



Téglás Városi Önkormányzat

Polgármesterétől

4243 Téglás, Kossuth u. 61. sz.

tel.:52/384 - 312 fax: 52/384 - 409

E-mail: teglasp@teglas.hu Web: www.teglas.hu

---

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. évi szeptember ....-i ülésén szereplő napirendhez

**Tárgy:** Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendelet elfogadása

*Szavazás módja:*

*nyílt szavazás, minősített többség*

*Tisztelt Képviselő-testület!*

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, a Miniszterelnökség által meghatározott 2023. évi munkatervi feladat szerinti szempontrendszernek megfelelően, megvizsgálta Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 8/2006. (III. 29.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet). A vizsgálat megállapításai alapján – az előterjesztés mellékletét képező - HB/11-TÖRV/00641-1/2023. ügyiratszámú szakmai segítségnyújtásában javaslatot tett a Rendelet bevezető részének módosítására, valamint egyes rendelkezések hatályon kívül helyezésére, illetve módosítására.

A szakmai segítségnyújtás, a Rendelet több olyan rendelkezéssel való kiegészítését kezdeményezi, melyeknek elsősorban az önkormányzati bérlakásokban lakó személyek lakásbérleti jogviszonyával összefüggésben van jelentőségük.

Az önkormányzat 6 db lakásingatlana közül jelenleg 1 db (Kossuth utca 35/A.) szolgálati lakásként, 1 db (Kossuth utca 65.) piaci alapú, határozott időre szóló bérbeadással lakás célra hasznosul, a többi lakás ingatlan nem lakás céljára hasznosul. Ennek megfelelően **önkormányzati bérlakással az önkormányzat nem rendelkezik.**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 79. § (2) bekezdése alapján a **községi önkormányzatnak** nem kell rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő **lakások száma**, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított **helyiségek száma nem haladja meg a húszat.**

Az Lt. fenti rendelkezésére figyelemmel az önkormányzatnak a továbbiakban is rendeletben kell meghatározni a lakások és helyiségek bérbeadására, elidegenítésére vonatkozó szabályokat.

A szakmai segítségnyújtásban foglalt észrevételekre tekintettel - az Lt. rendelkezéseinek való teljes körű megfelelés érdekében - új önkormányzati rendelet megalkotására és a Rendelet hatályon kívül helyezésére teszek javaslatot.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet arról, hogy az Lt. 79. § (1) bekezdése szerint, az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviseleteket véleményük közlésére.

A hirdetmény 2023. szeptember 19-én az önkormányzat honlapján közzétételre került. A beérkezett vélemények ismertetésére a Képviselő-testület ülésén kerül sor.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésről a rendelet-tervezet szerint döntsön.

*Téglás, 2023. szeptember 19.*

*Szabó Csaba  
polgármester*

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

**Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadásának,  
elidegenítésének feltételeiről**

szóló helyi rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

**a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása:**

**aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**

A tervezetnek társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása nincs.

**ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei:**

A rendelet elfogadásának nincs ilyen közvetlen hatása.

**ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**

A rendelet megalkotásának az adminisztratív terheket tekintve hatása nincs.

**b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A rendelet elfogadásának, valamint a korábbi rendelet kívül helyezésének elmaradása esetén, a rendelet magasabb szintű jogszabályokkal ellentétes rendelkezéseket is tartalmazna.

**c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel. A rendelet végrehajtásához szükséges erőforrások rendelkezésre állnak, pótlólagos személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi forrásokat nem követel.

*Téglás, 2023. szeptember 19.*

*Szabó Csaba  
polgármester*

# Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete

## az önkormányzat tulajdonában álló lakások, és helyiségek bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről

Téglás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésben meghatározott érdekképviseleti szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### *I. Fejezet*

#### *Általános rendelkezések*

#### **1. A rendelet hatálya**

1. § A rendelet hatálya kiterjed a Téglás Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

### *II. Fejezet*

#### *A lakásbérlet szabályai*

#### **2. Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása**

2. § (1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakás bérlőjéül – amennyiben az önkormányzat rendelkezik üres lakás bérléménnyel – határozatlan, vagy legfeljebb 5 évre szóló határozott időre azok a Téglás város közigazgatási területén lakóhellyel rendelkező nagykorú magyar állampolgárok, vagy a jogszerűen Magyarországon tartózkodó állampolgárok, vagy az európai gazdasági térségbeli állampolgárok jelölhetőek ki, akiknek

a) a családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a kérelem elbírálását megelőző 3 hónap átlagát tekintve nem haladja meg a szociális vetítési alap 200 %-át,

b) a vele egy háztartásban élő hozzátartozójának vagyona nincs,

c) házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, valamint a vele együttköltöző családtagjainak lakástulajdona, haszonélvezeti joga, állandó lakáshasználati joga vagy

