

**Pacsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
1/2013. (II. 14.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletének,  
valamint elidegenítésének szabályairól**

Pacsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól a következőket rendeli el:

**I. Fejezet  
Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §** A rendelet hatálya Pacsa Város Önkormányzata tulajdonában álló lakásokra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki, tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatók.

**2. §** (1) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. valamint a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

(2) A jövedelem és a jövedelemszámítási időszak fogalmának meghatározásakor, illetve a vagyoni helyzet vizsgálatakor – kivéve a vagyon maximum értékét – a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. Törvényben foglalt rendelkezések és meghatározások az irányadók.

**2. A bérbeadói jogkörök gyakorlói**

**3. §** (1) A tulajdonosi és bérbeadói jogokat a rendeletben meghatározottak szerint a Képviselő-testület valamint a polgármester gyakorolja.

(2) A képviselő-testület a rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében mint bérbeadó gyakorolja a jelen rendeletben foglaltak szerint a bérbeadói jogokat és teljesíti a bérbeadóra háruló kötelezettségeket, valamint ellátja az ezekkel kapcsolatos feladatokat a bérleti szerződés megkötésétől annak megszűnéséig.

(3) A polgármester gyakorolja a bérbeadó nevében a bérleti szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetését abban az esetben, ha a bérlő a díjfizetési kötelezettségének a fizetési felszólítást követően sem tesz eleget, és legalább 3 havi bérleti díjjal tartozik, valamint a bérbeadó nevében bírósági eljárást kezdeményez a szerződésből, illetve szerződésen kívüli jogviszonyból származó valamennyi követelés behajtása érdekében.

(4) A Gazdasági-Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság megtárgyalja és véleményezi az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítására (bérbeadás, használatba adás, szerződés meghosszabbítása, stb.), a lakbérek felülvizsgálatára vonatkozó előterjesztést.

**II. Fejezet  
A lakásbérlet létrejötte**

**3. A lakások bérbeadásának jogcímei, a lakásbérlet közös szabályai**

**4. §** (1) A lakások bérbeadása történhet

- a) pályázat útján szociális helyzet alapján, vagy
- b) pályázat útján költségelven, vagy
- c) pályázat útján piaci alapon, vagy
- d) bérlőkijelölési jog alapján történő bérbeadás útján, vagy
- e) törvényben vagy jogerős bírói ítéletben előírt elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettség teljesítése érdekében, vagy
- f) városérdekből történő elhelyezés alapján,

- g) a Képviselő-testület egyedi elbírálása alapján, vagy
- h) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése céljából (bérleti jogviszony folytatása, bérleti jogviszony meghosszabbítása, bérleti jog cseréje, tartási szerződéshez hozzájárulás).

(2) A lakásbérbeadás jellege szociálisnak minősül, ha

- a) a kijelölt bérlő a 12. § (1) bekezdésében meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek megfelel, és e rendelet a szociális jellegű bérbeadást lehetővé teszi,
- b) a bérlőkijelölés a képviselő-testület egyedi döntése alapján pályázat nélkül szociális krízishelyzetre tekintettel történt.

(3) A lakásbérbeadás jellege költségelvűnek minősül, ha

- a) a kijelölt bérlő a 12. § (1) bekezdésében meghatározottak alapján nem minősül szociálisan rászoruló személynek, és e rendelet a költségelvű bérbeadást lehetővé teszi,
- b) a lakásbérbeadás pályázat nélkül e rendelet előírásai szerint költségelven történt.

**5. § Önkormányzati lakás – az e rendeletben meghatározott feltételek szerint – bére adható**

- a) határozott időre,
- b) határozatlan időre,
- c) valamely feltétel bekövetkeztéig.

**6. § (1)** A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, továbbá a lakásból történő két hónapot meghaladó – folyamatos – távollétét és annak időtartamát a bérbeadó részére írásban bejelenteni.

(2) Ha a bérlő az (1) bekezdésben meghatározott bejelentési kötelezettségét menthető okból mulasztotta el, de a bérbeadó felhívására ezt a hiánypótlásra felhívás kézhezvételét követő naptól számított 30 napon belül írásban teljesíti, lakásbérleti jogviszonya a bejelentési kötelezettség elmulasztása miatt nem mondható fel.

#### **4. A lakáspályázat szabályai**

**7. § (1)** A lakások bérbeadására a pályázatot a polgármester írja ki.

(2) Pályázat csak üres lakás esetén, illetve akkor írható ki, ha a lakásban lakó személy nyilatkozata alapján az üressé válás időpontja ismert.

(3) A pályázatot az önkormányzat honlapján és az önkormányzat hirdetőtábláján 30 napra közzé kell tenni.

**8. §** A pályázati kiírásnak tartalmazni kell:

- a) a lakás hasznosításának jogcímét, jellegét,
- b) a lakás címét,
- c) a lakás műszaki jellemzőit (alapterület, szobaszám és egyéb helyiségek, komfortfokozat),
- d) a lakbér havi összegét,
- e) a lakással kapcsolatos külön szolgáltatások költségeit (ha van ilyen),
- f) a pályázaton való részvétel és a bérbeadás feltételeit,
- g) a csatolandó dokumentumok körét,
- h) a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
- i) a pályázat elbírálásának várható idejét.

**9. §** A pályázat általános feltételei és szabályai:

1. A megpályázható lakások határozott időre legfeljebb 5 évre kerülnek bérbeadásra. A bérbeadás időtartamát a pályázati kiírásban meg kell határozni.
2. A pályázattal érintett lakások bérleti díja a képviselő-testület döntésének megfelelően évente változhat. A lakbérfizetésen túl a bérlő köteles megfizetni a közüzemi díjakat.
3. Házastársak pályázatot csak együttesen nyújthatnak be.
4. Amennyiben a pályázó, vagy a vele együtt költöző családtag három hónapnál idősebb terhességet igazol, a születendő gyermeket a költözők számánál figyelembe kell venni.
5. A pályázat elbírálásával kapcsolatosan jogorvoslatnak nincs helye.

**10. §** Érvénytelen a pályázat, ha

1. határidőn túl nyújtották be,

2. a pályázó az elbíráláshoz szükséges tényekről és körülményekről nem vagy hiányosan nyilatkozott,
3. a pályázó valótlan adatok közlésével, illetve valós adatok elhallgatásával vagy más módon az önkormányzatot megtévesztette,
4. a pályázati kiírásban előírt dokumentumok nem kerültek becsatolásra,
5. e rendeletben meghatározott jogosultsági feltételeknek a pályázó nem felel meg.

**11. § (1)** A pályázatokat a benyújtási határidő lejártát követő 60 napon belül a képviselő-testület bírálja el.

(2) A képviselő-testület – amennyiben a meghirdetett lakásra kellő számú pályázat érkezik – a lakásra I-III. helyezettet rangsorol.

