

**DEMECSER VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**1/2024.(III.1)**  
**ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről**

Demecser Város Önkormányzata a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében (továbbiakban: Ltv.) kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a lakások bérletére és a lakbér megállapítására vonatkozó önkormányzati szabályozás korszerűsítése, valamint a piaci viszonyokhoz jobban igazodó önkormányzati lakásgazdálkodás jogi feltételei megteremtése céljából a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*  
*ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK*

**A rendelet hatálya**

**1. §**

E rendelet hatálya kiterjed Demecser Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre.

**A bérbeadói jog**

**2. §**

(1) A Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek vonatkozásában Ltv-ben meghatározott bérbeadói jogok és köteleességek gyakorolja.

(2) A meghatározott alapítói jogokat, a pénzügyi kötelezettségvállalások során az ide vonatkozó vagyont- és közbeszerzést szabályozó jogszabályok előírásai szerint lehet gyakorolni.

(3) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek vonatkozásában a bérbeadói jogokat a költségelven meghatározott lakbérű bérlakások tekintetében - a szolgálati lakások kivételével - Demecser Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Vagyonnyilatkozat Ellenőrző Bizottsága gyakorolja, a szolgálati lakások és a szociális helyzet alapján meghatározott lakbérű bérlakások tekintetében a Polgármester gyakorolja a törvény és e szabályozás keretei között.

**Értelmező rendelkezések**

**3. §**

(1) Ezen rendelet alkalmazásában:

1. helyi lakáspolitikai feladatokat ellátó szervek:

- a) Demecser Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület)
  - b) Demecser Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottsága (a továbbiakban: Pénzügyi Bizottság)
  - c) Demecser Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester)
  - d) Demecseri Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal)
2. bérbeadói jogokat gyakorló szervek: 1. pont a), b) és c) pontjában foglalt szervek
  3. bérbeadó: Önkormányzat
  4. bérlő: azon személy, akivel bérbeadó jelen rendeletben foglaltak alapján lakás, vagy helyiségbérlési szerződést köt
  5. bérlakás: az Ltv. 91/A. § 1. pontjában foglalt lakás fogalmának megfelelő olyan ingatlan, amelyet jelen rendelet szabályozási tárgykörébe von
  6. szociális helyzet alapján meghatározott lakbérű bérlakás: olyan bérlakás, amelynek lakbére a bérlő szociális helyzete alapján kerül meghatározásra
  7. szolgálati lakás: olyan bérlakás, amelyet jelen rendeletben foglalt feltételek és eljárás alapján a rendeletben foglalt bérlőkijelölési joggal rendelkező intézmény javaslata alapján az Önkormányzat ad bérlébe
  8. átmeneti lakás: olyan bérlakás, amelyet jelen rendeletben foglalt feltételek és eljárás alapján az Önkormányzat krízisesemény bekövetkezése esetén ad bérlébe
  9. krízisesemény: az Ltv. 23. § (4) bekezdése alapján bekövetkezett esemény, amely miatt a bérlő ideiglenes elhelyezése válik szükségessé
  10. üres bérlakás (helyiség): azon bérlakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely nem tárgya érvényes és hatályos bérlési szerződésnek, és nem áll senkinek a birtokában
  11. vagyon: az Sztv. 4. § (1) bekezdése b) pontja szerinti vagyon
  12. élettársi kapcsolat: a Ptk. 6:514. §-ában foglalt személyek
  13. közeli hozzátartozó: a Ptk. 8:1. § 1. pontja szerinti közeli hozzátartozó
  14. család: az Sztv. 4. § (1) bekezdése c) pontjában foglalt személyek
  15. azonnali beavatkozást igénylő munka: a lakás komfortfokozatát súlyosan befolyásoló, a lakhatását akadályozó hibák (pl. csőtörés, villanyvezeték meghibásodása, kazán, illetve a fűtési rendszer meghibásodása, záruk önhibán kívüli meghibásodása)
  16. felújítás: a lakás berendezésének a magasabb műszaki igényű helyettesítése, korszerűsítése.
  17. csere: a használhatatlanság miatt – azonos műszaki tartalommal bíró berendezésre – történő helyettesítés.

(2) Ezen rendeletben nem szereplő értelmező rendelkezések vonatkozásában az Ltv. 91/A. §-ban foglaltak az irányadók.

## *II. Fejezet*

### *AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOKKAL ÉS HELYSÉGEKKEL KAPCSOLATOS FELADATKÖRÖK*

#### **A Képviselő-testület feladatai**

##### **4. §**

(1) A Képviselő-testület megállapítja az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek (a továbbiakban együtt: bérlemények) bérleti díját és azokat évente felülvizsgálja.

(2) Meghatározza a tulajdonában lévő bérlemények üzemeltetésének alapfeltételeit, dönt a bérleti díjbevételek felhasználásáról.

- (3) Figyelemmel kíséri a lakás- és helyiséggazdálkodás helyzetét.
- (4) Pert indít lakás kiürítése tárgyában az illetékes bíróság előtt.
- (5) Dönt a bérlakás lakásállományból való törléséről.
- (6) Dönt az önkormányzati bérlakás lakószobájának albérletbe adásához való hozzájárulással kapcsolatos kérelmekről.

### **A Pénzügyi Bizottság feladatai**

#### **5. §**

- (1) Átruházott hatáskörben dönt - a szolgálati lakások kivételével - a költségelven bérbe adott lakások tekintetében.
- (2) Kiírja a költségelvű lakásokra vonatkozó pályázatot. Ezen rendelet előírásainak megfelelően elbírálja a beérkezett pályázatokat és megállapítja a nyertes pályázó személyét, kérelemre dönt a bérleti szerződés meghosszabbításáról a rendelet 16. § (5) bekezdésében foglaltak alapján.
- (3) Ha ezen rendelet másként nem rendelkezik, meghatározza, illetve módosítja az üres, vagy megüresedett lakások és helyiségek bérbeadási jogcímét ezen rendelet 8. § (1) bekezdése szerint.
- (4) 200.000 Ft összeghatáron túl dönt a lakásbérleti díj hátralékkal kapcsolatban.

### **A Polgármester feladatai**

#### **6. §**

- (1) A bérbeadó képviseletében vagyongazdálkodói minőségben aláírja a bérleti szerződéseket.
- (2) Gyakorolja a bérbeadói jogokat a szociális helyzet alapján meghatározott lakbérű bérlakások tekintetében, a szolgálati lakások és az átmeneti lakások tekintetében. Pályázati eljárás nélkül kiválasztja szociális helyzet alapján meghatározott lakbérű bérlakás, a szolgálati lakás és átmeneti lakás bérlőjét.
- (3) Gyakorolja a bérbeadói jogokat a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében.
- (4) Dönt a bérlő által előterjesztett lakbérrel kapcsolatos részletfizetési kérelmekről ezen rendelet 28. §-a alapján.
- (5) Felszólítja a jogcím nélküli lakáshasználót a lakás 30 naptári napon belüli kiürítésére és rendeltetésszerű állapotban történő visszaadására, valamint tájékoztatja a határidő elmulasztása esetén várható jogkövetkezményekről.
- (6) Dönt az ideiglenes elhelyezés tárgyában.
- (7) Ahol a törvény, vagy e rendelet a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát e rendelet keretei között bérbeadói részről a Polgármester határozza meg.

### **A Közös Önkormányzati Hivatal feladatai**

## 7. §

(1) Évente egy alkalommal ellenőrzi a bérlemények műszaki állapotát, ennek érdekében éves ellenőrzési tervet készít.

(2) A Pénzügyi Bizottság felé minden év január 31-ig beszámolót készít a lakbérek és a közüzemi díjak befizetéseiről – külön szerepeltetve a lakbér- és díjtartozásokat.

### *III. Fejezet* *ELJÁRÁSI SZABÁLYOK*

#### **A bérbeadás jogcímei**

## 8. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások a bérbeadás jellege szerint:

- a) költségelven meghatározott lakbérű bérlakások:
  - aa) költségelvű bérlakás,
  - ab) szolgálati lakás
- b) szociális helyzet alapján meghatározott lakbérű bérlakások:
  - ba) szociális bérlakás,
  - bb) átmeneti lakás.
- c) bérbeadói hozzájárulás alapján csereszerződéssel,
- d) jogszabály rendelkezése szerint
  - da) törvényben előírt kötelezettség alapján,
  - db) bérleti jogviszony folytatása keretében,
  - dc) jogcím nélküli lakáshasználónak jelen rendelet alapján.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő az (1) bekezdésben meghatározott lakásokat a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(3) Az 1. mellékletben meghatározott önkormányzati bérlakást csak lakás céljára lehet hasznosítani, illetve használni.

#### **A költségelvű bérlakások bérbeadásának feltételei, a pályázat kiírása**

## 9. §

(1) A megüresedett, vagy várhatóan megüresedő bérlakásra, valamint cseréjére - ezen rendeletben foglalt kivételekkel – pályázatot kell kiírni. A pályázatot a Pénzügyi Bizottság a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben írja ki.