önkormányzati tulajdonban lévő, illetőleg szolgálati jogviszonyhoz vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya nincs, vagy arról érvényesen írásban lemondott és a bérbeadó azt írásban elfogadta,

d) a kérelem benyújtásának időpontjában korábbi, önkormányzati lakásbérleti jogviszonyából származó, az önkormányzatnál nyilvántartott tartozása nincs,

e) korábbi lakásbérleti szerződését az önkormányzat nem mondta fel.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelelő igénylők között a rendelet 2. melléklete szerinti pontrendszer alkalmazásával sorrendet kell megállapítani. Pontegyenlőség esetén a sorrendet sorsolással kell eldönteni. Fennálló bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelem esetében a pontrendszer alkalmazása mellőzhető.

(3) A jegyző a szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében évente lakásigénylési névjegyzéket készít, ennek során a lakásigénylés jogosultságát alátámasztó szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat az érintett írásbeli hozzájárulása alapján - az igénylés elbírálásáig, az igénylés visszavonásáig, továbbá a lakásbérleti szerződés megszűnéséig - az adatvédelmi jogszabályoknak megfelelően kezeli.

(4) A szociális helyzetre vonatkozó személyes adatok azok az adatok, melyek az (1) bekezdés szerinti jogosultsági feltételek fennállásának megállapításához, valamint a 2. melléklet szerinti pontrendszer alkalmazásához szükségesek.

(5) Az igényeket írásban a jegyzőnek címzett, a Téglási Polgármesteri Hivatalba eljuttatott kérelem formájában lehet benyújtani az (1) és (2) bekezdésekben meghatározott szempontok szerinti elbírálásához szükséges adattartalommal.

(6) A lakásigénylőt akkor lehet névjegyzékbe venni, ha a kérelmező vagy valamennyi vele együtt költöző családtagja megfelel az (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek.

(7) A szociális intézményből elbocsátott személy részére történő lakás bérbeadása esetén a jelen § rendelkezéseit kell alkalmazni.

### **3. Önkormányzati lakás költségelven történő bérbeadása**

3. § (1) A költségelven bérbe adott lakás bérlőjévé – amennyiben az önkormányzat rendelkezik üres lakás bérleménnyel – a kérelmező határozatlan, vagy legfeljebb 5 évre szóló határozott időre akkor jelölhető ki, ha:

a) neki, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, valamint a vele együttköltöző családtagjainak Téglás város közigazgatási területén lakástulajdona, haszonélvezeti joga, állandó lakáshasználati joga vagy önkormányzati tulajdonban lévő, továbbá szolgálati jogviszonyhoz vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti

jogviszonya nincs, vagy arról érvényesen írásban lemondott és a bérbeadó azt írásban elfogadta,

b) a kérelem benyújtásának időpontjában korábbi, önkormányzati lakás bérletéből származó, az önkormányzatnál nyilvántartott tartozása nincs,

c) korábbi lakásbérleti szerződését az önkormányzat nem mondta fel.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelelő személyek közül a rendelet 1. melléklete szerinti szempontrendszer alkalmazásával a legtöbb pontot szerzett kérelmezőt, pontegyenlőség esetén a legtöbb pontot szerzett jelentkezők közül sorsolással kiválasztott személyt szükséges kijelölni. Fennálló bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelem esetén a pontrendszer alkalmazása mellőzhető.

(3) A költségelven bérbe adott lakás lakásbérleti díj követelésének biztosítására, pénzen, értékpapíron vagy egyéb, törvényben meghatározott pénzügyi eszközön a bérleti szerződésben erre irányuló megállapodással és az óvadék tárgyának átadásával az önkormányzat óvadékot alapíthat, az óvadékra vonatkozó, a Polgári Törvénykönyvben meghatározott rendelkezéseknek megfelelően.

(4) A bérleti szerződésben a bérlő és az önkormányzat megállapodnak abban, hogy az óvadék tárgya, vagy a biztosított követelés értékének változásakor a bérlő kiegészítő biztosíték nyújtására, továbbá az önkormányzat a túlzott biztosíték bérlő részére való kiadására köteles. A kiegészítő biztosíték az óvadék eredeti tárgyának sorsát osztja.

