozat),
- b) a lakás épületen és településen felüli fekvését (pontos címét),
- c) milyen típusú (piaci alapú vagy költségelven bérbé adható) lakás kerül meghirdetésre és erre a lakásra fizetendő lakbér összegét,
- d) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségét,
- e) a pályázat benyújtásának határidejét.

**(2)**<sup>10</sup> A bérbé adó köteles a pályázatot a lakás megüresedésétől – a bérbéadás céljára épített lakások esetében az épület használatbavételi engedélyének kiadásától – számított 30 napon belül a pályázat benyújtására rendelkezésre álló teljes időtartamra kifüggeszteni a Bástaszéki Közös Önkormányzati Hivatal (továbbiakban: KÖH) hirdetőtábláján, illetve megjeleníteni a város honlapján.

**(3)** A pályázatok benyújtására legalább 10 napos határidőt kell biztosítani.

**(4)** Amennyiben az előírt határidő alatt csak egy pályázati ajánlat érkezett, akkor a lakást a pályázó részére a meghirdetett feltételekkel bérbé kell adni.

#### *A pályázati ajánlat kötelező tartalma*

**25. §** A pályázati ajánlat tartalmazza:

- a) a pályázó adatait (név, lakcím),
- b) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatokat,
- c) nyilatkozatot arról, hogy a pályázó a pályázati feltételeket elfogadja,
- d) költségelven bérbé adható lakás esetén azon körülményeit (a mellékelt igazolásokkal), amelyek alapján pályázata előnyben részesítését kéri,
- e) piaci alapon történő pályáztatás esetén nyilatkozat a 28. § (2) bekezdésére vonatkozóan.

#### *A pályázatok elbírálása a költségelven bérbé adható lakás esetén*

**26. § (1)** A költségelven bérbé adható lakást olyan pályázónak lehet bérbéadni, aki a lakás fenntartási költségeit – az együttköltöző hozzátartozói jövedelmére is figyelemmel – viselni tudja. A megfelelő jövedelem meglétét a lakásbérbéleti szerződés megkötése előtt igazolni kell. Megfelelő jövedelemnek minősül, ha a lakás bérbéleti díjának összege nem haladja meg a bérlő családja nettó összjövedelmének 15 %-át.

**(2)** A beérkezett pályázatokot a polgármester javaslata alapján a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság (továbbiakban: PG Bizottság) bírálja el, melynek határozata alapján köthető meg a bérbéleti szerződés.

**(3)** A pályázatok elbírálása során az alábbi sorrendben előnyben kell részesíteni:

- 1. a gyermekét egyedül nevelő szülőt,
- 2. a három, vagy többgyermekes családokat.

---

<sup>10</sup> a 24. § (2) bekezdés a 19/2020. (XI. 30.) önk.-i rendelet 2. §-ával megállapított szöveg. Hatályos: 2020. december 1.-jétől.

## *Piaci alapon történő pályáztatás*

**27. § (1)** E pályázati eljárásban pályázat benyújtására nem jogosult, illetve pályázati eljárásból kizárandó, aki e rendelet 23. § (1) bekezdésében, valamint a 23. § (2) bekezdésének b) és c) pontjában foglalt feltételeknek nem felel meg.

**(2)** A pályázat során a pályázónak e rendelet 10. §-ának (1) bekezdésében meghatározott havi lakbér több hónapra – de legalább 3 hónapra – előre, egy összegben történő megfizetésére kell ajánlatot tennie.

**(3)** A bérbe adónak a bérleti szerződést azzal az ajánlattevővel kell megkötni, aki a pályázati kiírásban megjelölthöz képest a legtöbb hónapra előre, egyösszegben történő lakbér megfizetését vállalta.

**(4)** Amennyiben többen azonos ajánlatot tesznek, a nyertes pályázót sorsolással kell kiválasztani.

**28. §** A bérbe adó a 27. § (3)-(4) bekezdése, alapján kiválasztott személlyel köti meg a lakásbérleti szerződést a polgármester kiutaló határozatában meghatározott időtartamra, de legfeljebb 5 évre.

**29. § (1)** Az e rendelet 24. § (1) bekezdésének d) pontja szerinti feltétellel meghirdetett lakás esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás helyreállításának költségeit, vagy annak költségvetését,
- b) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint - a munkálatok elvégzésének határidejét.