(2) A pályázati kiírás a költségelvű bérlakások esetében tartalmazza:

- a) a lakás címét, az épületen belüli fekvését, valamint ingatlan-nyilvántartásban szereplő elnevezésüket,
- b) a lakás műszaki jellemzőit (alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát)
- c) a lakás egyhavi lakbérének összegét, szolgáltatási díjak összegét, a lakbéremelés lehetőségét,
- d) a lakás megtekintésének időpontját,
- e) a pályázat benyújtásának helyét, módját, határidejét,
- f) az eredmény közlésének idejét és módját,

- g) a bérleti jogviszony időtartamát és egyéb szerződési feltételeket,
- h) egyéb lakással kapcsolatos tudnivalókat.

(3) A pályázati kiírást 8 nappal közzé kell tenni

- a) a Hivatal hirdetőtábláján,
- b) az Önkormányzat honlapján.

(4) Eredménytelen pályázat esetén a kiírást meg kell ismételni.

### **Pályázat benyújtása a költségelvű bérlakásokra**

#### **10. §**

(1) A pályázatot a pályázó vagy meghatalmazottja a bérbeadó által meghatározott határidőn belül az arra rendszeresített formanyomtatványon nyújthatja be a Közös Önkormányzati Hivatal erre kijelölt irodájában.

(2) Érvénytelen az a pályázat, amely nem a kiírás szerint került benyújtásra.

(3) A pályázat benyújtása után a benyújtott ajánlattételt módosítani, kicserélni nem lehet.

(4) A pályázati ajánlat érvényességének feltétele, hogy a pályázó óvadékként a megpályázott lakás bérleti díja összegének háromszorosát befizesse.

(5) A pályázó által a hirdetményre vonatkozóan tett ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás megjelölését az azonosítására szolgáló adatokkal együtt,
- b) amennyiben legalább három lakás tekintetében kerül kiírásra pályázat, rangsorolva legfeljebb három lakás megjelölését, azok azonosítására szolgáló adatokkal együtt,
- c) az ajánlott lakbér összegét és az előzetesen vállalt egyösszegű befizetésre vonatkozó ajánlatot, amely minimum félévi, maximum 5 évi lakbérnek megfelelő összeg lehet,
- d) a pályázó (-k) alapvető személyazonosító adatait, lakó-, illetve tartózkodási helyét,
- e) a pályázóval együtt lakó és jogszerűen együtt költöző személyek alapvető személyazonosító adatait, hozzátartozói minőségét,
- f) az együtt költözők jövedelemigazolását, amellyel a pályázó igazolja, hogy olyan jövedelemmel rendelkezik ő, illetve a vele együtt költözők, amely biztosítja azt, hogy a lakbér összege nem haladja meg a nettó összjövedelmük 25 %-át,
- g) a nyertes pályázó a (4) bekezdés b) pontjában vállalt egyösszegű befizetésre vonatkozó ajánlatát szerződés megkötésekor a Polgármesteri Hivatal pénztárába készpénzben történő befizetéssel köteles teljesíteni,
- h) nyilatkozik, arról hogy van-e a tulajdonában lakás. Amennyiben igen, nyilatkozik arról, hogy hány százalékban tulajdonosa a lakásnak, illetve annak hasznosításáról.

(6) Amennyiben a pályázat nyertese felhívás ellenére a bérleti szerződést 15 napon belül nem köti meg, úgy az óvadék összegét elveszíti, vagyis visszafizetésére a pályázó nem tarthat igényt és az fedezetül szolgál a pályázati eljárás során felmerült költségekre és az elmaradt bérleti díjra.

(7) Azoknak a pályázóknak, akik bérleti szerződés megkötésére jogosultságot nem szereztek, a pályázati eljárás lezárását követi 15 napon belül az óvadékként befizetett összeget vissza kell fizetni.

(8) Aki valótlan adatok közlésével, valós adatok elhallgatásával, vagy más módon a pályázat elbírálóját szándékosan megtéveszti, vagy tévedésben tartja, azt a pályázati eljárásból ki kell zárni és 5 évig a pályázati eljárásban nem vehet részt.

(9) Nem nyújthat be pályázatot, illetve a pályázatot el kell utasítani annak:

- a) aki a pályázat benyújtásának időpontjában nem rendelkezik 1 év folyamatos demecseri bejelentett állandó lakcímmel,
- b) akinek, mint önkormányzati bérlőnek, vagy együtt élő közeli hozzátartozójának szerződést szegő magatartása miatt 5 éven belül bérleti jogviszonya megszűnt,
- c) aki 50 %-os, vagy attól több tulajdoni hányaddal rendelkezik lakás vonatkozásában, kivéve, ha igazolja, hogy lakása lakhatatlan vagy haszonélvezettel terhelt.

## **A pályázat elbírálása**

### **11. §**

(1) A 10. § alapján benyújtott pályázatokat a Pénzügyi Bizottság zárt ülés keretében bírálja el.

(2) A Pénzügyi Bizottság a Közös Önkormányzati Hivatal által döntésre előkészített bérleti ajánlatok megvizsgálva megállapítja, hogy a pályázó eleget tett-e az ajánlattételi feltételeknek.

(3) A Pénzügyi Bizottság az érvényes bérleti ajánlatok közül az önkormányzat számára a gazdaságilag a legkedvezőbbet – előzetesen vállalt leghosszabb egyösszegű befizetést, legmagasabb bérleti díjat – fogadja el. A pályázat nyertese az erről szóló értesítés kézhezvételét követően 5 napon belül köteles a szerződést aláírni és a bérleti díjat egy összegben befizetni.

(4) Amennyiben a pályázat nyertese visszalép, úgy a második helyen rangsorolt, ezen pályázó visszalépése esetén a harmadik helyen rangsorolt pályázó szerzi meg a bérleti jogot.

(5) A Polgármester a Pénzügyi Bizottság döntése alapján a bérbeadó képviselőjében, vagyongazdálkodói minőségben aláírja a bérleti szerződést.

(6) A Polgármester amennyiben úgy ítéli meg, hogy a bizottság döntése sérti az önkormányzat érdekeit, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 61. § (2) bekezdése értelmében felfüggesztheti annak a végrehajtását. A felfüggesztett döntésről a következő ülésen a képviselő-testület határoz.

## **Szociális helyzet alapján meghatározott lakbérű lakások lakásbérletének szabályai**

### **12. §**

(1) Szociális helyzet alapján meghatározott lakbérű bérlakás kizárólag rászoruló személynek adható bérbe.

(2) Szociális körülményei alapján az a saját lakással nem rendelkező személy -a vele együtt költözőket is figyelembe véve- tekinthető rászorulónak,

- a) akinek a lakóháza, lakása elemi kár vagy rendkívüli esemény miatt megsemmisült, használhatatlanná vált, vagy
- b) akinek a családjában a kérelem benyújtását megelőző három hónapban egy főre jutó nettó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének tízszeresét, egyedül álló esetén a tizenegyszeresét, és

- c) akinek, vagy házas társának, illetve kiskorú gyermekének saját önálló lakástulajdona 5 éven belül nem volt, és
- d) aki Demecserben 5 éven belül nem volt rosszhiszemű, jogcím nélküli lakáshasználó, vagy önkényes lakásfoglaló és,
- e) aki az igénylés benyújtását megelőzően 1 éves demecseri helyben lakást igazol, és
- f) aki a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § b) pontja szerinti vagyonnal nem rendelkezik.

(3) Amennyiben a bérlő anyagi körülményeiben olyan változás történik, amely alapján már nem tekinthető rászoruló személynek, úgy azt haladéktalanul köteles bejelenteni a bérbeadónak.

(4) Kétség esetén a bérbeadó igazolások bekérésével ellenőrizheti, hogy a bérlő - a vele együtt lakozó költözőre tekintettel - megfelel-e a (2) bekezdésben foglaltaknak.

(5) A bérlő személyéről a Polgármester dönt. A szociális munkás javaslatát figyelembe véve választja ki a TOP-4.3.1-15-SB1-2016-00009 projektben felújított és megépített új szociális bérlakások bérlőit a TOP-5.2.1-15-SB1-2016-00003 projektben együttműködő személyek közül.

(6) Az igénylők közül elsőbbséget élveznek, az alábbi sorrendben:

- a) akik életveszélyes, vagy egészségre ártalmas körülmények között laknak,
- b) zsúfoltabb lakáskörülmények között élők,
- c) kiskorú gyermeket nevelők,
- d) munkaképtelenek, súlyos egészségkárosodásban vagy testi fogyatékoságban szenvedők,
- e) albérletben lakók,
- f) akik önkormányzati bérlakást kívánnak cserélni.

(7) Nem köthető bérleti szerződés azzal a szociálisan rászorult igénylővel,

- a) aki lakásbérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében a bérbeadó javára, vagy bármely módon hozzátartozója javára 5 éven belül lemondott,
- b) aki bérleti ajánlatában olyan valótlan adatot közöl, amely jogosulatlan előnyhöz juttathatná.

(8) Az a személy, aki szociálisan meghirdetett bérlakás bérleti jogát megszerezte, és a 12. § (2) bekezdése alkalmazása szempontjából rászorulónak minősül, lakbértámogatásra jogosult.

(9) A lakbértámogatás mértékét az 2. melléklet 2. pontjának táblázata tartalmazza.

(10) Évente a megüresedő lakások legalább 50%-át szociális célú bérlakásként kell bérbe adni.