(3) A döntésről az I-III. helyezést elért pályázók postai úton írásban kapnak értesítést. A többi pályázó a pályázat eredményéről az önkormányzat honlapján és hirdetőtábláján kifüggesztésre kerülő hirdetmény útján értesül.

(4) Az első helyezettnek (a továbbiakban: nyertes) a képviselő-testület döntéséről szóló értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül kell a lakásbérleti szerződést megkötnie a bérbeadóval. Amennyiben a pályázat nyertese a szerződést 15 napon belül nem köti meg, úgy a második, ezt követően a harmadik helyezett kötheti meg a szerződést.

### **5. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás, valamint a költség- és piaci alapú lakásbérlet szabályai**

**12. § (1)** Szociális bérű lakást annak a személynek lehet bérbe adni

- a) akinek és a vele együtt költöző személyeknek (a továbbiakban: család) a tulajdonában, használatában, bérletében nincs Magyarország területén másik beköltözhető lakás,
- b) családjában az egy főre jutó havi jövedelme a bérbeadáskor – vagy a szerződés bármely okból történő módosításakor – nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, egyedülálló esetén a 150%-át, és
- c) a család nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötvenszeresét.

(2) A pályázatok elbírálásánál azonos feltételek fennállása esetén szociális helyzete alapján – az alábbi szempontok együttes mérlegelésével – előnyt élvez:

- a) aki kiskorú gyermekek ellátásáról gondoskodik,
- b) gyermekét egyedül nevelő szülő,
- c) aki fiatal házas,
- d) akinek családjában tartósan beteg személy él.

(3) A pályázathoz csatolni kell a szociális helyzetet igazoló dokumentumokat (jövedelemigazolások és vagyonynyilatkozat).

(4) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a család jogos lakásigényét meg nem haladó mértékű lakásra köthető bérleti szerződés. A jogos lakásigény mértéke:

- a) egy fő esetén 1 szoba,
- b) kettő-három fő esetén 1,5 szoba,
- c) négy fő esetén 2 szoba,
- d) öt és ennél több fő esetén 3 szoba.

(5) Különösen méltánylást igénylő esetben (pl.: orvosilag igazolt egészségügyi probléma, 12. életévet betöltött különmű gyermekek, stb.) a (4) bekezdésben meghatározott jogos lakásigény mérték fél szobával túlléphető.

**13. §** A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások esetén a szociális lakbér indokoltságát évente felül kell vizsgálni.

**14. § (1)** Költségelven történő lakásbérbeadásra bárki nyújthat be pályázatot, aki nem rendelkezik Pacsa város területén beköltözhető saját tulajdonú lakóingatlanl.

(2) Pályázati eljárás alapján a költségelvé bérbeadás során a képviselő-testület azt a pályázót nyilvánítja nyertesnek, aki a pályázati feltételeknek megfelel és aki előre összegben a legtöbb, de legalább 3 hónapra

előre vállalja a lakás költségelvé – a pályázat meghirdetésekor érvényes - lakbérének egy összegben, előre történő megfizetését.

(3) Vállalásegyenlőség esetén a képviselő-testület a 12. § (2) bekezdésében meghatározott szempontok figyelembevételével dönt.

**15. § (1)** Piaci alapon történő lakásbérbeadásra pályázatot nyújthat be az a személy, aki vállalja az e rendeletben meghatározott piaci alapú lakbér megfizetését.

(2) A pályázat nyertese az a pályázó lehet, aki előre egy összegben a legtöbb, de legalább 6 hónapra előre vállalja a lakás - a pályázat meghirdetésekor érvényes – lakbérének egy összegben, előre történő megfizetését.

(3) Vállalásegyenlőség esetén a képviselő-testület a 12. § (2) bekezdésében meghatározott szempontok figyelembevételével dönt.

## **6. Pályázat nélkül történő lakásbérbeadás**

**16. § (1)** Üresen álló önkormányzati lakás pályázati eljárás mellőzésével történő bérbeadásának jogcímei:

- a) bérlőkijelölési jog alapján történő lakásbérbeadás,
- b) törvényben vagy jogerős bírói ítéletben előírt elhelyezési vagy bérbeadás kötelezettség teljesítése,
- c) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnésével összefüggésben másik lakás bérbeadása,
- d) városérdekből történő elhelyezés,
- e) képviselő-testület egyedi elbírálása alapján történő lakásbérbeadás.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben – e rendeletben meghatározott kivételektől eltekintve – a lakásbérbeadás csak költségelven és legfeljebb 5 éves határozott időre történhet.

**17. § (1)** Önkormányzati bérlakásra bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodásról és annak feltételeiről a képviselőtestület dönt.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérlőkijelölési jog biztosításának módját (térítésmentes vagy térítési díj ellenében),
- b) a bérlőkijelölési jog biztosításának időtartamát (határozott idejű vagy valamely feltétel bekövetkeztéig szóló),
- c) a bérlőkijelölési jog biztosításának célját,
- d) a bérlőkijelölési jog gyakorlásával kapcsolatos eljárásrendet,
- e) a bérlőkijelölési joggal érintett lakás üzemeltetési és fenntartási költségeinek viselésével kapcsolatos rendelkezéseket.

(3) Ha a bérlőkijelölési joggal érintett lakást ismételten bérbe lehet adni – ide nem értve a bérlőkijelölési jog megszűnésének esetét – a bérbeadó a bérlőkijelölési jog jogosultját írásban 30 napos határidővel felhívja az új bérlő személyének közlésére. Amennyiben a bérlőkijelölésre jogosult a bérlőkijelölés jogával a felhívás átvételét követő 30 napon belül nem él, úgy a bérlőkijelölési jogát elveszti, és a lakás az általános szabályok szerint adható bérbe.

(4) Az e paragrafus rendelkezései nem vonatkoznak a rendelet hatálybalépését megelőzően már fennálló bérlőkijelölési jogra.

**18. § (1)** Törvényben, bírósági vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási kötelezettség esetén a bérbeadó és a jogosult úgy is megállapodhat, hogy az önkormányzat a kötelezettségét pénzbeli térítés fizetésével megválthatja. Az elhelyezési kötelezettség megváltása fejében pénzbeli térítésként legfeljebb a jogosult részére bérbe adandó lakás 5 évi bérleti díjával megegyező összeg állapítható meg.

(2) Az Ltv. 68. § (2) bekezdésében foglalt esetben annak, aki a szociális intézménybe utalásakor pénzbeli térítés ellenében mondott le önkormányzati bérlakása bérleti jogviszonyáról, az intézményből történő elbocsátása esetén volt lakása komfortfokozatával megegyező, vagy annál eggyel alacsonyabb komfortfokozatú önkormányzati bérlakás ajánlható fel. A volt bérlővel kizárólag piaci alapú lakbér alkalmazásával legfeljebb 5 éves határozott időre köthető bérleti szerződés.

