

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Polgármesterétől

2. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

**A Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének  
2025. június 26-i ülésére**

**Tárgy:** Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokról és nem lakáscélú helyiségekről szóló rendelet megalkotása

**Előterjesztő:** Szőke László polgármester

**Az előterjesztést megtárgyalja:** Pénzügyi-, Ügyrendi és Jogi Bizottság

## Előterjesztés

**Tárgy:** az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokról és nem lakáscélú helyiségekről szóló rendelet megalkotása

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú melléklete alapján:

*az önkormányzat rendeletben határozza meg többek között a lakás bérbeadásának feltételeit, a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában, a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit, a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit.*

„34. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.”

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek, továbbá ingatlanok bérletéről és elidegenítéséről, valamint az önkormányzat által bérelt, vagy egyéb jogcímen használt ingatlanok bérbeadásáról szóló 1/2012. (II.3.) önkormányzati rendelete utoljára 2018-ban volt módosítva, jelenlegi formájában 2018. június 2. napjával van hatályban.

A pénzügyi, ügyrendi- és jogi bizottság 2025. május 26-i ülésén felülvizsgálta a rendeletet egyrészről a lakások után fizetendő lakbér okán, másrészről pedig a meglévő két bérleti jogcím kibővítése miatt.

A rendelet 3. melléklete alapján:

1. Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások lakbérét a lakás alapterülete és minősége **( komfort fokozata ) után számítva:**

a) összkomfortos lakás 600.-Ft/m<sup>2</sup>/hó

b) komfortos lakás 480.-Ft/m<sup>2</sup>/hó

c) félkomfortos lakás 300.-Ft/m<sup>2</sup>/hó

d) komfort nélküli lakás 150.-Ft/m<sup>2</sup>/hó

**Az önkormányzati tulajdonú, fegyveres testület általi bérlőkijelölési jogú lakások lakbére a fentiekkel megegyező.**

Jelenlegi bérleti jogcímek:

- lakásbérlet bérlőkijelöléssel és szolgálati jelleggel
- lakásbérlet szociális rászorultság alapján

A bizottság javaslata alapján kidolgozásra került egy új rendelet tervezet, amely három bérleti jogcímet tartalmaz, **piaci alapon történő bérbeadással** kiegészítve a korábbi kettőt, valamint lényeges változás, hogy a bérleti díjak megállapításánál nemcsak a lakás alapterületét és minőségét (komfort fokozat) kell figyelembe venni, hanem a bérbeadás jogcímét is, így eltérő mértékű bérleti díj kerül megállapításra a szociális alapon, piaci alapon, és bérlőkijelöléssel történő bérlések esetében.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy vitassák meg a napirendet.

### **HATÁSVIZSGÁLATI LAP**

az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokról és nem lakáscélú helyiségekről szóló rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§-a alapján a jogszabály előkészítésének hatásvizsgálatával kapcsolatban a rendelet várható következményeiről az alábbi tájékoztatást adom:

#### **Jogszabály megalkotása szükségességének indokai:**

Szociális rászorultság alapján történő bérlakások biztosítása, valamint az önkormányzati vagyon értékének megőrzése, a verseny biztosítása és magasabb bevételek elérése.

#### **Jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

Bérbeadásból származó bevételek stagnálása.

#### **Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:**

A módosítással összefüggésben társadalmi hatás az önkormányzati bérlakásban lakó bérlők esetében várható. A lakbér emelésére utoljára 2018. évben került sor. A lakbér mértékének emelése a szociális alapon kiutalt lakásokat nem érinti. A bérleti díjak emelésével várhatóan kis mértékben növekedni fog az önkormányzat költségvetési bevétele, mely az önkormányzat gazdálkodását segíti.

#### **Környezeti, egészségi következmények:**

A rendelet-tervezetnek környezeti és egészségügyi hatása nincs.

#### **Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:**

Az adminisztratív terheket jelentősen befolyásoló hatása nincs. A lakbér emelése miatt szükséges írásban tájékoztatni az érintett bérlőket, valamint a szerződéseket is módosítani

kell. A lakbérek számlázása, valamint könyvelése az új tételeknek megfelelően a szokásos módon történik. A rendeletet a Loclex felületén kell elkészíteni, majd a TFIK portálon keresztül a Kormányhivatalnak megküldeni.

**Jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

## **„Tervezet”**

### **Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

#### **az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokról és nem lakáscélú helyiségekről**

[1] Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénnyel összhangban - a polgári jog alapelveit szem előtt tartva - meg kívánja teremteni és szabályozni az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakáscélú helyiségeik bérleti jogviszonyának feltételeit a lakások és a nem lakás célú helyiségek bérbeadása érdekében.

[2] Hegyeshalom Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében, továbbá a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

#### **A rendelet hatálya**

##### **1. §**

A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra és egyéb helyiségre.

#### **Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei**

##### **2. §**

(1) A rendelet 1. melléklete szerinti önkormányzati lakásokat és egyéb helyiségeket az önkormányzat elsősorban a közérdekű feladatainak ellátása és a település szakember-ellátásának biztosítása céljára, másod és harmadsorban szociális rászorultság alapján vagy piaci alapon hasznosítja.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek esetében, a tulajdonosi jogokat a képviselő-testület gyakorolja.

(3) A lakások bérletével és elidegenítésével összefüggő feladatok ellátásával a képviselő-testület a jegyzőt bízta meg.

(4) A lakások helyiségek bérbeadása történhet:

- a) bérlőkijelöléssel (közérdekű feladatok ellátása esetén, szolgálati lakásként),
- b) szociális rászorultság alapján történő bérbeadással,
- c) piaci alapon.

- (5) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása kizárólag pályázati úton történhet.
- (6) Önkormányzati lakás, nem lakás céljára történő bérbeadására csak kivételesen, a rendeletben meghatározott esetekben van lehetőség.
- (7) Önkormányzati tulajdonban lévő lakást albérletbe adni tilos.
- (8) A bérleti szerződést írásban a tulajdonosi döntéstől számított 30 napon belül kell megkötöni. Amennyiben a kiválasztott igénylő az értesítést követő 15 napon belül a szerződéskötésre nem jelentkezik, és annak elmaradásáról a jegyzőt nem értesíti vagy a 30 nap elteltével a mulasztást nem indokolja, a bérlő kiválasztását hatálytalannak kell tekinteni.
- (9) A döntésről szóló értesítés kézbesítését követő 60. naptól a lakás újabb igénylőnek bérbe adható.
- (10) Az a személy, aki a jelen rendeletben szabályozott jogcímek hiányában tartózkodik önkormányzati tulajdonú bérlakásban jogcím nélküli lakáshasználónak minősül. Jogcím nélküli lakáshasználó az is, aki a lakásbérletre vonatkozó szerződés lejártá után nem hagyja el a bérlakást.
- (11) A lakást jogcím nélkül használó az önkormányzat részére lakáshasználati díjat ( a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított mindenkori lakbér összegével azonos. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével a használati díjat a kétszeresére, újabb hat hónap elteltével háromszorosára kell emelni.
- (12) Lakásokra vonatkozó bérleti szerződés – bármely jogcím esetén – kizárólag határozott idejű lehet. A határozott idő letelte esetén a kiutalás feltételeinek további fennállását a jegyző – a bérleti szerződés lejártát megelőzően 30 nappal – hivatalból vizsgálja, majd 30 napon belül az újabb határozott idejű szerződést a jogosult bérlővel megkötöti. A kiutalás feltételeinek vizsgálata során a jegyző nyilatkoztatja a bérlőt bérleti szándékának további fennállásáról. A bérlő 15 napon belül köteles a nyilatkozat megadására, ennek elmulasztása esetén a lakásra vonatkozó jogosultsága megszüntethető.

### **Lakásbérlet bérlőkijelöléssel és szolgálati jelleggel**

#### **3. §**

- (1) Az önkormányzati lakások bérlőkijelöléssel történő bérbeadása a bérlőkijelölésre jogosulttal kötött külön megállapodáson alapul. Szolgálati jelleggel önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki az önkormányzat polgármesteri hivatalával, önkormányzat intézményeivel munkavégzésre irányuló bármely jogviszonyban áll, illetve az önkormányzatnak méltányolható érdeke fűződik a lakás kiutalásához.
- (2) Az önkormányzati lakás szolgálati jelleggel 1 évre, de legfeljebb a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony, illetve a munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.
- (3) Szolgálati jelleggel történő lakásbérlet esetén a kérelemhez csatolni kell a munkáltató javaslatát.

(4) Ha a bérlő munkaviszonya vagy munkaviszony jellegű jogviszonya nyugdíjazás miatt megszűnik, a bérleti jogviszony kérelemre méltányosságból meghosszabbítható.