## Szolgálati lakások

### 13. §

(1) A Képviselő-testület szolgálati lakásoknak minősíti a 1. melléklet 2. pontjának táblázatában felsorolt önkormányzati bérlakásokat. Az 1. melléklet 1. pontjának táblázatában felsorolt költségvetési bérlakás szolgálati lakásként is hasznosítható.

(2) A bérbeadó közcélból szolgálati lakást tart fenn, melynek célja az Önkormányzat közigazgatási területén működő közintézmények dolgozói részére állandó szállás biztosítása.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően közcélból – pályázat kiírása nélkül – lakás juttatható az Önkormányzat közigazgatási területén működő közintézmények vezetői által kijelölt személyek részére, határozott időre szóló bérleti szerződéssel a munkaviszony időtartama alatt.

(4) A lakást, a közcélt, illetőleg az intézményt a Polgármester jelöli ki. A bérlő személyéről a Polgármester az (1) bekezdésben megjelölt intézményvezetők javaslata alapján dönt.

(5) Szolgálati lakásokra vonatkozó lakásbérleti szerződés legfeljebb 5 évre köthető azzal a kikötéssel, hogy ha a bérlő szolgálati lakásra való jogosultságot megalapozó jogviszonya megszűnik, úgy az megszünteti a lakásbérleti szerződést is (bontó feltétel).

(6) Amennyiben a szolgálati lakásra való jogosultság fennáll, és lakbér és közüzemi díj hátralékkal sem rendelkezik a bérlő, úgy a lakásbérleti szerződés legfeljebb 5 évre meghosszabbítható.

(7) Az Ltv.-ben meghatározott kivétellel, a szolgálati lakásra bérletársi szerződés nem köthető.

(8) Amennyiben a szolgálati lakás nincs a rendeltetésének megfelelően hasznosítva, és rendeltetésszerű hasznosítására ésszerű időn belül nincs megfelelő igény, úgy a szolgálati lakás pályázati eljárás alapján hasznosítható.

(9) Pályázati eljárás alapján szolgálati lakás legfeljebb 1 évre adható bérbe azzal a kikötéssel, hogy ha a szolgálati lakás rendeltetésszerű használatára a bérbeadóhoz igény érkezik, úgy a bérbeadó részéről az igény elfogadása, és erről a bérlő értesítése a lakásbérleti szerződést bontó feltételként megszünteti.

(10) A lakásbérleti szerződés – amennyiben az (8) bekezdésben meghatározott feltételek fennállnak – 1 évre meghosszabbítható.

(11) Legalább 20 éves – szolgálati lakásra való jogosultságot megalapozó – munkaviszonnyal rendelkező szakember részére nyugdíjazását követően is biztosítani kell a lakás bérletét feltéve, hogy olyan munkáltatótól megy nyugdíjba, amelynél fennálló jogviszonya alapozta meg a szolgálati lakás igényléséhez szükséges jogosultságát, és a tulajdonában, hasznélvezetében, az ország területén más lakóingatlan nincs.

(12) A szolgálati lakások pályázat útján történő bérbeadása esetében ezen §-ban nem szabályozott kérdésekre a 9-11. §-ban foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

### **Átmeneti lakások**

#### **14. §**

(1) Az Önkormányzat kötelező feladatainak körében átmeneti lakást tarthat fenn, melyet meghatározott időre, vagy valamely feltétel bekövetkeztéig a Polgármester döntése alapján bérbe adja.

(2) Átmeneti lakás adható bérbe különösen elemi kár, lakhatást lehetetlenné tevő rendkívüli élethelyzet valamint olyan lakásrongálódás esetén, amely az embertevékenység során bekövetkező váratlan, hatásában jelentős, nem szándékosan okozott esemény és veszélyezteteti az emberi egészséget vagy környezetet (a továbbiakban: krízis esemény).

(3) Krízis esemény bekövetkeztekor a Polgármester soron kívül – pályázat kiírás nélkül – biztosítja az átmeneti lakást, abban az esetben, ha rendelkezésre áll üres önkormányzati lakás.

(4) A Polgármester a Pénzügyi Bizottság javaslatára - pályázati kiírás nélkül – lakást biztosíthat a hatóságilag életveszélyessé nyilvánított lakásban a lakónak az életveszély elhárításának időtartamára.

(5) Átmeneti lakás bérbeadásakor a bérlő jövedelmi helyzetét nem kell vizsgálni.

## **Adatkezelés**

### **15. §**

(1) A helyi lakáspolitikai feladatokat ellátó szervek – az adatfelvételre, adatkezelésre és adatvédelemre vonatkozó központi és helyi jogszabályok keretei között, a jegyző útján – jogosultak nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes és jövedelmi helyzetre vonatkozó adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek vizsgálata, a tényállás megállapítása, a kérelem megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomásukra jutottak.

(2) A helyi lakáspolitikai feladatokat ellátó szervek az (1) bekezdés szerinti adatokat az érintett önkéntes hozzájárulása alapján - az igénylés elbírálásáig, illetőleg a lakásbérleti szerződés megszűnéséig kezelik.

(3) A nyilvántartásból a személyes azonosító adatok nélkül statisztikai célra adatok szolgáltatathatók.

## *IV. Fejezet*

## **A LAKÁSBÉRLET ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI ÉS A BÉRLETI JOGVISZONY**

### **A bérleti szerződés létrejötte**

### **16. §**

(1) Lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre bérleti jogviszonyt határozott időre lehet bérleti szerződéssel létrehozni.

(2) A határozott idejű bérleti szerződés legfeljebb 5 évre köthető.

(3) A lakás bérlőjéül kijelölt személy(ek) az erről szóló értesítés (határozat, megállapodás, jegyzőkönyv, stb.) kézhezvételétől számított 8 napon belül kötelesek a bérbeadóval a lakásbérleti szerződést megkötöni.

(4) A bérleti jogviszony időtartamát a bérleti szerződésben hónapokban kell meghatározni. eltérő megállapodás hiányában a hónapokban megállapított időtartam azon a napon jár le, amely a szerződéskötés naptári hónapjával és napjával megegyezik.

(5) A költségelvű bérlakások vonatkozásában a bérleti szerződés – pályázati kiírás nélkül - legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható - úgy hogy egy bérlő maximum 10 évre létesíthet bérleti jogviszonyt - feltéve:

- a) ha a kérelmező érvényes bérleti szerződésének lejártá előtt 60 nappal írásban kéri a hosszabbítást,
- b) a rendeletben meghatározott jogosultsági feltételeknek továbbra is megfelel,
- c) kérelme részeként benyújtja a rendelet 10. § (5) bekezdés c) pontjában meghatározott ajánlatát, valamint a rendelet 10. § (5) bekezdés f) pontjában meghatározott jövedelemigazolásokat.

(6) A szolgálati lakások és átmeneti lakások vonatkozásában a bérleti szerződés meghosszabbításának feltétele, hogy a kérelmező 30 nappal a szerződés lejárta előtt írásban kérelmezze a hosszabbítást.

### **A bérleti jogviszony kizárása**

#### **17. §**

- (1) Nem köthető bérleti szerződés, illetve nem hosszabbítható meg azzal a személlyel,
- a) aki a pályázat benyújtásakor szándékosan valótlan adatot szolgáltatott, illetőleg az adatok változásáról a bérbeadót nem értesítette a döntésig,
  - b) akinek Demecser Város Önkormányzata felé 100.000 Ft összeget meghaladó köztartozása áll fenn,
  - c) akinek Demecser Város Önkormányzata felé bérleti szerződésből eredő tartozása áll fenn.
- (2) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó személyek csak egy önkormányzati lakást bérelhetnek.

### **A bérleti szerződés tartalma**

#### **18. §**

- (1) A lakásbérleti szerződésnek az Ltv.-ben kötelezően előírtakon túl tartalmaznia kell az alábbiakat:
- a) a lakás azonosító adatait (címe, helyiségei, alapterülete, komfortfokozata),
  - b) a lakásnak felhasználás szerinti típusát, a bérlet időtartamát,
  - c) bérlő, bérlőtársak személyi adatait,
  - d) bérlővel együtt költöző személyek megnevezéseit, adatait,
  - e) lakbér összegét és a vállalt egyösszegű befizetés időtartamát és összegét,
  - f) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásra vonatkozó rendelkezéseket és megfizetésük módját és időpontját,
  - g) a lakás birtokba adásának időpontját (az erről készült jegyzőkönyv és leltár a szerződés mellékletét képezik),
  - h) azt, hogy a bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. az Ltv. és e rendelet szabályai az irányadók.
  - i) a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a bérlakást üres, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbe adónak visszaadni.
  - j) társasház esetén a bérlő nyilatkozata arról, hogy magára és a vele együtt költözőkre nézve, elfogadja és betartja az alapító okiratban és az SZMSZ-ben leírtakat.
  - k) a bérlő köteles a bérleti jogviszony időtartamára az adott bérlakásra teljes körű lakásbiztosítást kötni,
  - l) 2 hónapot meghaladó távollét esetén a bérlő bejelentési és igazolási kötelezettségét, valamint a mulasztás jogkövetkezményét,
  - m) lakáson belüli munkák elvégzéséről, átalakításról, korszerűsítésről a bérbeadó és a bérlő megállapodását,
  - n) amennyiben a bérlő a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételt és komfortfokozatnak megfelelő lakberendezéssel kapcsolatos bérlői kötelezettségeket vállalja, akkor a megállapodásnak tartalmaznia kell a vállalt feladatokat és azok költségeinek megtérítéséhez kapcsolódó rendelkezést.