#### **4. A lakások bérbeadásának további feltételei**

4. § (1) A bérlő a bérleményért a hasznos alapterület és a komfortfokozat alapján bérleti díjat köteles fizetni. A bérleti díj összegét a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(2) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben havonta, előre egy összegben köteles az önkormányzatnak megfizetni.

(3) A fizetendő lakbér összegét a lakás alapterület számításba vehető m<sup>2</sup>-ének és a lakbér mértékének szorzata alapján kell kiszámítani, és a kerekítés szabályai szerint forintra kerekítve megállapítani.

(4) A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a bérleti szerződésben meghatározott külön szolgáltatások díját. Ebbe értendő bele az is, ha a bérlő közmű szolgáltatókkal külön szerződéssel nem rendelkezik.

(5) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a bérelt lakásban lakni.

(6) Az önkormányzat a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt teljesítését egy naptári évben legalább két alkalommal ellenőrzi.

(7) A szociális alapon, valamint a költségelven bérbe adott önkormányzati lakás bérlőjének kijelöléséről a polgármester dönt és gyakorolja a bérbeadói jogokat.

### **5. A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei**

5. § (1) A bérlőtársi szerződés a bérlő és a leendő bérlőtárs közös kérelmére köthető. A szerződést (írásbeli megállapodást) a kérelmező felek és az önkormányzat köti.

(2) A bérlőtársi szerződés megkötésének feltétele, hogy a leendő bérlőtárs – a bérleti jogviszony jellegétől függően – feleljen meg a 2. § (1) bekezdésében, vagy a 3. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek.

(3) A házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.

(4) Az önkormányzattal az (1) bekezdés szerint létrejött bérleti jogviszony megszűnése esetén a 12. §-ban foglalt rendelkezések irányadók.

### **6. Megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei**

6. § (1) Megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére kizárólag akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakásterület után számított lakbér megfizetését.

(2) Amennyiben a lakásban maradó társbérlő az (1) bekezdés szerinti lakbér megfizetését nem vállalja, a bérbeadó a társbérlő lakásbérleti szerződését – cserelakás felajánlása mellett – felmondhatja. Amennyiben a lakásban maradó társbérlőnek a bérelt lakással azonos településen megfelelő és beköltözhető lakása van, a bérbeadó cserelakást nem biztosít.

## *III. Fejezet*

### *A felek jogai és kötelezettségei*

### **7. A felek megállapodásának tartalma a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában**

7. § (1) Az önkormányzat szavatol azért, hogy a lakás az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas.

(2) Az önkormányzat és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A felmerülő költségeket az önkormányzat ebben az esetben számla ellenében megtéríti a bérlőnek.

(3) Az önkormányzat gondoskodik

a) az épület karbantartásáról,

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,

c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(4) Az épülettel, valamint a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő, a (3) bekezdésben nem említett, egyéb kötelezettségek a bérlőt, valamint a bérlőket a lakás hasznos alapterületének arányában - terhelik, melyet saját maguk kötelesek elvégezni, vagy elvégeztetni.

(5) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások esetén a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, továbbá azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.

(6) A költségelví lakásbérleti jogviszony keretében a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, míg a pótlással és cserével kapcsolatos költségek az önkormányzatot terhelik.

(7) Az önkormányzat és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A munkák elvégzésének költségei a (8) bekezdésben foglalt kivételével a bérlőt terhelik.

(8) Amennyiben az (7) bekezdésben említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is nő, a felmerülő költségeket az önkormányzat viseli.

(9) Amennyiben az önkormányzat és a bérlő megállapodnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles az önkormányzatnak megtéríteni.

(10) Ha a bérlemény karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és a bérlő megállapodása, vita esetén a bíróság állapítja meg.

## **8. A lakáshasználati díj és annak emelése**

8. § (1) Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó, az önkormányzat részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj a lakásra megállapított lakbér 200 %-a, négy hónap elteltével a használati díj a lakásra megállapított lakbér 300 %-a. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.



## **9. A bérlő által a lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei**

9. § (1) A bérlő a lakásba más személyt – házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője kivételével – az önkormányzat írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – az önkormányzat és a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(3) Az önkormányzat a hozzájárulását akkor tagadja meg, ha a befogadni kívánt személlyel az önkormányzat a lakásbérleti szerződést felmondta, mert

a) a befogadni kívánt személy, vagy a vele együttlakó személyek az önkormányzattal, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítottak,

b) a befogadni kívánt személy, vagy a vele együttlakó személyek az önkormányzattól bérelt lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálták, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használták.