**(2)** Az (1) bekezdésben említett munkák számlákkal igazolt ellenértékét – a lakás műszaki átvételét követő 15 napon belül – a bérbe adónak egy összegben kell a bérlő részére megfizetnie.

**(3)** Ha a bérbe adó által is elismert tényleges ráfordítás a tervezett költségeket meghaladja a bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges többletkiadásainak a megfizetésére tarthat igényt.

**(4)** A bérbe adó a munkálatok elvégzésének határidejét - a bérlő kérésére - indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal meghosszabbíthatja.

## **IV. fejezet**

### **A NEM LAKÁS CÉLÚ HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI**

#### **A bérlet létrejötte**

**30. § (1)** A bérbe adó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat határozott időre bérbe.

**(2)** A képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésében meghatározott kötelező feladatainak ellátása céljából pályázati eljárás lefolytatása nélkül is dönthet üres, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbe adásáról.

**31. §** A pályázati hirdetésménynek tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyét, (település, kerület, utca, házszám), alapterületét, rendeltetését, felszereltségi állapotát;
- b) a helyiség felhasználásának célját (üzlet, műhely, stb.) és az abban folytatható tevékenység megjelölését;
- c) a bérleti szerződés - határozatlan, határozott vagy 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 kötelezettséget;
- e) a pályázni jogosultak körét (egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, stb.);
- f) a fizetendő legkisebb bér mértékét;
- g) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

**32. §** 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.

**33. § (1)** A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.

**(2)** A pályázók közül az részesül előnyben, aki a legmagasabb összegű bér megfizetését vállalja.

**(3)** A pályázatokat a polgármester javaslata alapján a PG Bizottság bírálja el.

**(4)** A bérbe adó műemlékvédelem alatt álló épületben, illetőleg műemléki jelentőségű területen vagy műemléki környezetben lévő helyiségre bérleti szerződést csak a műemlékvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel köthet.

**(5)** A nem lakás céljára szolgáló helyiségek jegyzékét a 4. melléklet tartalmazza.

**34. § (1)** A bérbe adó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

**(2)** A bérlő nem követelheti a bérbe adótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenység) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

**35. § (1)** A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásairól;
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról illetőleg cseréről;
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;
- e) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

**(2)** A bérbe adó az (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha bérlő a munkák értékével emelt bér megfizetését vállalja.

**36. §** A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor legalább az átadási állapotban és felszereltséggel köteles átadni a bérbe adónak.

**37. §** A bérbe adó a bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor ad hozzájárulást, ha:

- a) a bérlő által végzett, és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja;
- b) a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén, cse-rehelyiségre nem tart igényt.

### **A helyiségek cseréje**

**38. § (1)** Bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbe adó előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja, azonban a bérleti jogát nem cserélheti el, a helyiséget albérletbe nem adhatja. A bérleti jog átruházásáról szóló megállapodás-tervezetet annak megkötése előtt a bérbe adónak be kell mutatni, aki 5 munkanapon belül dönt a hozzájárulás megadásáról, vagy elutasításáról.

**(2)** A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség fekvési helyét (település, kerület, 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 bérbe adó által a helyiség használati értékéhez igazodó újonnan közölt bér megfizetését vállalja.

**(3)** A bérbe adó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő:

- a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik;
- b) tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.

## **V. fejezet**

### **AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSOK, HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE**

**39. § (1)** Elidegeníthetők azok a Bátaszék Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások, amelyek:

- a) nem szerepelnek az elidegenítési tilalmi listán,
- b) nem átmeneti elhelyezésre szolgálnak.

**(2)** A tartósan önkormányzati tulajdonban maradó lakások jegyzékét e rendelet 5. melléklete tartalmazza.

### **A lakásokért, helyiségekért fizetendő vételár mértéke, megfizetésének módja, feltételei**

**40. §** A vételár - a bérbe adó előzetes hozzájárulásával - a lakásokra, helyiségekre fordított és a bérlőnek a meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi értéke.