(2) A lakásbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a leendő bérlő a szerződésben vállalja, hogy

- a) a bérbeadó és a közüzemi szolgáltatók által kibocsátott lakbér, vízdíj, üzemeltetési költség számlákat határidőben kiegyenlíti,
- b) a bérlő a lakbér, a víz-, a villamos energia és a gáz energia közüzemi számlájának befizetését minden hónapban a tárgyhót követő 15. napjáig a Demecseri Közös Önkormányzati Hivatal kijelölt dolgozójánál köteles igazolni, a befizetésről szóló okirat bemutatásával, vagy másolat leadásával,
- c) a lakást életvitelszerűen csak lakás céljára használja,
- d) a lakást albérletbe nem adhatja a bérbeadó hozzájárulása nélkül,
- e) a bérbeadó képviselője részére a bérlemény ellenőrzéseket lehetővé teszi,
- f) a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát a bérbeadó felé írásban bejelenti.

(3) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletére az (1) bekezdésben felsoroltakat –kivéve d) j) k) pontokat - értelemszerűen alkalmazni kell azzal, hogy a lakás helyett helyiség értendő.

### **A bérlőtársi jogviszony**

#### **19. §**

(1) Önkormányzati bérlakásra bérlőtársi szerződés, ezen rendeletben meghatározott feltételek alapján köthető.

(2) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.

(3) A jogosultak közös írásbeli kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni:

- a) a házastársakkal,
- b) az Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásába felvett élettársakkal, amennyiben közös kiskorú gyermekük a lakásban lakik,
- c) a bérlő azon nagykorú hozzátartozójával, akit a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhat, feltéve, hogy a befogadástól számított 3 év óta életvitelszerűen a lakásban lakik.

(4) Nem köthető bérlőtársi szerződés azon kérelmezővel, akivel szemben a 17.§-ban foglalt kizáró feltételek valamelyike fennáll.

(5) A (3) bekezdésben foglalt írásbeli kérelemhez mellékelni kell:

- a) a (3) bekezdés a) pontja esetén a házassági anyakönyvi kivonatot,
- b) a (3) bekezdés b) pontja esetén a közjegyzői igazolást a nyilvántartásba vételről, valamint a közös gyermek születési anyakönyvi kivonatát.

(6) Önkormányzati helyiségre bérlőtársi szerződés, csak a (3) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján köthető.

### **Albérlet**

#### **20. §**

(1) Önkormányzati bérlakás lakószobájának albérletbe adásához a Képviselő-testület egyedi ügyben hozott határozatában foglalt hozzájárulása szükséges. A Képviselő-testület hozzájárulása kizárólag a kérelmezők vonatkozásában érvényes.

- (2) A Képviselő-testület ez irányú döntése a bérlő és az albérlő közös kérelmében kezdeményezhető.
- (3) Az albérlőnek meg kell felelnie a bérlővel szemben támasztott feltételeknek.
- (4) Az albérleti szerződés legfeljebb a lakásbérleti szerződés lejártáig köthető.
- (5) A bérlakásnak legfeljebb egy lakószobája adható albérletbe, és az albérletbe adott lakásrész alapterülete nem haladhatja meg, a bérlő kizárólagos használatában maradó lakásrész alapterületét.
- (6) Nem adhatók albérletbe az átmeneti lakásban lévő lakószobák.
- (7) A Hivatalba a bérlőnek 15 napon belül be kell jelentenie az albérleti szerződés megkötését, módosítását és megszűnését. Ha a bérlő bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a bérbeadó az Ltv.-nek megfelelően a lakásbérleti szerződést felmondhatja.
- (8) Amennyiben a lakásbérleti szerződés és az albérleti szerződés megszűnik, és a felek nem kötnek újat, úgy a társbérletre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.
- (9) Ha a lakásbérleti szerződés megszűnik, ez nem jelenti az albérleti szerződés megszűnését, úgy az albérlőt – attól függően, hogy a bérlő a lakásban életvitelszerűen él-e – társbérlőnek, vagy bérlőnek kell tekinteni, és kötelezettségei ennek megfelelően alakulnak.

### **Jogcím nélküli lakáshasználat**

#### **21. §**

- (1) Amennyiben az önkormányzati bérlakásban a bérleti jogviszony megszűnését követően olyan személy marad vissza, aki sem az Ltv., sem ezen rendelet 36-37.§ szerint nem tarthat igényt elhelyezésre, jogcím nélküli lakáshasználónak minősül.
- (2) A Közös Önkormányzati Hivatal munkatársa a jogcím nélküli lakás használót köteles felhívni a lakás 15 naptári napon belüli kiürítésére és rendeltetésszerű állapotban történő visszaadására. Egyúttal felhívja az érintett, jogcím nélküli használó figyelmét a jogkövetkezményekre.
- (3) A határidő eredménytelen eltelte után a Közös Önkormányzati Hivatal munkatársa haladéktalanul tájékoztatja a Bizottságot. A Bizottság eljárást indít a lakás kiürítése érdekében.
- (4) A (2) bekezdésben említett személy esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 30 napon belül bérbeadó köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.
- (5) A lakás egy havi használati díja, amennyiben használható másik lakás bérletére nem tarthat igényt, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított
  - a) két hónapig a fizetendő bérleti díj összege,
  - b) két hónap elteltével a fizetendő bérleti díj kétszerese,
  - c) négy hónap elteltével a fizetendő bérleti díj háromszorosa,
  - d) hat hónap elteltével a fizetendő bérleti díj négyszerese,
  - e) egy év elteltével a fizetendő bérleti díj ötszöröse.

### *V. Fejezet* **A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

## A lakás használatba adása

### 22. §

- (1) A bérbeadó köteles a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a lakásbérleti szerződésben megjelölt időpontban, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmasnak, az átadás pillanatában állapotban, a bérlő használatába átadni, melyről jegyzőkönyvet és leltárívet kell felvenni.
- (2) A bérlakás, valamint a helyiség az Ltv. 7. § (2) bekezdése alapján minősül rendeltetésszerű használatra alkalmasnak.
- (3) A rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotot bérbeadó és bérlő az átadásakor közösen a jegyzőkönyvben rögzítik.
- (4) A helyszínen készült jegyzőkönyvben fel kell tüntetni a lakás, illetőleg lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő az átvételt - észrevételeinek írásbeli rögzítésével - a jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.
- (5) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. A szerződéskötéskor a felek megállapodhatnak, hogy a bérlő a szükséges munkát a bérbeadó helyett elvégzi. Ez esetben a bérbeadó a megállapodásban szereplő munkák és berendezések igazolt költségeit egy összegben, 30 napon belül a bérlő részére megtéríteni köteles. A bérlő kérelmére a bérleti szerződést az esetben is meg kell kötni, ha a beköltözés egy későbbi időpontban – a lakás rendbehozatala után - történik. Bérfizetési kötelezettség a lakás tényleges átadásától áll fenn.
- (6) Helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakások pályáztatása esetén, a bérbeadó a bérlőnek a lakást a leltárról szóló jegyzőkönyvben rögzített állapotban adja át, megjelölve a helyreállítással, korszerűsítéssel érintett munkálatokat és azok elvégzési határidejét.

## A rendeltetésszerű használat

### 23. §

A bérlő és a vele együtt lakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően kötelesek használni.

## Az életvitelszerű lakásban tartózkodás kötelezettsége

### 24. §

- (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (2) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles előzetesen írásban a bérbeadó részére bejelenteni.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt előzetes írásbeli bejelentési kötelezettség nem vonatkozik a kórházban, vagy szanatóriumban történő egészségügyi kezelés esetére.

## A lakás használatának ellenőrzése

### 25. §

(1) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben vállalt esetleges kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal az Ltv. 12. § (4) bekezdésében foglaltak alapján ellenőrzi, az ellenőrzésről jegyzőkönyvet kell felvenni.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt ellenőrzést a bérbeadó a bérlő előzetes értesítését követően végzi.

(3) Mellőzhető az előzetes értesítés, amennyiben veszélyezteti az ellenőrzés eredményességét.

(4) A bérbeadó ellenőrzi, hogy a lakáshasználat során a bérlő betartja-e a törvény és ezen rendelet előírásait, valamint a bérleti szerződésben foglaltakat, különös tekintettel a rendeltetésszerű használatra, a lakásban lakó személyek bentlakásának jogcímére.

### **Díjfizetések kötelezettségek**

#### **26. §**

(1) A bérlő a lakáshasználat, valamint a helyiség használatának ellenértékéért szerződésben meghatározott bérleti díjat, továbbá e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásért díjat köteles fizetni.

(2) Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásából származó bevételeinek fedeznie kell a lakás üzemeltetésével, fenntartásával és felújításával kapcsolatos önkormányzati ráfordításokat.

(3) Bérlakás esetén a bérleti díj (lakbér) összegét ezen rendelet 2. melléklete határozza meg. A bérleti díj összege a szerződés megkötésekor írásban rögzítésre kerül azzal, hogy a bérleti díj mértéke – a szerződés külön módosítása nélkül – ezen rendelet módosításával változik.