**19. § (1)** A képviselő-testület egyedi elbírálás alapján – pályázatás nélkül – soron kívül bérlőnek jelölheti ki azt az igénylőt aki:

- a) önkormányzati intézménnyel munkaviszonyban, közalkalmazotti vagy köztisztviselői jogviszonyban áll, vagy a város érdekében elhelyezése szükséges, vagy a város területén háziorvosi, fogorvosi feladatokat lát el (a továbbiakban: szakember elhelyezés),
- b) rendkívüli szociális krízishelyzetbe került.

(2) Szakember elhelyezés céljából csak akkor adható bérbe önkormányzati bérlakás, ha a leendő bérlő és a vele együtt költöző hozzátartozói tulajdonában, bérletében nincs pacsai lakásingatlan.

(3) Szakember elhelyezés céljából lakást a jogviszony fennállásának, a feladat ellátásának időtartamára lehet bérbe adni.

(4) A képviselő-testület szakember elhelyezés esetén a 16. § (2) bekezdés szerinti költségelvívű bérleti díjat – tekintettel az önkormányzati érdekre – 20%-kal csökkentheti, illetve a bérlővel történő megállapodás alapján annál magasabb bérleti díjat is megállapíthat.

(5) Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben csak szociális jelleggel adható bérbe lakás. A bérbeadáskor a 12. § (1) bekezdésében foglalt feltételek meglétét vizsgálni kell.

## **7. Nem üresen álló lakás bérbeadása**

**20. §** A lakásbérleti jog folytatásának elismerését az Ltv. rendelkezései szerinti jogosult a bérlő halálától számított 30 napon belül kérheti.

**21. §** Szociális helyzet alapján történt lakásbérbeadás esetén a határozott időre szóló bérleti jogviszony meghosszabbítható, és a lakás ismételten szociális helyzet alapján adható bérbe, ha a bérlő e rendelet 12. § (1) bekezdésében meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek megfelelés ezt igazolja, feltéve, hogy a bérlőnek lakbér- és közüzemi díj tartozása nincs.

**22. §** A költségelven bérbe adott lakás határozott időre szóló bérleti jogviszonya meghosszabbítható és a lakás ismételten költségelven bérbe adható, feltéve, hogy a bérlőnek lakbér- és közüzemi díj tartozása nincs.

**23. §** A piaci elven bérbe adott lakás határozott időre szóló bérleti jogviszonya meghosszabbítható, és ismételten piaci elven adható bérbe, ha a bérlőnek lakbér- és közüzemi díj tartozása nincs.

**24. § (1)** A lakásbérleti jogviszony meghosszabbítását a bérlőnek a bérleti jogviszony lejárta előtt legalább 60 nappal kell kérelmeznie. A kérelemhez a szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén csatolni kell a jövedelemigazolásokat és a vagyonynyilatkozatot, valamint a közüzemi szolgáltatók igazolását a tartozásmentességről. A költségelven és a piaci alapon történő bérbeadás esetén a kérelemhez a közüzemi szolgáltatók igazolását kell csatolni a tartozásmentességről.

(2) A lakásbérlet meghosszabbításától a képviselő-testület dönt.

(3) A bérleti jogviszonyt határozott időre, legfeljebb 5 évre lehet meghosszabbítani.

(4) Amennyiben a képviselő-testület a lakásbérleti jogviszonyt nem hosszabbítja meg, e rendelet 31. §-a alapján kell eljárni.

## **III. fejezet** **A felek jogai és kötelességei**

### **8. A lakás átadása**

**25. § (1)** A lakás átadásakor leltárt és jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, továbbá a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő a lakás átvételét a leltár és a jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(2) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. Ha a bérbeadó ezen kötelezettségét a bérlő felszólításától számított 30 napon belül nem teljesíti, a bérlő a szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti.

## **9. A bérbeadó és a bérlő kötelezettségei**

**26. § (1)** Az önkormányzati tulajdonban lévő épületek esetén a bérbeadó köteles gondoskodni az Ltv. 10. § (1) bekezdésében meghatározott feladatok elvégzéséről.

(2) A bérbeadó az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy az épületben lévő önkormányzati tulajdonú lakás rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibákat haladéktalanul köteles kijavítani.

(3) Bérbeadó köteles gondoskodni az őt terhelő alábbi hibajavítások elvégzéséről:

- a) nyomóvezeték-repedés és törés (csőtörések, szennyvíztől, csapadékvíztől származó ázások megszüntetése,
- b) szenny- és csapadékvíz csatorna, nyomóvezeték dugulásainak elhárítása,
- c) az épület elektromos energia ellátási rendszerének nem szolgáltatóra tartozó, több lakást érintő zavarai, beleértve az épület közösségi részeinek ellátási zavarait (áramszünetet okozó hibák elhárítása, az áramellátás biztosítása),
- d) az épület főbiztosító utáni vezeték melege, füstölése, egyéb meghibásodása,
- e) az elektromos rendszer vagy részeinek víz alá kerülése,
- f) tűz, elemi csapás, vihar utáni vészhelyzet,
- g) szükség szerinti veszélyelhárítás,
- h) központi fűtés rendszeren keletkező hibák ideiglenes elhárítása,
- i) ideiglenes szerkezeti megerősítések,
- j) élet- és balesetveszély esetén a hibás vakolatrészek eltávolítása,
- k) egyéb balesetveszély elhárítása (pl. meglazult kéménytégla, helyükről elcsúszott tetőcserepek, tetőről lecsúszó hó eltávolítása).

(4) Ha a hiba a bérlőnek felróható, a bérlő köteles a javítás, helyreállítás költségeit és a keletkezett károkat megtéríteni.

(5) Az időszakos és a tervszerű karbantartások, felújítások körét évente a képviselő-testület hagyja jóvá. A munkálatok költségeinek alátámasztására legalább három ajánlatot kell beszerezni.

**27. §** A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, kivéve, ha arra a falban vagy födémekben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor,
- b) az elektromos vezetéknek és az érintésvédelmi rendszernek a lakásban levő fogyasztásmérőtől, illetőleg a biztosító táblától kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, kapcsolók és a csatlakozó aljak cseréjéről,
- d) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezésében, továbbá a lakásban a saját vagy a vele együtt lakó, illetőleg a bérlő beleegyezésével ott tartózkodó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavítása és az eredeti állapot helyreállítása költségeinek viseléséről, illetőleg a kár megtérítéséről, valamint
- d) a lakás és a lakáshoz tartozó helyiségek (tárolók) tisztántartásáról és szükség szerinti megvilágításáról,
- e) a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről.