**41. § (1)** Ha a lakást elővásárlásra jogosult vásárolja meg, úgy öt – kérelmére – 20 (húsz) % kezdőrészlet befizetése mellett 15 (tizenöt) évi részletfizetési kedvezmény illeti meg. A vételár hátralékra a vevő a Polgári Törvénykönyv 6:48. §-ában meghatározott - a pénztartozások megfizetésére előírt - törvényes kamatot tartozik megfizetni.

**(2)** Az (1) bekezdésben előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt évente 0,8 % vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralékból ugyanennyi engedmény illeti meg.

**42. §** Ha az önkormányzat tulajdonában lévő helyiséget az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár legalább 30 %-át köteles egy összegben megfizetni; a fennmaradó vételárhátralék megfizetésére a tulajdonos önkormányzat részletfizetési kedvezményt adhat a Ptk. 6:48. § szerinti kamat mellett.

**43. § (1)** Elővásárlás esetén az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait;
- b) a műszaki állapotra vonatkozó tájékoztatást;
- c) a lakás forgalmi értékét;
- d) a lakás vételárát és a fizetési feltételeket;
- e) a vételárengedmény és vételárhátralék megfizetésére adott engedmény mértékét;
- f) az ajánlati kötöttség idejét, mely 90 nap.

**(2)** Az elővásárlási jog jogosultja által részletfizetés mellett megvásárolt lakásokra Bata-szék Város Önkormányzata a tulajdonjogot a vételár teljes kiegyenlítéséig – a Ptk 6:216. § (1) bekezdése alapján – fenntartja.

### **Az értékesítés lebonyolítása**

**44. § (1)** A képviselő-testület által elidegeníteni rendelt ingatlanok értékesítését a KÖH bonyolítja.

**(2)** A KÖH feladata az értékesítés körében:

- a) az ingatlan értékesítésre alkalmas állapotba való előkészítése (egyeztetés a bérbé adóval, értékbecslés készítése),
- b) tájékoztatja a jogosultat a vételárról és a fizetési feltételekről e rendelet alapján,
- c) megköti az adásvételi szerződést, átveszi a vételárat, részletvétel esetén előírja, nyilvántartja és vezeti azok teljesítését,
- d) bejegyezteti az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog változását, az elidegenítési és terhelési tilalmat.

**45. § (1)** Ha az önkormányzati bérlakást vagy helyiséget nem az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a lakást, helyiséget nyilvános pályázat útján, vagy licitálás alapján kell értékesíteni.

**(2)** Az eladási ár alapja szakértő értékbecslés, melytől lefelé csak a második pályáztatás (licitálás) esetén lehet eltérni, amennyiben az első eredménytelen volt.

### **Az elidegenítésből származó bevételek elszámolása és felhasználása**

**46. § (1)** Az önkormányzat a lakások értékesítéséből származó bevételét csak a tulajdonában lévő lakóépületeinek (lakóépület részeinek) felújítására, és azzal együtt végzett korszerűsítésre (a továbbiakban együtt: felújítás), továbbá új lakás építésére, vásárlására használhatja fel.

**(2)** A befolyt vételárral és kamatokkal szemben a következő költségek számolhatók el:

- a) a földrészlet megosztásával;
- b) a forgalmi érték megállapításával;
- c) az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségek.

Az önkormányzat továbbá levonja az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. §-a alapján a szolgálati lakásról, illetőleg a bérlő kiválasztási joggal rendelkező szervezet megillető vételárrészt.

## **VI. fejezet**

### **ÁTMENETI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**47. § (1)** A határozott időre bérbe adott lakások bérlői közül nem élhetnek elővásárlási jogukkal azok a bérlők, akik pénzbeli térítés ellenében mondtak le bérleti jogviszonyukról és azt követően kapták meg határozott időtartamra a lakást.

**(2)** Az értékesítésre kijelölt épületen, lakásban, a bérbe adó csak azonnali beavatkozást igénylő munkát végezhet el.

**(3)** A lakást és a hozzá tartozó épületrészt terhelő köztartozások és a fenntartással kapcsolatos költségek kiegyenlítéséről az adásvételi szerződés megkötését követő hónap 1. napjáig a bérbe adó köteles gondoskodni.

**(4)** Az adás-vételi szerződés csak akkor köthető meg, ha az adott lakásra, helyiségre semminemű köztartozás, közüzemi díj és üzemeltetési költséghátralék nem áll fenn.