(4) A bérbeadó az alkalmazandó új bérleti díj mértékét és a külön szolgáltatási díjakat a bevezetést megelőző legalább 30 nappal köteles a bérlővel írásban közölni.

(5) A bérleti díj megfizetése a költségelvű bérlakás esetén a 10. § (5) bekezdés c) pontjában vállalt egyösszegű befizetésére vonatkozó ajánlat teljesítésével valósul meg, melyet a bérlő a szerződés megkötését követően 8 napon belül a Közös Önkormányzati Hivatal pénztárába készpénzben köteles befizetni.

(6) A további esetekben a bérleti díjat a bérlő havonta köteles előre egy összegben, vagy a szerződésben meghatározott módon az önkormányzat számlájára, vagy pénztárába teljesíteni.

(7) A bérleti díj megfizetésének határideje: minden hónap 15. napja.

(8) A közüzemi díjak (áramdíj, víz- és csatornahasználati díj, vezetékes gáz díja stb.) fizetése a bérlőt terhelik.

(9) A közüzemi díjakat közvetlenül a közüzemi szolgáltató felé köteles a bérlő megfizetni.

### **A külön szolgáltatások**

#### **27. §**

(1) A bérbeadót a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásokért a lakbéren felül külön díj illeti meg. A díj mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra külön jogszabályok, és közszolgáltatási szerződések, illetve a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

(2) A külön szolgáltatások körébe tartozik különösen, a vízellátás és csatornahasználat, illetve a szennyvíz elvezetésének biztosítása, szemétszállítás.

(3) Társasházak esetében a (2) bekezdésen túl külön szolgáltatás körébe tartozik:

- a) közös képviselő díjazása,
- b) közös helyiségek takarítása,
- c) egyéb a társasház jellegéből adódó feladatok ellátása.

### **Hátralékok kezelése**

#### **28. §**

(1) Lakbér, külön szolgáltatási díj tekintetében fennálló hátralék rendezése érdekében a részletfizetés feltételeiről – a (4) bekezdésben foglaltak alapján – a Polgármester, 200.000 Ft felett a Pénzügyi Bizottság dönt a hátralékról.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában hátralék minden olyan a bérleti szerződés vagy jogszabály alapján az önkormányzati lakás bérlőjét terhelő fizetési kötelezettség, melyet az előírt esedékesség napjáig nem fizettek meg.

(3) A bérlő részletfizetés iránti kérelmében köteles saját, valamint családja jövedelmi, vagyoni viszonyairól nyilatkozni, illetve csatolni a nyilatkozatát alátámasztó igazolásokat.

(4) A részletfizetés

- a) 50.000,- Ft tőke tartozásig legfeljebb 6 havi,
- b) 50.001-100.000,- Ft tőke tartozásig legfeljebb 12 havi,
- c) 100.001,- Ft tőke tartozás felett pedig legfeljebb 24 havi részletre engedélyezhető.

(5) Bérlő a részletfizetési megállapodást a megállapodás megkötésére felhívó levél kézhezvételét követő 8 napon belül köteles megkötöni. Amennyiben bérlő a felhívó levelet átvette, és a részletfizetési megállapodást az előzőekben írt határidőben nem írja alá, úgy bérlő a részletfizetés lehetőségét elveszíti.

(6) Amennyiben bérlő a részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem tartja be, úgy tartozása egy összegben esedékessé válik, melyről bérlőt írásban tájékoztatni kell. Ha bérlő a fizetési felszólítás ellenére sem fizeti meg egy összegben a fennálló tartozását, a bérleti szerződése felmondható.

(7) Az a bérlő, akivel bérbeadó egymást követően kétszer, öt éven belül, a hátralékok rendezésére vonatkozó részletfizetési megállapodást kötött, és azokat a bérlő nem tartotta be, azzal a bérlővel újabb megállapodás a hátralékok rendezésére nem köthető.

### **Átalakítás, korszerűsítés, karbantartás, felújítás**

#### **29. §**

(1) A bérlő az azonnali beavatkozást igénylő munkát - a bérbeadó egyidejű értesítési kötelezettsége mellett - a bérbeadó írásbeli felszólítása nélkül is elvégezheti. A bérbeadó a felmerült és igazolt költségeket egy összegben téríti meg.

(2) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állapotáról, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről, a lakásban lévő elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszernek a felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.

(3) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület, valamint az épületet körülvevő telekrészek, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek, és közös területek tisztán tartásáról, szükség szerinti megvilágításáról, valamint a háztartási szemét elszállíttatásáról. A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a bérbeadó helyett átvállalt munkálatok ellenében külön szolgáltatások díjának csökkentésére tarthat igényt.

(4) A bérlő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni - a bérbeadó egyidejű értesítési kötelezettsége mellett - a lakás belső festéséről és mázolásáról, a burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, cseréjéről.

(5) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással, illetve a használhatatlanság miatti cseréjével kapcsolatos költségek viselése a bérbeadót terhelik.

(6) A bérlő a szerződésben vállalt és e rendeletben felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás és a lakásberendezések állapota szükségessé teszi:

(7) A bérbeadó hozzájárulhat, hogy a bérlő a lakást átalakítsa, korszerűsítse, ha a bérlő a munkák elvégzésének költségét vállalja, valamint ezáltal a lakás rendeltetésszerű használata kedvezőbbé, fenntartása nem válik költségesebbé.

(8) A bérbeadó és a bérlő megállapodását írásba kell foglalni, melyben rögzíteni kell, hogy a felmerült költségek melyik felet, milyen arányban terhelik, annak megfizetésének módját és idejét. Rendelkezni kell továbbá a megállapodásban a bérleti jogviszony megszűnésének esetére is, a még vissza nem térített beruházások megtérítésének módjáról is.

(9) A költségelví bérlakások esetén nem adható bérbeadói hozzájárulás olyan jellegű átalakítás(ok)hoz, mely az épület homlokzatának vagy tetőszerkezetének megbontásával járna.

(10) Amennyiben a bérlő a lakást saját költségén, bérbeszámítási igény nélkül úgy alakítja át, vagy korszerűsíti, hogy ez által a lakás komfort fokozata megváltozik, akkor e címen a lakbér a bérleti jogviszony fennállása alatt, illetve annak megszűnéséig nem módosítható.

(11) A bérlő által végzett, végeztetett kivitelezési munkák csak akkor fogadhatók el, vehetők át, számíthatók be, ha megfelelnek a vonatkozó szabványoknak, műszaki irányelveknek, a kivitelezéssel érintett szakhatósági követelményeknek, a szakmai szabályoknak, a bérbeadóval előzetesen és a kivitelezési munkák közben egyeztetett feltételeknek.

(12) Bérlő által benyújtott számlák csak a következő igazolások bemutatása után számíthatók be:

- a) a bérbeadó műszaki átvételének igazolása,
- b) amennyiben szükséges a kivitelezéssel érintett szakhatóságok és szolgáltatók műszaki átvételének igazolása,
- c) a beépített anyagok minőségi megfelelőségének igazolása,
- d) a szabályos kivitelezői nyilatkozatok,
- e) az engedélyköteles tervek bemutatása,
- f) a megvalósulási dokumentáció bemutatása.

(13) Bérelő szavatol a beépített anyagok minőségéért és az elvégzett munkáikéért. Szakszerűtlen kivitelezés esetén a bérelő köteles viselni a szakszerűtlen munkával kapcsolatban felmerülő összes költséget, szükséges visszabontások és helyreállítások, átalakítások stb. költségeit. Bérelő kizárólag szabványos és hazai építőipari alkalmassági minősítéssel rendelkező anyagokat építhet, építtethet be.

(14) Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségek és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a bérelő vagy vele együtt lakó személyek magatartása folytán kár keletkezik, a hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről - függetlenül a bérlet időtartamától - a bérelő köteles gondoskodni.

### **A lakásba fogadás feltételei**

#### **30. §**

(1) A bérelő az Ltv. 21. § (2) bekezdésében foglalt személyeket a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl a bérelő a lakásba a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján kizárólag közeli hozzátartozóját, valamint tartási szerződés szerinti eltartót fogadhatja be.

(3) Bérbeadó, a (2) bekezdésben foglalt esetben a bérelő, valamint a befogadandó személy egészségügyi, szociális körülményeinek mérlegelése alapján járulhat hozzá a befogadáshoz, abban az esetben, ha a bérelő, vagy befogadandó személy egészségi állapota miatt önmagát ellátni nem képes.

(4) A befogadáshoz való hozzájárulást a befogadandó személy beköltözése előtt a bérbeadótól írásban kell kérni. A hozzájárulási kérelmet a bérelő és befogadandó személy együttesen nyújtja be bérbeadó felé.

(5) A kérelemben meg kell jelölni a befogadás indokát, a hozzátartozói kapcsolatot, a befogadandó személy természetes személyazonosító adatait, valamint eddigi lakcímét.

(6) Befogadandó személy köteles nyilatkozni arról, hogy a bérelő lakásbérleti jogviszonyának bármely okból való megszűnése esetén a lakást 8 napon belül elhagyja és elhelyezési igényt bérbeadó felé nem támaszt. A nyilatkozat a kérelem mellékletét képezi.