**28. §** Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a lakásbérleti jogviszony szünetelésére vonatkozó megállapodás tartalmát a bérbeadó állapítja meg az Ltv. szabályainak figyelembevételével.

## **10. A lakás átalakítása, korszerűsítése**

**29. § (1)** A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik. Megállapodás hiányában a bérlő beszámítással nem élhet.

(2) Amennyiben a megállapodás értelmében a bérlő az átalakítást, korszerűsítést saját költségére végezheti el, a munkák számlákkal igazolt költségeinek bérbeszámítását kérheti.

(3) A lakást átalakító, korszerűsítő köteles a munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezni, és a hatósági engedélyekben meghatározottak szabályszerű végrehajtásáért felelősséget vállalni.

(4) Az átalakítást, korszerűsítést – megállapodás hiányában - saját költségére elvégző bérlő kiadásai megtérítésére a lakásbérleti szerződés megszűnése után nem tarthat igényt.

(5) Amennyiben a bérlő a lakás átalakítását, korszerűsítését megállapodás hiányában végzi, a bérbeadó kötelezheti a bérlőt az eredeti állapot helyreállítására. Megállapodás hiányában nem kérhető a számlákkal igazolt költségek bérbeszámítása sem.

### **11. A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése**

**30. §** (1) A bérbeadó jogosult a lakás rendeltetésszerű használatát, a szerződésben vállalt és jogszabályban előírt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer, munkanapokon 8.00 és 20.00 óra között ellenőrizni. A bérlő köteles a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni.

(2) Ha a bérbeadó az ellenőrzés során rendeltetésellenes lakáshasználatot vagy bérlői kötelezettségek elmulasztását állapítja meg, az ellenőrzést meg kell ismételnie.

(3) Ha a bérbeadó a megismételt ellenőrzés során is rendeltetésellenes lakáshasználatot vagy bérlői kötelezettségek elmulasztását állapítja meg, a bérbeadó rendkívüli felmondással él.

### **12. A lakás visszaadása**

**31. §** (1) A lakásbérlet megszűnése esetén a volt bérlő a lakást köteles – a megszűnéstől számított – legkésőbb 30 napon belül kiürítve, beköltözhető, tiszta és e rendelet 25. § (1) bekezdésében meghatározott leltárnak megfelelően és jegyzőkönyv szerinti állapotban visszaadni.

(2) A lakás visszaadásakor a bérbeadónak leltárt és jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyben rögzíteni kell a lakás műszaki állapotát, az esetleges hiányosságokat, azok pótlásának határidejét.

(3) Ha a volt bérlő a hibák, hiányosságok megszüntetéséről, illetve ezek ellenértékének megtérítéséről nem nyilatkozik, vagy a bérbeadó azt nem fogadja el, a bérbeadó a lakás visszaadása után bíróságtól kérheti a volt bérlő kötelezettségének megállapítását.

(4) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a bérlőt terhelő helyreállítási munkákat a bérlő költségére a bérbeadó végzi el.

(5) A volt bérlő mindaddig, amíg lakását az (1) bekezdésben meghatározott módon a bérbeadónak át nem adja, köteles e rendelet 45. §-ában meghatározott összegű lakáshasználati díjat, továbbá a lakással kapcsolatos egyéb költségeket megfizetni.

## ***IV. Fejezet*** ***Fizetési kötelezettségek***

### **13. Óvadék**

**32. §** (1) A lakás bérlője a lakás nem szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén óvadékot köteles fizetni. Óvadék fizetésétől szakember elhelyezés címén bérbe adott lakás esetén a képviselő-testület eltekinthet.

(2) Az óvadék mértéke

- a) költségalapon bérbe adott lakás esetén a lakás lakbérének 2 havi
- b) piaci alapon bérbe adott lakás esetében a lakás lakbérének 3 havi összege.

(3) Az óvadékot a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetni.

(4) Mentesül az óvadék fizetése alól a bérlő, ha lakásbérleti jog folytatása, vagy meghosszabbítása alapozza meg a lakásbérleti szerződést, és az adott lakás vonatkozásában óvadék fizetésére már sor került.

(5) A bérbeadó a bérlő által befizetett óvadékot külön számlán köteles kezelni.

(6) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó az óvadékot lakbér- és közüzemi díjtartozás, illetve a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek megtérülésére használhatja fel.

(7) A (6) bekezdésben meghatározott költségek hiányában a bérbeadó a lakás visszaadását követő 10 munkanapon belül köteles az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni.

#### 14. Lakbér

**33. §** A bérlőt az önkormányzati lakás használatáért – figyelemmel a lakásbérbeadás jellegére

- a) szociális, vagy
- b) költségelví, vagy
- c) piaci alapú

lakbér fizetési kötelezettség terheli.

**34. §** A szociális lakbér mértékét az Ltv. 34. § (2) bekezdésében, a költségelví lakbér mértékét az Ltv. 34. § (4) bekezdésében, a piaci alapú lakbér mértékét az Ltv. 34. § (5) bekezdésében foglaltak figyelembevételével kell meghatározni.

**35. §** (1) A ténylegesen fizetendő lakbér alapbérleti díja:

Szociális lakbér	Költségelví lakbér	Piaci alapú lakbér
390,- Ft/m <sup>2</sup> /hó	430,- Ft/m <sup>2</sup> /hó	500,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

(2) A lakbér mértékét az alapbérleti díj, a lakás alapterülete, valamint a lakás alapvető jellemzői (komfortfokozata, műszaki állapota) alapján megállapított szorzószám szerint kell megállapítani.

(3) Szorzószámok:

a) a lakás komfortfokozata szerint, súlyozás mértéke: 0,5

összkomfortos	1,0
komfortos	1,0
félkomfortos	0,5
komfort nélküli	0,3
szükség lakás	0,1

b) a lakás műszaki állapota szerinti súlyozás mértéke: 0,5

jó	1,0
megfelelő	0,8
rossz	0,3.

(4) A lakáshoz tartozó garázs nettó bérleti díja az (1) bekezdésben meghatározott alapbérleti díj 50%-a.

**36. §** (1) A lakberek mértékét évente legalább egyszer – december 31. napjáig – a képviselő-testület felülvizsgálja.

(2) Ha a lakásbérleti jogviszony azon időpont előtt szűnik meg, amelyre a bérlő a lakbért előre, egy összegben befizette, az általa megfizetett, de még le nem lakott lakbér kamatmentesen visszajár.

**37. §** (1) A polgármester minden év december 31. napjáig hivatalból felülvizsgálja a szociális elven bérbe adott lakás bérlőjének szociális lakbérre vonatkozó jogosultságát és az ennek megfelelő lakbérmérték szerinti fizetési kötelezettséget e rendelet 12. § (1) bekezdésében meghatározott szociális rászorultsági feltételek alapján.