### **Lakásbérlet szociális rászorultság alapján**

#### **4. §**

(1) Jövedelmi helyzete alapján szociális alapon bérlakást az a nagykorú személy kaphat:

- a) aki 3 éve állandó lakcímmel rendelkezik Hegyeshalomban. Házastársak esetén elegendő, ha a házastársak egyike megfelel ennek a feltételnek.
- b) aki vagy a vele együtt költöző személy lakóingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik, kivéve, ha azt harmadik személyt megillető haszonélvezeti jog terheli,
- c) aki vagy a vele együtt költöző személy lakóingatlan haszonélvezeti jogával nem rendelkezik,
- d) az együtt költöző személyeket is számítva az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a bérbeadáskori szociális vetítési alap összegének 400%-át egyedülélő esetében annak 500%-át és
- e) az együtt költöző személyeket is számítva nem rendelkeznek olyan ingó-, vagy ingatlan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori szociális vetítési alap százszorosát meghaladja, és elidegenítése veszélyeztetné a vagyonnal rendelkező lakhatási és megélhetési feltételeit.

(2) Az egy főre számított havi jövedelem megállapításakor a kérelmező és a vele együttköltözők kérelem benyújtását megelőző 3 hónap igazolt jövedelmét kell alapul venni.

(3) A jövedelemnyilatkozatot és a vagyonyilatkozatot a rendelet 2. és 3. melléklete szerinti tartalommal kell benyújtani.

(4) Az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetén a képviselő-testület rendkívüli méltányossági jogkörben eljárva, az igénylő vagyoni helyzete és életkörülménye alapján eltekinthet az (1) bekezdésben szereplő feltételtől. Rendkívüli méltányulást érdemlő körülmény különösen: három vagy több kiskorú gyermek nevelése, fogyatékosság, tartós betegség, elemi csapás stb.

(5) A szociális helyzet alapján kijelölt lakás bérlője a jogosultsága feltételeit érintő lényeges tények (jövedelem, vagyoni viszony, egészségi állapot, stb.) megváltozását 15 napon belül köteles a Hivatalnál bejelenteni.

#### **5. §**

(1) Szociális helyzet alapján történő bérlőkijelölés esetén bérleti jogviszony határozott időtartamra, legfeljebb egy évre létesíthető. A bérleti szerződés indokolt esetben további egy évvel meghosszabbítható, amennyiben a bérlő lejárt lakbér- illetve közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.

(2) Szociális helyzet alapján történő bérlőkijelölés esetén a bérbeadó olyan szobaszámú önkormányzati lakást adhat bérbe, amely a lakásigény mértékét nem haladja meg. A lakásigény mértéke – együtt lakó személyek számától függően – a következő:

- a) egy személy: 1 lakószoba

- b) két személyig: 1-2 lakószoba
- c) három és négy személyig: 1,5 – 2 lakószoba,
- d) öt és hat személyig: 2-3 lakószoba.

(3) A lakásigény mértékének alkalmazása során a bérbeadó az együtt lakó személyek számának megállapításakor csak a ténylegesen lakásba költöző személyeket veheti figyelembe, akik a bérbeadást megelőzően a bérlővel legalább 1 éve állandó jelleggel együtt laknak.

### **Lakások bérbeadása piaci alapon pályázat útján**

#### **6. §**

(1) A 3. § - 5. § hatálya alá nem tartozó, önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása piaci alapon, pályázat útján történik.

(2) A Képviselő-testület által kiírt pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás pontos címét,
- b) a lakás műszaki jellemzőit: szobaszám, alapterület, komfortfokozat, fűtési módja,
- c) a bérleti szerződés időtartamát, amely maximum 5 év lehet,
- d) a lakbér e rendelet 1. melléklete szerinti összegét és a bérlő által fizetendő különszolgáltatási díjakat,
- e) a pályázni jogosultak körét,
- f) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeit,
- g) hogy érvényesen az pályázhat, aki vállalja 2 havi, a pályázati kiírásban feltüntetett bérleti díjnak megfelelő összegű biztosíték (óvadék) egyösszegű megfizetését, mely összeg a szerződés lejáratának napján visszafizetésre kerül, amennyiben a lakást a szerződésben rögzített feltételek szerinti állapotban adja vissza,
- h) tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri, aki a pályázati kiírásban feltüntetett bérleti díj helyett a legmagasabb havi bérleti díj megfizetését vállalja,
- i) tájékoztatást arról, hogy a szerződésben meghatározott határidő elteltével minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást a vele ott élőkkel együtt,
- j) a pályázat benyújtásának határidejét, helyét és módját,
- k) tájékoztatást arról, hogy a pályázat benyújtását megelőző 3 hónap jövedelmét – beleértve az együtt költözők jövedelmét is – jövedelemigazolással igazolni szükséges.