(7) Nem adható hozzájárulás abban az esetben, ha a bérelő, vagy befogadandó személy a (3) bekezdésben foglaltak alapján a befogadást életszerűen indokolni nem tudja, vagy az indok nem valós.

(8) Bérbeadó a (7) bekezdésben foglaltak ellenőrzésére más intézményektől adatokat, tájékoztatást illetőleg környezettanulmányt kérhet különösen: rendőrségtől, szociális és egészségügyi intézményektől.

(9) Amennyiben a bérbeadó tudomására jut, hogy a lakásban befogadottként más személy is lakik, a bérbeadó köteles a bérelőt felszólítani, a befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére. A határidő eredménytelen elteltétől számított újabb 8 napon belül a bérbeadó köteles a szerződést felmondani.

### **Jogokra és kötelezettségekre vonatkozó egyéb szabályok**

### 31. §

- (1) Új bérleti szerződés esetén a szerződés megkötését követő 30 napon belül a bérlő köteles a közüzemi mérőórákat saját nevére átíratni. Az átíratás költségei a bérlőt terhelik.
- (2) Ezen alcímben nem szabályozott kérdésekre az Ltv. II. fejezetében foglaltakat kell alkalmazni.

## *VI. Fejezet* **A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZÜNTETÉSE**

### **A bérleti jogviszony megszűnésének esetei**

### 32. §

- (1) A bérleti jogviszony megszűnésére Ltv. 23. § rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (2) A bérleti szerződést bérbeadó a Ptk. 6:336. §-ban, valamint 6:342. §-348. §-ban foglalt esetekben az Ltv. 24. §-ban foglalt módon mondhatja fel.
- (3) Abban az esetben, ha a bérlő a bérleti szerződés lejárta előtt leadja az Önkormányzatnak a bérlakást, akkor pénzbeli térítés nem illeti meg.
- (4) Ha a bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy szünteti meg, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad, úgy a másik lakás kiválasztásánál – kivéve ha a bérlő ettől eltérően nyilatkozik –, az előző bérlakás tulajdonságait kell alapul venni.
- (5) A (4) bekezdés szerinti megállapodás feltételeit a bérbeadó egyedileg határozza meg.
- (6) Ha a bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy szünteti meg, hogy a bérbeadó a bérlőnek pénzbeli térítést fizet, úgy a megállapodás feltételeit a bérbeadó egyedileg határozza meg.
- (7) A (6) bekezdés alkalmazására abban az esetben kerülhet sor, ha a 16. § alkalmazásával a lakásbérleti szerződés nem szüntethető meg.
- (8) Ha a bérbeadó – cserelakás felajánlási kötelezettséggel – a határozott idejű lakásbérleti szerződést felmondja, és a bérlővel megállapodik, hogy a cserelakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizet, úgy a pénzbeli térítés mértékét és fizetésének feltételeit egyedileg a bérbeadó határozza meg.

### **A lakásbérleti jogviszony megszűnéséhez kapcsolódó lakás átadási szabályok**

### 33. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a lakást üres, tiszta és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.
- (2) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítani, a lakás és a lakás berendezési és felszerelési tárgyainak tényleges állapotát, illetve az esetleges hibákat, hiányosságokat és megállapításokat írásba kell foglalni.

(3) Bérlet a lakás bérlet és költségeit mindaddig köteles megfizetni, amíg a lakást az (1) bekezdés szerinti állapotban a bérbeadónak vissza nem adta.

(4) Ha a bérlet a saját költségén - bérbeszámítás nélkül - létesített lakásberendezéseket a lakás átadásakor leszereli, köteles az eredeti állapotot visszaállítani, vagy annak költségét a bérbeadónak megfizetni, illetve a rendeltetésszerű használatot más módon biztosítani.

### **Önkormányzati lakás cseréje**

#### **34. §**

(1) Önkormányzati lakás csak másik önkormányzati lakás bérleti jogára cserélhető.

(2) Abban az esetben, ha a bérlakás bérletje el szeretné cserélni az általa bérelt lakást egy másik önkormányzati bérlakásra, kérelmet kell beadnia.

(3) A Pénzügyi Bizottság a beérkezett kérelmet megvizsgálja, majd kiírja az önkormányzati bérlakás cseréjéről szóló pályázatot.

(4) A pályázati eljárásra e rendelet 10.§-ban foglaltakat kell megfelelően alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

- a) önkormányzati bérlakás cseréjére csak bérleti szerződéssel rendelkező bérlet pályázhat,
- b) a nyertes pályázókkal, a bérelt lakásaik kapcsán befizetett óvadék különbözetével, el kell számolni.

(5) A pályázatok elbírálására e rendelet 11. §-ában foglaltakat kell megfelelően alkalmazni.

### **A bérlet halála esetén a lakás átadására vonatkozó szabályok**

#### **35. §**

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlet halála miatt szűnt meg, és nincs olyan személy, aki a lakásbérleti jogviszonyt folytathatja, a bérbeadó az örököszt felhívja, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállítsa el a lakásból.

(2) A bérbeadó az örököszt nem kötelezheti a bérlet által elmulasztott karbantartás és javítási munkák elvégzésére, illetve a költségek megtérítésére.

(3) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőben nem szállítja el, azokat a bérbeadó az örökös költségére és veszélyére - raktárban, vagy arra alkalmas más helyiségben elhelyezheti. A hagyatéki tárgyakról leltárt kell felvenni, melynek egy példányát a lepecsételt raktárban, helyiségben kell elhelyezni és az örökös részére egy példányt át kell adni.

(4) Ha az elhalt bérletnek lakbér és egyéb lakáshasználattal összefüggő díj tartozása van, a bérbeadó köteles hagyatéki teherként bejelenteni.

(5) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásra nem tarthat igényt.

### **A lakásbérleti jogviszony folytatása**

#### **36. §**

A bérlő halála esetén a lakásbérleti jogviszony folytatására az Ltv. 32. § (2) (7) bekezdésének rendelkezései az irányadóak.

### **Elhelyezési kötelezettség vállalása**

#### **37. §**

(1) Amennyiben a bérlő a lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően kérelmezi, a bérbeadó a lakásbérleti szerződésben kötelezettséget vállalhat arra, hogy a szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásra tarthat igényt.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségvállalás feltételeit a bérbeadó egyedileg határozza meg.

(3) A bérbeadó akkor vállalhatja az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettséget, ha a szerződés megszűnésére a meghatározott időtartam lejártja miatt került sor.

(4) A bérbeadó vállalhatja, hogy a bérlő kérelme alapján amennyiben a pályáztatási feltételek fennállnak az igényjogosultságnak megfelelő szobaszámú lakásra köt bérleti szerződést.

(5) A bérbeadó nem vállalhat másik lakásban való elhelyezési kötelezettséget, ha a bérlőnek volt előző bérleti jogviszonya és:

- a) a bérleti jogviszonya lakbér nemfizetése, illetve jogszabályban előírt, vagy szerződésben vállalt kötelezettségének nem teljesítése miatt szűnt meg,
- b) a bérleti jogviszonyának meghosszabbítására bármely okból nem kerülhetett sor, vagy
- c) a bérleti jogviszonyának utolsó évében volt fennálló lakbértartozása,
- d) fennáll vele szemben a 17. §-ban foglalt valamely kizáró ok.

(6) Nem jogosult másik lakásban való elhelyezésre az, aki a lakásbérleti szerződés megszűnésekor lakóingatlan tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával rendelkezik.

### **Bérbeadás jogszabály rendelkezése szerint törvényben előírt kötelezettség alapján**

#### **38. §**

(1) Ha a szociális intézményből elbocsátott személy szociális intézménybe való beutalásakor lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a bérbeadó javára, az intézményből való elbocsátása után másik lakás bérbeadását kérheti a Hivatalnál benyújtott kérelmében.

(2) A polgármester határozatlan időre biztosítja a szociális intézményből elbocsátott személy részére méltányolható mértékű lakásigénynek megfelelő és ugyanolyan komfortfokozatú lakás bérletét, mint amilyenről az intézménybe utaláskor lemondott, ha nincs tartásra köteles és képes hozzátartozója és a kapott pénzbeli térítést egy összegben visszafizeti, vagy igazolja, hogy bérleti jogviszony megszüntetéséért járó térítést maradéktalanul az intézményi ellátásra használta fel.

### **Bérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó törvényi szabályok**

#### **39. §**

Ezen alcímben nem szabályozott kérdésekre az Ltv. III. fejezetében foglaltakat kell alkalmazni.

*VII. Fejezet*  
**A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK**

**A helyiségbérleti jogviszony létrejötte**

**40. §**

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló megüresedett nem lakáscéljára szolgáló helyiségeket határozott idejű bérbeadás útján kell hasznosítani.
- (2) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségére, valamint a bérlet megszűnésére - az alábbi eltérésekkel - a lakásbérlet szabályait kell értelemszerűen alkalmazni.
- (3) A helyiségbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásban megkötött szerződése hozza létre. A szerződést határozott vagy határozatlan időre, illetve valamely feltétel bekövetkezéséig lehet megkötni.
- (4) A fizetendő helyiségbérben a szerződéskötéskor kell megállapodni.
- (5) A bérbeadó évente egy alkalommal jogosult a bérleti díjat felülvizsgálni és - a piaci viszonyoknak megfelelő - a helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő módosítását kezdeményezni.
- (6) A Hivatal a helyiségbérleti igényeket nyilvántartásba veszi és az igény benyújtásának időrendje alapján kialakult sorrend szerint a Polgármester véleményezi a helyiség használatának módját, idejét és bérleti díját, amelynek alapján dönt a bérlő személyére.
- (7) A bérleti díj megállapításánál a Képviselő-testület által megállapított Demecser városrendezési tervéről szóló rendelet által meghatározott besorolást kell alapul venni.