(2) A bérlő és a vele együttlakók a felülvizsgálat elvégzése érdekében – felhívásra – köteles a jövedelmi és vagyoni viszonyaira vonatkozó adatokat szolgáltatni és igazolásokat csatolni (a továbbiakban: igazolási kötelezettség).

(3) Amennyiben a bérlő a felülvizsgálatkor nem felel meg a szociális lakbér alkalmazása feltételeinek, vagy igazolási kötelezettségét elmulasztja, vagy annak határidőn túl tesz eleget, az igazolási kötelezettség teljesítésére

megállapított határidőt követő hónap 1. napjától költségelvű lakbért köteles fizetni. A bérlőt e tényről a polgármester írásban értesíti.

(4) Amennyiben a bérlő jövedelmi helyzetében olyan változás történik amelynek következtében a havi rendszeres jövedelme megváltozik, a bérlő kérelmére lehetőség van a bérbeadás jellegének és az ennek megfelelő lakbért mérték szerinti fizetési kötelezettségnek az év közbeni, soron kívüli felülvizsgálatára. A bérbeadás jellegének megváltoztatásáról és az új lakbért mérték szerinti fizetési kötelezettség megállapításáról a képviselő-testület dönt.

## 15. Lakbértámogatás

**38. § (1)** Lakbértámogatás annak a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlőjének állapítható meg, aki az alábbi együttes feltételeknek megfelel:

- a) az önkormányzat tulajdonában lévő lakást bérel és azt ténylegesen lakja,
- b) családjában – az együttlakó családtagokat számítva – az egy főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj legkisebb összegének
  - egyszemélyes háztartás esetén 130%-át,
  - két- vagy több személyes háztartás esetén 90%-átnem haladja meg,
- c) a család vagyona nem haladja meg a 12. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott mértéket.

(2) Nem állapítható meg lakbértámogatás, ha a bérlőnek lakbér- és/vagy közüzemi tartozása van.

**39. §** A megállapított lakbértámogatást az okot adó körülmény beállta időpontjától meg kell szüntetni, ha a bérlő

- a) bérleti jogviszonya megszűnik,
- b) a támogatásra való jogosultsága megszűnik,
- c) lakbértámogatási kötelezettségének 2 hónapig folyamatosan nem tesz eleget.

**40. § (1)** A lakbértámogatás mértéke a család egy főre jutó havi nettó jövedelmének figyelembevételével kerül megállapításra.

(2) A havi nettó jövedelem meghatározásánál a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény jövedelemszámításra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

(3) A lakbértámogatás havi mértéke

- a) egyszemélyes háztartás esetén a lakbér
  - aa) 20%-a, ha a havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 110%-át meghaladja
  - ab) 30%-a, ha a havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 110%-át nem haladja meg.
- b) két- vagy több személyes háztartás esetén a lakbér
  - ba) 20%-a, ha az egy főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 80%-át meghaladja
  - bb) 30%-a, ha az egy főre jutó havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 80%-át nem haladja meg.

**41. § (1)** A lakbértámogatás iránti kérelmet az önkormányzati hivatal Igazgatási Irodáján kell benyújtani az arra rendszeresített formanyomtatványon.

(2) A kérelemhez mellékelni kell:

- a) a bérleti szerződés egy példányának másolatát,
- b) a bérlő, valamint a vele együtt lakó személyek jövedelem igazolását,
- c) a bérlő, valamint a vele együtt lakó személyek vagyonyilatkozatát,
- d) a közmuhszolgáltatók utolsó havi számla kivonatát, hogy nincs közüzemi díjtartozás.

(3) A lakbértámogatás a kérelem benyújtását követő hónap első napjától állapítható meg legfeljebb egy éves időtartamra, és kérelemre ismételt megállapítható.

(4) A lakbértámogatás természetbeni ellátás. A lakbértámogatásra való jogosultság megállapítása esetén a fizetendő lakbér havi összegét a támogatás mértékével csökkenteni kell.

(5) A jogosultságot megállapító határozat egy példányát meg kell küldeni az önkormányzati hivatal Gazdasági Irodája részére a fizetendő lakbér nyilvántartása és beszedése céljából.

**42. §** (1) A lakbértámogatásban részesülő a jogosultság feltételeit érintő lényeges tények megváltozásáról 15 napon belül köteles értesíteni az önkormányzati hivatal Igazgatási Irodáját.

(2) Az e rendeletben meghatározott feltételek hiányában, vagy e rendelet megsértésével nyújtott támogatást a 39. § szabályai szerint meg kell szüntetni, a támogatást jogosulatlanul és rosszhiszeműen igénybevevő pedig kötelezni kell az ellátás visszafizetésére, valamint kamatterheinek megfizetésére.

(3) A lakbértámogatásban részesülők nyilvántartását az önkormányzati hivatal Igazgatási Irodája vezeti.

**43. §** (1) A lakbértámogatás megállapításáról, módosításáról és megszüntetéséről, valamint a jogosulatlanul igénybevett támogatás visszafizetésének elrendeléséről és részletfizetési kedvezmény engedélyezéséről a polgármester dönt.

(2) A lakbértámogatás pénzügyi fedezetét az önkormányzat éves költségvetéséből a szociális segélykeret terhére kel biztosítani.

## **16. A lakáshasználati díj**

**44. §** (1) A lakás jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni.

(2) A használati díj megegyezik a bérleti díj összegével.

(3) Amennyiben a lakás jogcím nélküli használója elhelyezésre nem tarthat igényt, a használati díj két hónap elteltével a lakásra megállapított bérleti díj kétszerese, 12 hónap elteltével a bérleti díj háromszorosa, és minden további évben a megállapított bérleti díjjal emelkedik.

## **V. Fejezet** **A lakásbérlet megszűnése**

### **17. A lakásbérlet felmondással történő megszüntetése**

**45. §** A lakásbérlet megszűnésének eseteit az Ltv. 23. §-a szabályozza. Az Ltv. 24. §-ában szabályozott esetekben a bérleti szerződést fel kell mondani, a felmondás jogát a képviselő-testület felhatalmazása alapján a polgármester gyakorolja.

**46. §** (1) Ha a képviselő-testület döntése alapján városérdekből átalakításra, korszerűsítésre, lebontásra, vagy értékesítésre kijelölt önkormányzati lakás bérlőjének lakásbérleti jogviszonya ezen okok valamelyikére tekintettel felmondással megszüntetésre kerül, a bérlő részére megfelelő és beköltözhető cserelakást kell felajánlani.

(2) Ha a bérlő másik lakásra nem tart igényt, határozatlan idejű bérleti szerződés esetén részére a leadott lakásra megállapított kettő évi lakásbérleti díjat kell fizetni.