(4) Az önkormányzat a hozzájárulását akkor is megtagadja, ha a bérlőnek a bérbeadó felé lakbér, vagy közüzemi szolgáltatók felé közüzemi díjhátraléka van.

(5) Az önkormányzat írásbeli hozzájárulásával befogadott személyek a bérleti jogviszony megszűnése esetén a 12. §-ban foglalt feltételek teljesülése esetén tarthatnak igényt elhelyezésre.

## *IV. Fejezet*

### *A lakásbérleti jogviszony megszűnésének, valamint megszüntetésének esetei*

## **10. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén másik lakás bérbeadására, a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályok**

10. § (1) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel bármikor megszüntethető.

(2) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg, másik lakás bérbeadására is sor kerülhet abban az esetben, ha a bérlő megfelel – a bérleti jogviszony jellegétől függően – a 2. § (1) bekezdésében, vagy a 3. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek.

(3) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén pénzbeli térítés nem fizethető.

## **11. Cserelakás felajánlása, valamint cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértéke és feltételei**

11. § (1) Az önkormányzat a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés felmondása esetén cserelakást ajánl fel.

(2) Az önkormányzat a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizet, ha

a) a bérlő lakhatása biztosított, és

b) nincs olyan önkormányzati bérlakás, mely cserelakásként megfelelő.

(3) A pénzbeli térítés mértéke az adott bérleményre független idegenforgalmi szakértő által meghatározott, a bérleményre vonatkozó ingatlanpiaci forgalmi értékének 25 %-a.

### **12. Az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételei, az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozása**

12. § A lakásbérleti szerződés megszűnését követően a lakásban visszamaradó személy másik lakásra akkor tarthat igényt, ha az önkormányzat a beköltözéskor írásban megkötött megállapodásban erre kötelezettséget vállalt, és esetében fenn állnak a szociális helyzet alapján történő lakás bérbeadás 2. § (1) bekezdése szerinti feltételei.

### **13. A lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei**

13. § (1) Bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás egy részét a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, határozott időre, legfeljebb egy évre, lakás céljára albérletbe adhatja. Az albérleti szerződést írásba kell foglalni.

(2) Albérleti jogviszony - a (3) bekezdés szerinti kivétellel - csak abban az esetben létesíthető, amennyiben a lakásban lakó személyek mindegyikére legalább hat négyzetméter terület jut.

(3) Nem adható hozzájárulás az egész lakás, az egyszobás, valamint a szükséglakás albérletbe adásához.

(4) Ha bérlő bérleti jogviszonya bármely okból megszűnik, albérő elhelyezésére bérbeadó kötelezettséget nem vállal.

(5) Ha bérlő bérbeadó hozzájárulása nélkül adja a lakást vagy annak egy részét albérletbe, a bérelt lakást bérbeadó cserelakás biztosítása nélkül felmondhatja.

## *V. Fejezet*

### *A lakbértámogatás szabályai*

### **14. A lakbértámogatás mértéke, a jogosultság feltételei és eljárási szabályai**

14. § (1) Az önkormányzat a szociális helyzet alapján bérbe adott bérlakás bérlője részére lakbértámogatást nyújt.

(2) A lakbértámogatásra való jogosultság feltétele, hogy

a) a háztartásban az egy főre számított havi jövedelem a szociális vetítési alap 200%-át nem haladja meg,

b) a lakásfenntartás havi költségének a háztartás havi összjövedelméhez viszonyított legalább aránya a jövedelem 30%-át meghaladja.

(3) A támogatás összege 3 000 Ft/hó.

(4) A lakbértámogatás megállapításánál figyelembe vett költség: a lakbér vagy albérleti díj, a közös költség, a személyszállítás költségei, valamint a villanyáram, a víz- és gázfogyasztás, valamint a tüzelőanyag költségei.

(5) Lakbértámogatás ugyanazon lakásra csak egy jogosultnak állapítható meg, függetlenül a lakásban élő személyek és háztartások számától.

(6) Az (1) bekezdés alkalmazásában külön lakásnak kell tekinteni a társbérletet, az albérletet és a jogerős bírói határozattal megosztott lakás lakrészeit.