**A bérbeadó jogai és kötelezettségei**

**41. §**

- (1) A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, továbbá a helyiség visszaadásával kapcsolatban a felek megállapodása és a Ptk. rendelkezései az irányadó.
- (2) Ha a felek másként nem állapodnak meg, a bérbeadó köteles a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt időpontban, annak megfelelő állapotban és felszereltséggel a bérlőnek átadni.
- (3) A bérbeadó a bérlet fennállása alatt a helyiséggel összefüggő jogszabályban meghatározott, illetve a szerződésben vállalt kötelezettségeiért helytállni köteles.
- (4) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület egészére kiterjedő állagmegóvási, felújítási és karbantartási munkákról.
- (5) Az épület felújításával kapcsolatos - bérbeadó által végzett-munkálatok ideje alatt a bérlő bérleti jogviszonya szünetel. Amennyiben a felújítás során megváltozik a helyiség alapterülete, beosztása és jellege a bérbeadó köteles kezdeményezni a bérleti szerződés módosítását.

**A bérlő jogai és kötelezettségei**

## 42. §

- (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja át, nem cserélheti el, a helyiséget albérletbe nem adhatja.
- (2) A bérlő köteles előzetesen bejelenteni, hogy milyen tevékenységet kíván a helyiségben folytatni.
- (3) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő köteles gondoskodni a helyiségben folytatott tevékenység végzése során keletkezett kommunális hulladék elszállításáról.
- (4) A bérlő köteles a helyiség műszaki állapotában tervezett változást a bérbeadónak haladéktalanul bejelenteni. Műszaki átalakítást, építési, bontási, átalakítási munkát csak az érdektelt bérbeadó előzetes hozzájárulásával és az érvényes építésügyi jogszabályokban meghatározott esetekben építésügyi hatóság engedélyével lehet végezni.
- (5) A bérlő a bérbeadó hozzájárulását írásban köteles megkérni, s ha ezt elmulasztja, a bérbeadó a mulasztás tudomására jutásától számított 8 napon belül köteles a bérlőt a hozzájárulás megkérésére felhívni. Ha a felhívás eredménytelen marad, a bérbeadó a bérleti szerződés felmondását kezdeményezheti.
- (6) Ha a bérlő a közbiztonságot, a közérkölcset veszélyeztető, a lakosság nyugalma zavaró tevékenységet folytat a helyiségben, a bérbeadó a tevékenység megszüntetésére szóló előzetes felhívás eredménytelensége esetén jogosult a bérleti szerződést felmondani.

## A hasznosítás egyéb szabályai

### 43. §

- (1) Ahol az Ltv., illetve e rendelet a helyiség hasznosításához a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a hozzájárulás írásbeli nyilatkozattal történik. Hozzájárulás hiányában az engedélyhez kötött cselekmény nem gyakorolható, illetve tevékenység nem végezhető.
- (2) Ha a bérlő által alapított, vagy a bérlő tagságával működő gazdasági társaság kívánja használni a helyiséget, a bérlő köteles azt a bérbeadónak bejelenteni.
- (3) A bérlő tagsági viszonyának megszűnésével a gazdasági társaság helyiség használati joga is megszűnik.
- (4) A helyiség bérleti joga nem apportálható.

## Jogcím nélküli használat

### 44. §

- (1) A helyiséget jogcím nélküli használó a jogosult (bérbeadó) felszólításától számított 15 napon belül köteles a helyiséget kiüríteni és visszaadni.
- (2) A jogcím nélküli használó a jogcím nélküli használat kezdetétől a jogosult részére - a használat ellenértékéeként az egyébként fizetendő bérleti díjnak megfelelő összegű - használati díjat köteles fizetni.

(3) Ha a jogcím nélküli használó, az (1) bekezdésben foglaltaknak nem tesz eleget, akkor a használati díj mértéke 2 hónap elteltével a bérleti díj kétszerese egy év elteltével a háromszorosára emelkedik.

*VIII. Fejezet*  
**LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉVEL KAPCSOLATOS SZABÁLYOK**

**Az elővásárlási jog**

**45. §**

(1) A lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatosan az Önkormányzat vagyonrendeletében foglaltak az irányadóak.

(2) Ha az önkormányzati bérlakást az elővásárlásra jogosultak vásárolják meg, a lakás vételára – a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások összegével csökkentett – beköltözhető forgalmi érték.

(3) A forgalmi érték megállapításánál az Ltv. 52. §-ban meghatározott szempontokat kell figyelembe venni.

(4) Az Ltv. 58. §-a szerinti az elővásárlási joggal rendelkező bérlő esetén a helyiségek elidegenítésével kapcsolatosan (2) bekezdést, valamint a 46. §-t kell megfelelően alkalmazni.

**Részletfizetési kedvezmény**

**46. §**

(1) Lakások tekintetében az Ltv. 49. §-a szerinti elővásárlásra jogosultak a szerződés megkötésekor a vételár legfeljebb 20%-nak összegében történő megfizetését kérhetik. A fennmaradó vételár hátralékot 15 év alatt, havi egyenlő részletekben fizetik meg. Az eladó a fennmaradó vételárhátraléokra a jegybanki alapkamat mértékével megegyező kamatot állapít meg.

(2) Az eladó az (1) bekezdés szerinti vételárhátraléokra kamatmentességet biztosít, ha a vevő megfelel a 12. § (2) bekezdés b)–f) pontjaiban meghatározott feltételeknek.

(3) A vevőt a vételár egy összegben történő megfizetése esetén a vételár 10%-ának megfelelő árengedmény illeti meg.

(4) Az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt a vételárhátralékból engedmény illeti meg az alábbiak szerint:

- a) egy éven belül történő kifizetés esetén a vételárhátralék 5%-a,
- b) egy-öt éven belül történő kifizetés esetén a vételárhátralék 3%-a,
- c) öt-tíz éven belül történő kifizetés esetén a vételárhátralék 1%-a.

(5) A (3) bekezdés szerinti engedmény a rövidebb törlesztési idő vállalása nélkül a vevőt akkor is megilleti, ha a 12. § (2) bekezdés b)–f) pontjaiban meghatározott feltételeknek megfelel.

(6) Az elővásárlási jog gyakorlására 30 napos ajánlati kötöttség mellett van mód. Az ajánlat tartalmát az értékesítési hirdetés illetve a felhívás tartalmazza, melyet a Képviselő-testület hagy jóvá.

## **Elővásárlási joggal nem érintett lakások és helyiségek elidegenítése**

### **47. §**

Elővásárlási joggal nem érintett lakások, helyiségek esetében az elidegenítésre vonatkozóan az épületek, helyiségek elidegenítéséről szóló 2005. évi XXXV. törvény 10. §-ának (1) bekezdésében foglaltak az irányadóak.

## **Jelzálogjog bejegyzése**

### **48. §**

(1) Az elidegenített önkormányzati bérlakásra a fennálló vételár hátralék és járulékai erejéig az önkormányzat javára jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti jelzálogjogot, az elidegenítési és terhelési tilalmat csak akkor lehet az ingatlan nyilvántartásból törölni, ha a vevő a még fennálló hátralékát teljes mértékben kiegyenlíti.

(3) Ha a vevő a lakás vételárát kedvezménytel fizette ki, akkor az elidegenítési és terhelési tilalmat az eladástól számított három év időtartamra kell az önkormányzat javára bejegyeztetni.

## *IX. Fejezet*

## **A LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSÉBŐL SZÁRMAZÓ BEVÉTELEK**

### **Az elidegenítésből származó bevételek kezelése**

### **49. §**

Az Önkormányzat az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek elidegenítéséből származó teljes bevételét elkülönített számlán köteles kezelni.

### **Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása**

### **50. §**

(1) Az Önkormányzat a 47. §-ban említett bevételét:

- a) a tulajdonában lévő lakóépületeinek felújítására, korszerűsítésére,
- b) új lakás építésére,
- c) új vagy használt lakás megvásárlására,
- d) településrendezési tervek szerinti lakóövezetbe sorolt építési telkek kialakítására, közművesítésére,
- e) az EU-s források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- f) önkormányzati lakbértámogatás nyújtására,
- g) önkormányzati helyi támogatás nyújtására használja fel.

(2) A felhasználásról a Pénzügyi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

(3) A lakások és helyiségek elidegenítéséből származó bevételéből az önkormányzat levonja:

- a) az épület elidegenítésre való előkészítésével,
- b) a földrészlet megosztásával,

- c) társasházzá való átalakítással,
- d) forgalmi érték megállapításával,
- e) az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatban ténylegesen felmerült költségeket.