### **18. A lakásbérlet egyéb módon történő megszüntetése**

**47. §** (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, és nincs a lakásbérlet folytatására jogosult személy, az örökös köteles

- a) a lakást 30 napon belül kiürítve visszaadni, továbbá
- b) a lakás visszaadásáig a lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat megfizetni.

(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó az örökös költségére és veszélyére raktárban vagy más alkalmas helyiségben helyezi el, és gondoskodik annak őrzéséről, legfeljebb 60 napig.

(3) Ha az elhalt bérlő után lakbér és/vagy közüzemi díjtartozás maradt, a polgármester a bérbeadó igényét hagyatéki teherként köteles bejelenteni.

**48. §** A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jogviszony a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg, azonban e rendelet 21-24. §-aiban meghatározott szabályok szerint meghosszabbítható.

## **VI. Fejezet** **A bérbeadói hozzájárulás szabályai**

### **19. Bérbeadás bérlőtársak részére**

**49. §** (1) Házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.

(2) A bérbeadó a bérlőtárs halása esetén, az elhunyt bérlőtársnak a vele haláláig több mint 5 éve életvitelszerűen együttlakó szülője, gyermeke, unokája és a lakásban visszamaradt bérlőtárs közös kérelmére a bérlőtársi szerződés megkötését engedélyezheti.

(3) A bérlőtársi jogviszony közös kérelemre megszüntethető.

(4) Önkormányzati lakásra társbérleti szerződés nem köthető.

### **20. A befogadás szabályai**

**50. §** (1) A bérlő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be az élettársát és testvérét, ha azok Pacsán saját beköltözhető lakással nem rendelkeznek.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a befogadott személy sem a bérleti jogviszony folytatására, sem elhelyezésre nem tarthat igényt.

(3) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha

- a) a lakásba költözők, valamint a lakásban már jogszerűen lakók számát figyelembe véve a lakás egy használójára a szobák alapterületét figyelembe véve személyenként 6 m<sup>2</sup> jut,
- b) az érintett lakás után fennálló lakbértartozás nincs.

(4) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakásba jogszerűen befogadott, valamint a bérbeadó hozzájárulásával befogadott családtagok a bérlővel együtt kötelesek kiköltözni.

### **21. Tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételei**

**51. §** (1) A lakásbérleti jog folytatására kötött tartási szerződéshez a képviselő-testület akkor járul hozzá, ha

- a) az eltartó nagykorú magyar állampolgár, jövedelme az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250%-át meghaladja, és Magyarországon beköltözhető lakás tulajdonjogával, hasznélvezetével nem rendelkezik,
- b) az eltartott jövedelmi és vagyoni helyzete, egészségi állapota a tartást indokolja, és az eltartását a lakásban vele jogszerűen együttlakó más személy nem biztosítja.

(2) A hozzájárulás megadásához az (1) bekezdés a) és b) pontjában foglalt feltételek igazolása okiratok, illetve nyilatkozatok benyújtásával történik.

(3) Amennyiben az eltartó nem tesz eleget tartási kötelezettségének, vagy a tartási szerződés felbontásra kerül, a bérbeadó a hozzájárulást visszavonja.

### **22. Albérletbe adás**

**52. §** Lakás albérletbe adásához hozzájárulás nem adható.

### **23. Lakáscseréhez hozzájárulás**

**53. § (1)** Önkormányzati bérlakás bérleti joga a képviselő-testület hozzájárulásával kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető. A megszerzett cserelakás tulajdonjogát 5 évig nem lehet megszerezni. Egy lakás több lakásra is elcserélhető.

(2) A cseréhez való hozzájárulás megadása megy megtagadása során az Ltv. 29. §-ában foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

(3) Önkormányzati bérlakásra kötött csereszződéshez a képviselő-testület csak akkor járul hozzá, ha a cserélő feleknek lakbértartozása nincs.

(4) A képviselő-testület a lakáscseréhez nem járul hozzá, ha a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakásbérleti jog jogellenes átruházására irányul.

### **VII. Fejezet**

#### ***Az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésére vonatkozó rendelkezések***

### **24. Az elővásárlási joggal érintett lakásokra vonatkozó rendelkezések**

**54. § (1)** A képviselő-testület egyedi döntése alapján elidegenítésre kijelölhetők az önkormányzat tulajdonában lévő, határozott vagy határozatlan időre bérbe adott lakások az Ltv. 49. §-ában meghatározott jogosulti kör részére.

(2) Az értékesítésre kijelölt lakás forgalmi értékének meghatározása érdekében – az értékesítésre történő kijelölést kimondó döntés meghozatalát követően – független ingatlanszakértővel az Ltv. 52. §-ában foglaltak figyelembevételével értékbecslést kell készíttetni.

(3) Az értékbecslés alapján a lakás vételárának alapját képező forgalmi értéket a Gazdasági-Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság véleményének figyelembevételével a képviselő-testület hagyja jóvá.

**55. § (1)** Amennyiben az önkormányzati lakást az elővásárlási joggal rendelkező személy vásárolja meg, a lakás vételára a képviselő-testület által jóváhagyott forgalmi érték 80%-a.

(2) Amennyiben a lakást az elővásárlási joggal rendelkező személy vásárolja meg, a vételárat egy összegben, vagy – kérelmére – 15 év részletfizetési (havonta egyenlő részlet) kedvezménnyel fizetheti meg.

(3) Amennyiben az elővásárlási joggal rendelkező vevő az egy összegű teljesítést vállalja és a teljes vételárat a szerződéskötéssel egyidejűleg megfizeti, az (1) bekezdés alapján megállapított vételár 20%-ának megfelelő összegű árengedmény illeti meg.

(4) Ha az elővásárlási jog jogosultja a vételárat részletfizetéssel kívánja megfizetni, akkor a szerződés megkötésekor egy összegben a vételár 20%-át kell megfizetnie.

(5) A vevő a vételár hátralék után kamatot köteles fizetni, melynek mértéke 8%.

(6) A vételárhátralék 15 évnél korábbi visszafizetése esetén a vevőt évenként 1,5% engedmény illeti meg a mindenkor fennálló tartozásból.

(7) A mindenkor fennálló vételárhátralék kiszámításánál az alábbiak szerint kell eljárni:

Az induló tőketartozáshoz hozzá kell adni az eltelt évekre számított kamatok összegét, az így kapott összegből le kell vonni az eltelt évek alatt befizetett részletfizetések összegét, ebből az összegből kell levonásba helyezni a 15 évnél korábbi visszafizetésnek megfelelő 1,5%-ot. Az így kiszámított összeg 8 napon belüli egy összegű befizetése jelenti a vételár teljes kiegyenlítését.