(7) A jogosultsági feltételek közül a kérelmező a kérelmében saját, valamint a vele egy háztartásban lakó személyek adatairól, jövedelmi viszonyairól, a lakbértámogatás megállapításánál figyelembe vehető költségekről köteles nyilatkozni, továbbá a jövedelmi adatokra vonatkozó bizonyítékokat a kérelem benyújtásával egyidejűleg becsatolni.

(8) A jövedelem igazolásához csatolni kell:

a) havonta rendszeresen mérhető jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző három hónap nettó átlagkeresetéről szóló munkáltatói igazolást,

b) álláskeresési járadékról, egyéb álláskeresési támogatásról a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátás igazoló szelvényt, ennek hiányában a foglalkoztatási osztály által kiállított igazolást,

c) a társadalombiztosítás keretében folyósított ellátások esetében a kérelem benyújtását megelőző hónapban kifizetett ellátás igazoló szelvényét, ennek hiányában az utolsó havi bankszámla kivonatot,

d) vállalkozó esetében az illetékes NAV igazolását, a kérelem benyújtását megelőző gazdasági év személyi jövedelemadó alapjáról,

e) egyéb jövedelmek esetében a kérelmező felelőssége tudatában tett nyilatkozatát a havi átlagos nettó jövedelméről.

(9) A költségekről szóló nyilatkozathoz csatolni kell a bérleti jogviszony létrejöttétől, de legfeljebb a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapra vonatkozó a személyszállítás költségeit, valamint a villanyáram, a víz- és gázfogyasztás, valamint a tüzelőanyag költségeit igazoló számlákat.

(10) A támogatást határozatlan időre kell megállapítani, a hatáskör gyakorlója a jogosultság fennállását az ellátás megállapítását követően naptári évenként egy alkalommal felülvizsgálja, és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(11) A lakbértámogatás iránti kérelem a jegyzőhöz az év során bármikor benyújtható.

(12) A lakbértámogatással kapcsolatos döntési hatáskört a jegyző gyakorolja.

(13) Meg kell szüntetni a lakbértámogatást annak, akinek a támogatás folyósítása időtartama alatt egy hónapot meghaladó lakbértartozása keletkezik.

(14) A lakbértámogatásra jogosultság feltételeinek megszűnése esetén a lakás komfortfokozata szerinti bérleti díjat kell fizetni.

## **15. A szolgálati lakásra vonatkozó eltérő rendelkezések**

15. § A szolgálati lakásokra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) foglalt rendelkezések az irányadók azzal, hogy a bérleti díj a költségelven bérbe adott lakások bérleti díjával azonos.

(2) A szolgálati lakás bérlőjének kijelöléséről a polgármester dönt és gyakorolja a bérbeadói jogokat.

## *VI. Fejezet*

### *A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó szabályok*

## **16. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása, a felek jogai és kötelezettségei**

16. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségekre vonatkozó bérleti szerződés létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérleti jogviszony megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget – a (9) bekezdésben foglalt kivétellel – csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe.

(3) A pályázati felhívást az önkormányzat honlapján és hivatalos facebook oldalán, hirdetmény útján kell közzétenni.

(4) A hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) A helyiség címét, műszaki adatait, közműellátottságára vonatkozó adatokat.
- b) A bérlet időtartamát.
- c) A helyiség milyen tevékenység céljára vehető igénybe.
- d) A bérleti díj összegét, licitálás esetén a licitemelés összegét.
- e) A bérleti díj induló versenyárát a polgármester határozza meg.
- f) A pályázat benyújtásának, vagy a jelentkezésnek a módját, helyét, határidejét.
- g) A pályázati biztosíték összegét, mely a minimálisan ajánlható havi bérleti díj egy évre vetített összegének a 10%-a.

(5) A bérbeadásra kiírt helyiségek bérleti jogát a pályázatok és jelentkezések alapján, nyilvános versenytárgyaláson lehet elnyerni. A bérleti jogot a helyiségért legmagasabb bérleti díjat fizető pályázó nyeri el.

(6) Önkormányzati helyiség legfeljebb öt évre adható bérbe. A bérleti jog kölcsönös megegyezéssel, pályázati kiírás nélkül, ismételten megújítható.

(7) A bérlő kijelölésről a polgármester dönt és gyakorolja a bérbeadói jogokat.

(8) A bérleti szerződést írásba kell foglalni.