(3) A pályázati ajánlat benyújtására vonatkozó időpontot a pályázati kiírásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és az ajánlat benyújtására megállapított időpont között legalább 15 napnak el kell telnie.

(4) Érvénytelen az ajánlat, ha

- a) azt a benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,
- b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
- c) hiányos, a hiánypótlási felhívás ellenére a kért adatokat nem tartalmazza, a pályázó nem csatolta az előírt mellékleteket, vagy a pályázat nem tartalmazza a szükséges nyilatkozatokat, aláírásokat.



- (5) A pályázat nyilvános, azon csak természetes személyek vehetnek részt.
- (6) Egy lakásra vonatkozó több érvényes bérleti ajánlat esetén versenytárgyalást kell tartani.
- (7) A versenytárgyalást a mindenkori bizottsági elnökökből álló munkacsoport bonyolítja le. A versenytárgyaláson részt vesz még a képviselő-testület által kijelölt önkormányzati képviselő, a jegyző valamint a Hivatal helyiségekkel foglalkozó köztisztviselője. A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni.
- (8) A pályázatokat a Képviselő-testület bírálja el. A pályázatot a képviselő-testület indokolás nélkül eredménytelenné nyilváníthatja.
- (9) Eredményes eljárás esetén azzal a pályázóval kell bérleti szerződést kötni, aki az eljárás során a legmagasabb bérleti díj ajánlatot tette.

### **Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén**

#### **7. §**

Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit jelen rendelet szerint a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

#### **A bérleti jogviszony sajátos esetei**

#### **8. §**

- (1) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakásra társbérleti jogviszony nem létesíthető, kivéve házasságot felbontó bírói döntés esetén. Az így létrehozott társbérletre a bíróság rendelkezése szerint módosított lakásbérleti szerződést kell kötni.
- (2) Az (1) bekezdés szerint létesített és megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban maradó társbérlőnek kell átadni. Ebben az esetben a saját korábbi társbérleti lakrészére vonatkozó szabályok a teljes lakásra kiterjednek.
- (3) Házastársak közös kérelmére a bérlőtársi szerződést – az egyik házastárs nevére szóló korábbi élő bérleti szerződés alapján – a jegyző külön képviselő-testületi döntés nélkül megkötí.

#### **Lakásba történő befogadás szabályai**

#### **9. §**

- (1) A lakástörvény rendelkezései alapján bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadható személyek körén túl, más személy a jegyzőtől előzetesen beszerzett hozzájáruló nyilatkozat birtokában csak akkor fogadható be, ha:
- a) a bérlő kora, egészségi állapota a másik személy állandó jelenlétét indokolja és nincs tartásra köteles, jogszabály szerint hozzájárulás nélkül befogadható hozzátartozója vagy eltartója,
  - b) a bérlővel élettársi kapcsolatban áll, és erről közös nyilatkozatot tesznek

(2) A jegyző a bérbeadói hozzájárulásban kiköti, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a befogadott személy az önkormányzat elhelyezési kötelezettsége nélkül a lakásból köteles kiköltözni.

(3) A hozzájárulást meg kell tagadni, ha az eltartó vagy házastársa saját tulajdonú vagy bérleményű lakással, vagy haszonélvezeti joggal rendelkezik.

### **Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete**

#### **10. §**

(1) Lakást nem lakás céljára bérbe adni nem lehet. Ez alól a tilalom alól kivételesen a képviselő-testület felmentést adhat, ha a lakás céljára szolgáló helyiség nem lakás céljára történő bérbeadása a következő okokból indokolt:

- a) a lakás rendkívüli mértékben leromlott, műszaki állapota csak aránytalanul nagy költséggel valósítható meg
- b) a lakosságot illetve annak széles körét érintő, vagy helyi közszolgáltatási érdeket szolgáló feladatok megvalósítása céljából.