(8) Részletfizetés esetén a vételárhátralék erejéig jelzálogjogot, valamint annak biztosítására a vételárhátralék fennállásáig elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni, és ezt az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

**56. § (1)** Az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakás forgalmi értékének képviselő-testületi jóváhagyását követő 15 napon belül az önkormányzati hivatal Gazdasági Irodája az elővásárlásra jogosultat értesíti a lakás megvásárlásának lehetőségéről és feltételeiről (a továbbiakban: vételi ajánlat).

(2) A vételi ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait: címe, helyrajzi száma, alapterülete, szobák száma, komfortfokozata,
- b) a lakás vételárát,
- c) a fizetési feltételeket, a kedvezményekről szóló tájékoztatást,
- d) az ajánlati kötöttség időtartamát, amely a vételi ajánlat kézhezvételétől számított 90 nap.

(3) Az elővásárlási jog jogosultjának az ajánlati kötöttség időtartama alatt írásban kell nyilatkoznia arról, hogy elővásárlási jogával élni kíván-e.

## **25. A bérlő elővásárlási jogával nem érintett lakások eladása**

**57. § (1)** Ha a lakás üresen áll és azt a képviselő-testület értékesítésre kijelöli, a lakást elsősorban nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján kell értékesíteni.

(2) A bérlő elővásárlási jogával nem érintett lakásra az államot elővásárlási jog illeti meg a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján.

(3) A versenytárgyalásról szóló hirdetményt az önkormányzati hivatal hirdetőtábláján, a város honlapján és a megyei napilapban kell közzétenni legalább a versenytárgyalás napját megelőző 30 nappal.

(4) Versenytárgyalás útján történő értékesítés esetén a lakásra vonatkozó értékbecslés elkészítése és jóváhagyása tekintetében az 54. § (2)-(3) bekezdésében foglaltakat értelemszerűen alkalmazni kell azzal, hogy a forgalmi érték meghatározásával egyidejűleg a képviselő-testület dönt a versenytárgyalás feltételeinek meghatározásáról is.

(5) Versenytárgyalás útján történő értékesítés esetén a vevőnek a vételárát egy összegben kell megfizetnie és vételárkedvezményre sem tarthat igényt.

(6) Két eredménytelen versenytárgyalás után, ajánlat esetén a képviselő-testület dönthet a rendelkezésre álló értékbecslésnél alacsonyabb értéken történő értékesítésről.

## **26. Lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása**

**58. § (1)** Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit az Ltv. 62. § (3) bekezdésében meghatározott célokra használja fel.

(2) Az Ltv. 62. § (1) bekezdése alapján vezetett számlán nyilvántartott, a lakások elidegenítéséből származó bevétel felhasználási céljairól a képviselő-testület dönt

- a) az éves költségvetés elfogadásakor,
- b) év közben a felmerült egyedi esetekben, szükség szerint.

(3) A lakások elidegenítéséből származó bevétel felhasználásáról a polgármester a féléves, a háromnegyed éves és az éves költségvetési beszámoló keretében tájékoztatja a képviselő-testületet.

## **VIII. Fejezet**

### ***A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályok***

#### **27. Helyiségek bérletére vonatkozó szabályok**

**59. § (1)** Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelességeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek tekintetében a képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

- a) a helyiségek bérbeadására vonatkozó pályázat kiírása,
- b) a beérkezett pályázatok elbírálása, a helyiségek bérbeadása,

- c) a helyiségbérelti szerződés, valamint a bérbeadó és a bérlő egyéb jellegű megállapodásai tartalmának meghatározása,
- d) a helyiségbérelti szerződés határidő lejáratá előtti elmondása,
- e) a helyiségekre fennálló bérelti szerződés határidejének meghosszabbítása,
- f) bérelti jog átruházásához való hozzájárulás,
- g) döntés harmadik személy bérleménybe történő befogadásáról,
- h) döntés a jogszerű használat során folytatott tevékenység megváltoztatásáról.

**60. § (1)** A helyiségeket

- a) pályázat vagy
- b) bérbevételi kérelem

alapján lehet bérlébe adni.

(2) A helyiségek határozatlan vagy határozott időre adhatók bérlébe, a határozott idejű bérbeadás legfeljebb öt évre szólhat.

**61. § (1)** A pályázatra kiírt helyiségre pályázni a nettó havi bérléti díjra lehet.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát,
- b) a bérbeadásra jogosult megnevezését, címét, telefonszámát,
- c) a helyiség rendeltetését (üzlet, műhely, raktár, gk. tároló, stb.),
- d) a bérléti díj alsó határát,
- e) a bérléti díj értékkevetésének módját és mértékét,
- f) a bérléti jogviszony időtartamát,
- g) óvadék kikötése esetén annak mértékét,
- h) a helyiség átadásával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatos előírásokat,
- i) a pályázat benyújtásának módját, helyét és idejét,
- j) a helyiség megtekintésének időpontját,
- k) a pályázat elbírálásának várható időpontját és közlésének módját.

(3) A pályázatok meghirdetése az önkormányzati hivatal hirdetőtábláján kifüggesztéssel és az önkormányzat honlapján történik. A pályázat benyújtására nyitva álló határidő 15 napnál rövidebb nem lehet.

(4) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbevételre ajánlatot tevő nevét, lakóhelyét, telefonszámát, gazdasági társaság esetében cégnevét, székhelyét, képviselőjének nevét, címét, telefonszámát,
- b) a helyiségben folytatni kívánt tevékenységet,
- c) a megajánlott bérléti díjat,
- d) a pályázatban kiírt szerződéskötési feltételek elfogadását.

(5) A helyiséget annak kell bérlébe adni, aki

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

(6) A pályázat nyertesének visszalépeése esetén a helyiség bérléti jogát a sorban következő legmagasabb összegű bérléti díjra ajánlatot tevő szerzi meg.

(7) Amennyiben a pályázati határidőig csak egy pályázat érkezik, a pályázati kiírás megismételhető.

**62. § (1)** A helyiség pályázat nélkül, bérbevételi kérelem alapján is bérlébe adható, ha

- a) a bérléti időtartama kevesebb, mint 6 hónap,
- b) a bérbeadás városérdekből történik,
- c) a képviselő-testület az ingatlant pályázat nélkül bérlébe adhatónak minősítette.

(2) A bérbeadás akkor minősül városérdekből történő bérbeadásnak, ha

- a) a helyiséget állami vagy önkormányzati feladat, vagy ahhoz kapcsolódó tevékenység ellátása céljából kívánják bérlébe venni, vagy

- b) közszolgáltató szervezet kívánja bérbe venni ügyfélszolgálati iroda céljára, vagy
- c) a helyiségben olyan szolgáltatást kívánnak nyújtani, amely hiánypótló jellegű.

Közérdekből történő bérbeadás a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése alapján ingyenesen is történhet.

(3) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadásokról a képviselő-testület dönt. A bérleti díjban a bérbevevő és a bérbeadó szabadon állapodnak meg.