(9) A (2)-(5) bekezdések szerinti pályázati eljárás lefolytatása mellőzhető, ha a bérbeadó az üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget részben vagy egészben, jogszabályban meghatározott önkormányzati közfeladat ellátása céljából adja bérbe.

## **17. A bérleti jogviszony folytatása**

17. § A bérleti jogviszonyt az elhalt bérlő házastársa és egyenes ági leszármazottja jogosult folytatni, amennyiben a helyiségben ugyanazon vállalkozási tevékenységet kívánják végezni.

## **17. A helyiség bérleti jogának átruházása**

18. § (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát bérbeadó előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni. A hozzájárulás megadásának feltétele:

- a) az új bérlő az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel rendelkezik,
- b) tevékenysége külön jogszabályi rendelkezésbe nem ütközik,

c) tevékenysége a környék nyugalma nem zavarja,

d) a bérleti díj nem lehet alacsonyabb a korábbi bérlő esetében fizetett bérleti díjnál.

(2) A határozott idejű bérleti jog a jogviszonyból még fennálló időre ruházható át. A hozzájárulás nélküli bérleti jog átadás, illetve bérleménycsere a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

## VII. Fejezet

### *A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése*

#### **19. A lakások elidegenítésére vonatkozó szabályok**

19. § (1) A lakások elidegenítéséről a polgármester javaslata alapján a képviselő-testület határoz, ha azok fenntartása nem gazdaságos, vagy nem indokolt. A lakások elidegenítését a bérlők is kezdeményezhetik.

(2) Elővásárlási jog illeti meg:

a) a bérlőt,

b) a bérlőtársakat egyenlő arányban,

c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában,

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

(3) A képviselő-testületnek az elidegenítésre kijelölt lakásokra vonatkozó határozatát a helyben szokásos módon, a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztés útján közzé kell tenni, kivéve, ha az elidegenítést a lakásban lakó bérlő kezdeményezte.

(4) A határozat tartalmazza a lakás adatait, a vételárat, a vásárlási szándéknyilatkozat benyújtásának határidejét, az ajánlattétel fenntartásának idejét.

(5) A lakásokat meghirdetésük előtt ingatlanforgalmi szakértővel fel kell értékelteni.

(6) Az elővásárlási joggal érintett lakásban lakó bérlőket írásban tájékoztatni kell a vételár ajánlatról és a fizetési feltételekről. A bérlő a kézhezvételtől számított 15 napon belül nyilatkozhat arról, hogy él-e elővásárlási jogával. A határidő elmulasztása az ajánlat elutasítását jelenti, melyre a jogosult figyelmét az ajánlatban fel kell hívni.

(7) Ha az elővásárlási joggal érintett lakások bérlői elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni, harmadik (kívülálló) személy részére 5 évig csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni a lakást.

## **20. A lakások vételára**

20. § (1) A vételár megállapításának alapja az ingatlan forgalmi értéke.

(2) A vételárat a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen az épület településen belüli fekvése, az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága, az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő, a lakás alapterülete és komfortfokozata, valamint a lakottság ténye figyelembevételével kell megállapítani.

(3) Bérleti szerződés alapján felmerült, folyamatban lévő költségelszámolás a vételárban realizálható.

## **21. A vételár kifizetésének feltételei**

21. § (1) Az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át köteles a vevő egy összegben megfizetni.

(2) A vételárhátralék megfizetése legalább 15 évi részletfizetés mellett teljesíthető.

(3) A vételárhátralék után fizetendő kamat mértéke legfeljebb évi 20 %.

(4) A vételár szerződés kötés kori egyösszegű megfizetése esetén a vevőt kedvezmény nem illeti meg.

(5) Ha a vevő a szerződéskötés kor egy összegben megfizeti a vételár 50 %-át, a fennmaradó vételárhátraléokra 10 % kedvezmény illeti meg. Az így fennmaradó összeget havi egyenlő részletekben kamatmentesen fizetheti meg a szerződéskötéstől számított két éven belül.

(6) Ha a vevő vállalja, hogy a szerződéskötés kor 10 % vételárelőleg befizetése után fennmaradó vételárhátralékot 5 éven belül megfizeti, a kamat mértéke évi 10 %.

(7) A képviselő-testület kamatmentességet biztosít a vevőnek abban az esetben, ha:

a) három vagy több kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik,

b) családjában az egy főre jutó jövedelem a minimálbér alatt van,

c) tartós egészségkárosodása van, vagy betegségben szenved.