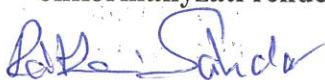
*X. Fejezet*  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**51. §**

Ez a rendelet 2024. március 2. napján lép hatályba.

**52. §**

**Hatályát veszti az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 26/2018.(XII.10.) számú önkormányzati rendelet.**



Rátkai Sándor  
polgármester





Bötykös Katalin  
jegyző

Kihirdetési záradék:

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 1/2024.(III.1.) rendeletet 2024. március 1. napján kihirdettem.





Bötykös Katalin  
jegyző

**Demecser Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek**

**1. Költségelvű bérlakások**

Költségelvű bérlakás	HRSZ	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Szobaszám (db)	Komfortfokozata	Hasznosítás jellege
Arany János út		46, 53	1, 5	összkomfortos	14 db Önkormányzati bérlakás
		56, 13	1, 5	összkomfortos	4 db Önkormányzati bérlakás
Arany János út		39, 29	1	összkomfortos	2 db Önkormányzati bérlakás
		46, 85	1	összkomfortos	5 db Önkormányzati bérlakás
Arany János út		74, 69	2, 5	összkomfortos	5 db Önkormányzati bérlakás
		64, 10	2, 5	összkomfortos	2 db Önkormányzati bérlakás

**2. Szolgálati lakások**

Szolgálati lakások	HRSZ	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Szobaszám (db)	Komfortfokozata	Hasznosítás jellege
Szabolcs-vezér út 11.	753/2	93	3	összkomfortos	Önkormányzati bérlakás
Szabolcs vezér út 11.	753/2	93	3	összkomfortos	Önkormányzati bérlakás

**3. Szociális lakások – TOP-4.3.1-15-SB1-2016-00009 „Leromlott városi területek rehabilitációja” pályázatban felújított 1 db és megépített 4 db új szociális bérlakás**

Szociális lakások	HRSZ	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Szobaszám (db)	Komfortfokozata	Hasznosítás jellege
Széchenyi köz 46.	1180	85,27	1	összkomfortos	szociális bérlakás
Arany János út ikerlakás A.	648/2	60,10	2	összkomfortos	szociális bérlakás
Arany János út ikerlakás B.	648/2	60,68	2	összkomfortos	szociális bérlakás
Arany János út 15/a. ikerlakás A.	428/8	60,10	2	összkomfortos	szociális bérlakás
Arany János út 15/a. ikerlakás B.	428/8	60,68	2	összkomfortos	szociális bérlakás

**4. Átmeneti lakások:**

Kijelölt átmeneti lakások	HRSZ	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Szobaszám (db)	Komfortfokozata	Hasznosítás jellege
Boldogasszony tér 18.	264/1		2	komfortos	átmeneti lakás

**5. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek:**

Cím	HRSZ	Hasznosítás jellege
Szabolcs vezér utca 11.	Z	4 db garázs

Béke utca 2.		4 db garázs
Szabolcs vezér utca 8.		2 db iroda
Gyár utca 1-3.		1-1 db ipari létesítmény
Szabolcs vezér utca 55.		1 db épület
Vasút út 1340 hrsz.		1 db raktár, 1 db csarnok, 2 db irodaépület
Nagy utca 14.		1 db épület
Szabolcs vezér utca 8/A.		1 db épület
		1 db mobilgarázs
Kinizsi P. u. 1/A		1 db épület

2. melléklet az 1/2024. (III. 1.) önkormányzati rendelethez

**Demecser Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakások bérleti díja**

**1. Önkormányzati tulajdonban álló költségelví és szolgálati lakások bérleti díja\*:**

Költségelví bérlakás:	350.- Ft/m <sup>2</sup> /hó -
Szolgálati lakás:	350.-Ft/m <sup>2</sup> /hó

*\*a ténylegesen fizetendő, 10.-Ft-ra kerekített lakbér alapját képező lakbér mértéke összkomfortos önkormányzati bérlakás esetén*

**2. Önkormányzati tulajdonban álló szociális helyzet alapján meghatározott lakbérű bérlakások**

A lakás jellege	A lakbér alapját képező négyzetméter ár Ft/m <sup>2</sup>	A lakbér támogatás mértéke
összkomfortos	350.-Ft/m <sup>2</sup>	50 Ft/m <sup>2</sup>
átmeneti lakás	200.-Ft/m <sup>2</sup>	200.-Ft/m <sup>2</sup>

**Demecser Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről  
szóló ..../2024. (.....) önkormányzati rendeletéhez**

Demecser Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 26/2018.(XII.10.) önkormányzati rendeletével fogadta el Demecser Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: rendelet).

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztálya szakmai konzultáció keretein belül vizsgálta Demecser Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 26/2018.(XII.10.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: rendelet). A szakmai konzultáció során több megállapítást tett, melyek értelmében a rendelet több ponton ellentétes a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvénnyel (a továbbiakban: Ltv.), így szükséges annak felülvizsgálata. A szakmai konzultáció megállapításai alapján a rendelet szabályozásának összehangolása indokolt a hatáskörök tekintetében. A rendelet olyan rendelkezéseket is tartalmaz a Polgármesteri Hivatal feladatainak meghatározása tekintetében, amelynek megalkotására nincs rendeletalkotási felhatalmazása a Képviselő-testületnek. A rendelet a Pénzügyi Bizottság, illetve a Polgármester elsőfokú határozata ellen fellebbezési jogot biztosít. Azonban a szakmai konzultáció megállapítása szerint a bérlakásokkal kapcsolatos kérelmek elbírálása nem hatósági ügy, így a fellebbezési jogról sem lehet rendelkezni. A szakmai konzultáció szerint a rendelet többféle bérbeadási jogcímet állapít meg, mint amennyit az Ltv. meghatároz. A rendelet pedig nem terjeszkedhet túl az Ltv.-ben meghatározott lakástípusokon. A rendelet mellékleteinek megjelölése sem felel meg a jogalkotási követelményeknek. A jogalkotásról szóló törvény szerint a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. Ez a lakásba fogadható személyekre vonatkozó rendelkezések meghatározásánál nem valósul meg, nem elég konkrét a szabályozás, ami jogbizonytalanságot eredményez. A rendelet szabályozza a helyiségbérek mértékét, amelyet a törvény értelmében önkormányzati rendelet nem szabályozhat, mivel arra nincs felhatalmazása. Ezekon túlmenően a szakmai konzultáció megállapította, hogy a rendelet nem rendelkezik teljes körűen több szabályozási tárgykőről. Mindezeket figyelembe véve a rendelet újbóli módosítása helyett célszerűnek láttuk annak hatályon kívül helyezését és új rendelet megalkotását.

### I. Fejezet

A rendelet általános rendelkezéseit tartalmazza. A rendelet hatályát, a bérbeadói jogokat és az értelmező rendelkezéseket szabályozza.

### II. Fejezet

Az önkormányzati lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos feladatkörökről rendelkezik. A Képviselő-testület, a Pénzügyi Bizottság, a Polgármester és a Közös Hivatal feladatait tartalmazza.

### III. Fejezet

Az eljárási szabályokról rendelkezik. A bérbeadás jogcímeire, a költségelvű bérlakások bérbeadásának feltételeire, a pályázat kiírására, benyújtására, elbírálására tartalmaz rendelkezéseket. Meghatározza a szociális helyzet alapján meghatározott lakbérű lakások lakásbérletének, a szociális lakások, átmeneti lakások bérbeadásának szabályait, valamint az adatkezelésre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

#### IV. Fejezet

A lakásbérlet általános szabályain belül a bérleti szerződés létrejöttét, a bérleti jogviszony kizárását, a szerződés tartalmát, a bérlőtársi jogviszonyt, az albérlet szabályait, a jogcím nélküli lakáshasználatot szabályozza. A felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó rendelkezéseken belül a lakás használatba adására, annak rendeltetésszerű használatára, az életvitelszerű lakásban tartózkodás kötelezettségére, a lakás használatának ellenőrzésére, díjfizetési kötelezettségekre, a külön szolgáltatásokra, a hátralékok kezelésére és az átalakításra, korszerűsítésre, karbantartásra és felújításra, lakásba fogadás feltételeire tartalmaz szabályokat. A bérleti jogviszony megszűnésével kapcsolatban rendelkezik a megszűnés eseteiről, a lakásátadás szabályiról, lakás cseréjéről, bérlő halála esetén az átadás szabályiról, a lakásbérleti jogviszony folytatásáról, elhelyezési kötelezettség vállalásáról, és a bérbeadásról törvényben előírt kötelezettség alapján.

#### V. Fejezet

A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályokról rendelkezik. Ennek keretében a jogviszony létrejöttére, a bérbeadó és bérlő jogaira és kötelezettségeire, a hasznosítás egyéb szabályaira és a jogcím nélküli használatra tartalmaz rendelkezéseket.

#### VI. Fejezet

A lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos szabályokról rendelkezik. Szabályozást tartalmaz az elővásárlási jogra, a részletfizetési kedvezményre, az elővásárlási joggal nem érintett lakások és helyiségek elidegenítésére és a jelzálog bejegyzésére vonatkozóan.

#### VII. Fejezet

A lakások elidegenítéséből származó bevételek kezeléséről és felhasználásáról rendelkezik.

#### VIII. Fejezet

Záró rendelkezéseket tartalmaz.