(4) A kérelmező által benyújtott bérbevételi kérelem alapján történő helyiség bérbevételi feltétele, hogy a bérbeadásra jogosult a helyiségben folytatni kívánt tevékenységet elfogadja, és a felek megállapodjanak:

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

**63. § (1)** A helyiségre vonatkozó bérleti jog átruházásának feltétele, hogy

- a) az átruházó és átvállaló bérlő egyetemlegesen köteles megfizetni az esetleges díjhátralékkal együtt a helyiség bérleti díjának összegét,
- b) az átruházó bérlő részére előírt feltételeket az átvállaló bérlő elfogadja és teljesíti, és
- c) annak önkormányzati érdekből nincs akadálya.

(2) A helyiség bérleti joga csak másik önkormányzati helyiség bérleti jogára cserélhető. Ha olyan helyiség bérleti joga kerülne elcserélésre, melyre határozatlan idejű bérleti szerződés áll fenn, a csere csak akkor hagyható jóvá, ha a felek közös megállapodással módosítják a bérleti szerződést.

(3) A helyiségre vonatkozó bérleti jog átruházása nem érinti a bérleti szerződés időtartamát.

(4) Bérlő a bérleménybe a bérbeadó hozzájárulásával más személyt határozott időre, legfeljebb egy évre fogadhat be, mely időtartam alatt befogadó bérlő az eredetileg megállapított helyiségbérleti díj 20%-ával emelt összegű helyiségbért köteles fizetni.

(5) A hozzájárulás nélkül történő átruházás illetve befogadás a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

(6) A tevékenység engedély nélküli megváltoztatása a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondás alapjául szolgál, az újrahazsnóítással kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.

**64. § (1)** A helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha ebben a bérlő és a leendő bérlőtárs megállapodtak, és az általuk folytatni kívánt tevékenységek egy helyiségben történő gyakorlása nem ütközik jogszabályba.

(2) Bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető, mely méreténél fogva a bérlőtársak által folytatni kívánt tevékenységre alkalmas.

**65. § (1)** A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával – a szakhatóságok engedélyében megszabott feltételekkel – saját költségén köteles a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon átalakítani és felújítani, mely költség nem igényelhető vissza és a bérleti díjba sem számítható be.

(2) A bérlő – eltérő megállapodás hiányában – köteles gondoskodni

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védő- és elötető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, felújításáról,
- c) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ és tart üzemben,
- d) a bérlő tevékenységével összefüggően az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, valamint a szemét elszállításáról.

(3) A (2) bekezdésben felsoroltakon kívüli bérlői kötelezettségekre a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.

**66. § (1)** A helyiségek bérleti szerződésének meghosszabbítására vonatkozó igényét bérlő köteles írásban, a szerződés lejáratát megelőzően legkésőbb 60 nappal benyújtani a bérbeadóhoz.

(2) A szerződés meghosszabbításának feltétele, hogy bérlőnek az önkormányzat felé, valamint a helyiségben igénybevevő közmuvelő szolgáltatója (a továbbiakban: szolgáltatók) felé helyiségbér vagy egyéb (szolgáltatási díj, alapdíj, stb.) díjtartozása nem lehet. A szolgáltatók által kiállított, 30 nappal nem régebbi tartozásmentességről szóló igazolásokat bérlő köteles a szerződés meghosszabbítása iránti kérelmével egyidejűleg bérbeadóhoz benyújtani.

**67. § (1)** Bérlő a bérleti szerződés fennállása alatt köteles a helyiséget rendeltetésszerűen, a helyiségbérleti szerződésben rögzített tevékenység folytatására használni.

(2) A bérbeadó jogosult a helyiség (1) bekezdésben rögzített használatát, valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül – kivéve a rendkívüli káreseményt, valamint a vészhelyzet fennállását – egy alkalommal ellenőrizni.

## **28. Helyiségek értékesítésére vonatkozó szabályok**

**68. § (1)** A helyiségek értékesítése esetén az államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a bérlőt is megelőző elővásárlási jog illeti meg.

(2) A helyiséget értékesítésre kijelölni a képviselő-testület jogosult. A kijelölésről szóló döntésben meg kell határozni az ingatlan értékbecsléssel alátámasztott induló vételárát, mely értéken a bérlő jogosult a helyiséget megvásárolni azzal, hogy az (1) bekezdés szerint az államot őt megelőző elővásárlási jog illeti meg.

(3) Amennyiben az értékbecslésen rögzített áron a bérlő a helyiséget nem kívánja megvásárolni, illetve a helyiség üres, az 57. § rendelkezéseit kell az értékesítés során alkalmazni. Ezen eljárás során kialakult vételár tekintetében az elővásárlási jog szabályait az (1) és (2) bekezdés szerint alkalmazni kell.

## ***IX. Fejezet***

### ***Vegyes és átmeneti rendelkezések***

## **29. Vegyes rendelkezések**

**69. § (1)** Az önkormányzati hivatal Gazdasági Irodája folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő, és e rendelet hatálya alá tartozó lakásokról és helyiségekről (a továbbiakban: lakásnyilvántartás).

(2) A lakásnyilvántartás tartalmazza:

- a) a lakás, helyiség címét,
- b) a lakás, helyiség alapterületét, lakások esetében a szobák számát, a lakás komfortfokozatát,
- c) a bérlő nevét,
- d) a bérleti jogviszony időtartamát,
- e) a bérbeadás jogcímét.

**70. §** E rendelet alkalmazásában nem minősül beköltözhetőnek a lakás, ha a pályázó/kérelmező tulajdonában lévő lakást haszonélvezeti jog terheli és a haszonélvező e jogát gyakorolja, vagy a lakás műszaki állapota miatt életvitelszerű tartózkodásra nem alkalmas. Arról, hogy a lakás műszaki állapota miatt életvitelszerű tartózkodásra nem alkalmas, az ingatlan fekvése szerint illetékes építési hatóság igazolását kell beszerezni.

## ***X. Fejezet***

### ***Záró rendelkezések***

**71. § (1)** Ez a rendelet 2013. március 1-jén lép hatályba.

(2) Ezen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően bérbe adott lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre kell alkalmazni

(3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Pacsa Nagyközség Önkormányzatának a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1/1994. (I. 24.) önkormányzati rendelet és az ezt módosító 8/1994. (V. 12.), 2/1995.

(I. 26.), 11/1997. (X. 30.), 6/2000. (VI. 1.), 17/2001. (XII. 3.), 22/2001. (XII. 18.), 14/2003. (X. 20.), 17/2003. (XII. 11.), 15/2004. (XII. 14.), 6/2007. (VI. 7.), 1/2008.(II. 12.), 15/2008. (XII. 9.), 16/2009. (XII. 21.), 2/2011. (III. 11.) önkormányzati rendelet.