## **22. Üresen álló lakás értékesítésére vonatkozó szabályok**

22. § (1) Üresen álló önkormányzati bérlakást árverés útján, vagy a (9)-(10) bekezdésekben foglaltak alapján, az ott megjelölt eltérésekkel lehet elidegeníteni.

(2) Az árverési alapár az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értékkel azonos.

(3) Az árverésen értékesített lakás vételárát egy összegben kell megfizetni.

(4) Az árverésre történő jelentkezés módját és feltételeit a képviselő-testület árverési hirdetményen történő kifüggesztéssel kell közzé tenni.

(5) A hirdetményben közölni kell a lakás ingatlan nyilvántartási adatait, címét, jellegét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, a foglaló összegét, a jelentkezési határidőt, az árverés időpontját és helyét. Lehetőséget kell biztosítani az érdeklődőknek arra, hogy az árverésre kijelölt lakást megtekinthessék.

(6) Az árverésen csak olyan személy vehet részt, aki az ingatlan forgalmi értéke 10 %-át pályázati biztosítékként megfizette.

(7) Ha az árverés nyertese az árveréstől számított 8 napon belül nem köt szerződést a pályázati biztosítéket elveszíti.

(8) Ha a nyertes visszalép, akkor a második legtöbbet ígérő árverési vevővel kell szerződést kötni az általa felajánlott vételárért.

(9) Az értékesítés megghiúsulása esetén új árverési hirdetményt kell kibocsátani, vagy a képviselő-testület egyedi döntése alapján a képviselő-testület az üresen álló önkormányzati bérlakást árverés lefolytatása nélkül - ingatlanközvetítő gazdasági szereplő esetleges bevonásával - értékesítési hirdetmény kifüggesztésével, piaci alapon elidegenítheti.

(10) A (9) bekezdés szerinti, árverés nélkül lefolytatandó értékesítés során az alapár a forgalmi értékkel azonos és jelen eljárásban a lakás vételárát egy összegben kell megfizetni. A hirdetmény tartalmi elemeire az (5) bekezdés előírásai irányadóak. A (6)-(8) bekezdés előírásait az árverés nélkül lefolytatott eljárások során értelemszerűen alkalmazni kell. A megismételt árverésen, vagy árverés nélkül lefolytatandó értékesítés során a szerződéskötést megtagadó árverési vevő nem vehet részt.

### **23. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése**

23. § (1) Csak az a helyiség idegeníthető el, melyet a képviselő-testület elidegenítésre kijelölt.

(2) A vételár összege az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott helyi forgalmi érték.

(3) A bérlő részére történő értékesítés esetén a helyiség vételárából le kell vonni az általa befizetett igénybevételi vagy használatbavételi díjat.



(4) Az üresen álló helyiség árverés útján idegeníthető el. Az árverés szabályai megegyeznek az üresen álló lakások árverésének szabályaival.

#### **24. A lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének közös szabályai**

24. § (1) A vételár teljes kifizetéséig az ingatlan nyilvántartásba jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat lehet bejegyezni Téglás Város Önkormányzata javára a vételárhátralék és járulékaik erejéig.

(2) Az önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a lakás és helyiség tulajdonjogának átruházásához hozzájárulni csak a vételár-hátralék és járulékaik kiegyenlítése után lehet.

(3) Ha a vevő 3 hónapon keresztül a törlesztő részletet nem fizeti, részére 30 napos határidő kitűzésével a teljes hátralék kifizetésére szóló felhívást kell kézbesíteni.

(4) A lakások elidegenítésekor az eladót terhelik a társasházzá alakítással és az egyszeri értébecsléssel, valamint az adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos költségek.

(5) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásával járó költségek a vevőt terhelik.

(6) Az árverés lebonyolításáról a jegyző gondoskodik, az adásvételi szerződés megkötésére a polgármester jogosult.

### *VIII. Fejezet*

#### *Értékesítés bevételeinek felhasználása*

#### **25. A bérlakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályai**

25. § (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakások elidegenítéséből származó bevételek az Ltv. 62. § (3) bekezdésében előírt felhasználási célokra fordíthatóak.

(2) A képviselő-testület a törvényben előírt felhasználási célok közül más célra nem teszi lehetővé az (1) bekezdés szerinti bevételek felhasználását.