**(5)<sup>11</sup>** A korábban kiutalt szolgálati lakásokra megállapított, 2017. január 1-jétől hatályos bérleti díjakat 2017. december 31. napjáig alkalmazni kell

**48. § (1)** A rendelet 2017. június 1-jén lép hatályba.

**(2)** Hatályát veszti a lakások, helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésük szabályairól szóló 14/2005. (X. 3.) KTR. számú rendelet.

**(3)** E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

**B á t a s z é k , 2017. április 26.**

**Dr. Bozsolik Róbert**  
polgármester

**Kondriczné dr. Varga Erzsébet**  
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2017. április 28.

Kondriczné dr. Varga Erzsébet

---

<sup>11</sup> a 47. § (5) bekezdést beiktatta a 11/2017. (V. 31.) önk.-i rendelet 2. §-a. Hatályos: 2017. május 31. napján 20 órától.

jegyző

**Költségelven bérbe adott lakások jegyzéke, komfortfokozata**

**- Bátaszék, Budai utca 56 - 58.**

- 1. emelet 1. komfortos
- 1. emelet 2. komfortos
- 2. emelet 5. komfortos
- 2. emelet 6. komfortos

**- Bátaszék, Hunyadi u. 2/A.**

- fsz. 1. komfortos
- fsz. 2. komfortos
- fsz. 3. komfortos
- 1.emelet 1. komfortos
- 1.emelet 2. komfortos
- 1.emelet 3. komfortos

**-Bátaszék, Ady E. u. 27. komfortos**

**Piaci alapon bérbe adott lakások jegyzéke, komfortfokozata**

**- Bátaszék, Budai utca 56 - 58.**

- 1. emelet 3. összkomfortos
- 1. emelet 4. összkomfortos
- 2. emelet 7. összkomfortos
- 2. emelet 8. összkomfortos
- 3. emelet 1. összkomfortos
- 3. emelet 2. összkomfortos
- 3. emelet 3. összkomfortos
- 3. emelet 4. összkomfortos

**-Bátaszék, Gárdonyi u. 1.**

- fsz.1. összkomfortos
- fsz. 2. összkomfortos
- 1.emelet 3. összkomfortos
- 1.emelet 4. összkomfortos

---

<sup>12</sup> az 1. melléklet a 11/2017. (V. 31.) önk.-i rendelet 1. mellékletével megállapított szöveg. Hatályos 2017. május 31. napján 20 órától.

<sup>13</sup> az 1. melléklet a 23/2019. (XI. 29.) önk.-i rendelet 1. mellékletével megállapított szöveg. Hatályos 2019. december 1-jétől.

<sup>14</sup> a 2. melléklet a 23/2019. (XI. 29.) önk.-i rendelet 2. mellékletével megállapított szöveg. Hatályos 2019. december 1-jétől.

3. melléklet a 8/2017. (IV. 28.) önk.-i rendelethez

**Szükséglakások címjegyzéke**

**cím**

**lakásszám**

- Bátaszék Kövesd, Svábhegy u. 1.

5

**Nem lakás céljára szolgáló helyiségek címjegyzéke**

- Bátaszék, Kossuth u.105.
- Bátaszék, Kossuth u. 3.
- Bátaszék, Flórián u. 3.
- Bátaszék, Budai u. 49.
- Bátaszék, Baross u. 3.
- Bátaszék, Budai u. 35-37. szám alatti 573/1/A/29 hrsz.-ú iroda
- Bátaszék, Budai u. 1016/5. hrsz.-ú garázs
- Bátaszék, Hunyadi u. 2/A. szám alatti melléképületek

**Tartósan önkormányzati tulajdonban maradó,  
el nem idegeníthető lakások címjegyzéke**

<b><u>cím</u></b>	<b><u>lakásszám</u></b>
- Bátaszék, Ady utca 27.	1
- Bátaszék, Budai utca 56 - 58.	8
- Bátaszék, Budai utca 56-58. III. emelet	4
- Bátaszék, Gárdonyi u. 1.	4
- Bátaszék, Hunyadi utca 2/a.	6
- Bátaszék Kövesd, Svábhegy u. 1.	5