### *IX. Fejezet*

#### *Adatvédelmi rendelkezések*

#### **26. Adatvédelemre vonatkozó rendelkezések**

26. § (1) A bérbeadó – jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében

szükségesek, illetőleg azon adatokat, melyek ezzel kapcsolatosan a tudomására jutottak

(2) E rendeletben előírt adatszolgáltatásra – elsősorban jövedelmi, vagyoni helyzetükre vonatkozóan – kérelmezőt, a bérlőt, valamint a bérlővel együtt lakó, vagy vele együtt költöző személyeket a tulajdonos, illetve a bérbeadó felhívhatja, melynek köteles eleget tenni.

(3) A bérlakások és helyiségek tekintetében a Téglási Polgármesteri Hivatal, valamint a bérbeadó az (1) és (2) bekezdés alapján tudomására jutott adatokra vonatkozóan köteles betartani az adatvédelmi jogszabályokat, az ebből adódó bárminemű jogsérelemért felelősséggel tartozik.

*X. Fejezet*

*Záró rendelkezések*

## **27. Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések**

27. § (1) Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 8/2006. (III.29.) önkormányzati rendelet.

(2) Ez a rendelet 2023. november 1-jén lép hatályba.

**Szabó Csaba**  
polgármester

**Szilágyi József László**  
jegyző

### **Pontrendszer a költségelven meghatározott lakbérű lakások bérbeadáshoz**

1. Együtt költöző kiskorú gyermek (saját, örökbe fogadott, nevelt) száma saját háztartásban:

- 1 gyermek után - 1 pont,
- 2 gyermek után - 2 pont,
- 3 gyermek után - 3 pont,
- 4 és több gyermek után - 4 pont.

2. Kérelmező rendszeres jövedelme (a pályázat benyújtását megelőző egy adóév személyi jövedelemadóról szóló törvény szerinti jövedelem alapján):

- a pályázónak nincs rendszeres jövedelme - 1 pont,
- a pályázónak van rendszeres jövedelme - 2 pont,
- a pályázónak, vele együttköltöző családtagnak van rendszeres jövedelme - 3 pont.

3. Az egy főre jutó jövedelem a szociális vetítési alap összegét:

- nem éri el - 1 pont,
- eléri, de kevesebb, mint másfélszerese - 2 pont,
- másfélszeresét eléri, de kevesebb, mint kétszerese - 3 pont,
- kétszeresét eléri, vagy meghaladja - 4 pont.

4. Hitelt érdemlően igazolja, hogy Téglás város közigazgatási területén:

- családtagként lakik - 1 pont,
- bérletben, albérletben lakik - 2 pont.

5. Az óvadék megfizetését:

- nem vállalja - 1 pont,
- vállalja - 2 pont.

Szerezhető összesen: 15 pont

**Pontrendszer a szociális helyzet alapján meghatározott lakbérű lakások  
bérbeadásához**

Együtt költöző kiskorú gyermek (saját, örökbe fogadott, nevelt) száma saját háztartásban:

- 1 gyermek után - 1 pont,
- 2 gyermek után - 2 pont,
- 3 gyermek után - 3 pont,
- 4 és több gyermek után - 4 pont.

Az igénylő rokkant, súlyosan egészségkárosodott - 3 pont.

Az igénylő a háztartásában ápolott, gondozott személyre tekintettel ápolási díjban részesül - 2 pont.

Az igénylő rokkant, súlyosan egészségkárosodott személlyel él közös háztartásban, de utána ápolási díjban nem részesül - 1 pont.

Szerezhető összesen: 10 pont.

3. melléklet a .../2023. (.....) önkormányzati rendelethez

**A lakbér mértéke**

Bérleti díjak összege a bérlakások bérbeadásához:

	<i>komfortfokozat költségelven bérbe adott lakás díja (m2/hó)</i>	<i>szociális helyzet alapján bérbe adott lakás díja (m2/hó)</i>
<i>összkomfortos</i>	1000	400
<i>komfortos</i>	900	300
<i>félkomfortos</i>	600	200
<i>komfort nélküli</i>	300	100
<i>szükséglakás</i>	100	50

**INDOKOLÁS**  
**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadásának,**  
**elidegenítésének feltételeiről szóló**  
**.../2023. (.....) önkormányzati rendelethez**

**Általános indokolás**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és bérbeadással hasznosított helyiségek alacsony számára (6 db) tekintet nélkül, az önkormányzatnak rendeletalkotási kötelezettsége áll fenn, melyre vonatkozó javaslatot - lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltaknak megfelelően - tartalmazza a rendelet-tervezet.