(2) Nem lakás céljára szolgáló helyiséget kizárólag határozott időre, legfeljebb 5 éves időtartamra lehet bérbe adni.

(3) A nem lakás céljára szolgáló helyiségeket pályázat útján kell bérbe adni. A pályázati hirdetményt a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján kell kifüggeszteni, a pályázat beadásának határidejét megelőzően 15 nappal.

(4) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a helyiség címét, alapterületét, rendeltetését, felszereltségi állapotát;
- b) a helyiség felhasználásának célját (iroda, garázs stb.) és az abban folytatható tevékenység megjelölését;
- c) a helyiség megtekinthetőségének időpontját;
- d) a bérleti szerződés időtartamát;
- e) az induló havi bérleti díj összegét, valamint az arról szóló tájékoztatást, hogy a bérbeadó a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló határozatával a bérleti díj összegét jogosult egyoldalú nyilatkozattal módosítani;
- f) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét, határidejét,
- g) tájékoztatást arról, hogy érvényesen az pályázhat, aki vállalja 2 havi, a pályázati kiírásban feltüntetett bérleti díjnak megfelelő összegű biztosíték egyösszegű megfizetését, mely összeg a szerződés lejáratának napján visszafizetésre kerül, amennyiben a helyiséget a szerződésben rögzített feltételek szerinti állapotban adja vissza,
- h) tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri, aki a pályázati kiírásban feltüntetett bérleti díj helyett a legmagasabb havi bérleti díj megfizetését vállalja,
- i) a pályázatok bontásának helyét és időpontját.

(5) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, amelynek tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, címét, székhelyét a folytatni kívánt tevékenység megjelölését;
- b) a tevékenység folytatására jogosító engedély másolatát;

c) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

(6) Érvénytelen az a pályázat, ha

- a) azt a benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,
- b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
- c) hiányos, a hiánypótlási felhívás ellenére a kért adatokat nem tartalmazza.

(7) A pályázati ajánlat benyújtására vonatkozó időpontot a pályázati kiírásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és az ajánlat benyújtására megállapított időpont között legalább 15 napnak el kell telnie.

## 11. §

(1) Egy helyiségre vonatkozó több érvényes bérleti ajánlat esetén versenytárgyalást kell tartani.

(2) A versenytárgyalást a mindenkori bizottsági elnökökből álló munkacsoport bonyolítja le. A versenytárgyaláson részt vesz még a képviselő-testület által kijelölt önkormányzati képviselő, a jegyző valamint a Hivatal helyiségekkel foglalkozó köztisztviselője. A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni.

(3) A pályázatokat a Képviselő-testület bírálja el. A pályázatot a Képviselő-testület indokolás nélkül eredménytelenné nyilváníthatja.

(4) Eredményes eljárás esetén azzal a pályázóval kell bérleti szerződést kötni, aki az eljárás során a legmagasabb bérleti díj ajánlatot tette.

(5) A pályázat nyertese a bérbeadóval 15 napon belül szerződést kell, hogy kössön, és a szerződés kötésétől számított 15 napon belül köteles a helyiséget birtokba venni.

(6) Az (5) bekezdésben vállalt határidő elmulasztása esetén a bérbeadó a pályázót írásban nyilatkoztatja, hogy kéri-e a helyiséget vagy a szerződéstől eláll. Amennyiben a bérlő a szerződést a felhívás ellenére 30 napon belül nem köti meg, a bérbeadó a szerződéstől elállhat.

(7) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, jegyzőkönyv felvétele mellett alapján köteles átadni a bérlőnek.

(8) Az önkormányzat a pályázat elbírálása előtt tájékozódik az illetékes hatóságoknál, hogy a bérlő a folytatni kívánt tevékenységhez megfelelő szakmai és jogi feltételekkel rendelkezik-e, illetőleg a jegyző saját hatáskörében vizsgálja, hogy a bérlőnek van-e helyi adó, vagy egyéb tartozás a bérbeadó önkormányzat felé. A szakmai és jogi feltételek hiánya, vagy tartozás esetén a pályázóval bérleti szerződés nem köthető.

(9) Nem lakás céljára szolgáló helyiség albérletbe nem adható, más személy (vállalkozás) a bérleménybe be nem fogadható.

(10) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére egyéb tekintetben, a rendelet lakásbérletre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

## **A bérleti jogviszony megszűnése**

### **12. §**

- (1) A lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó jogviszony a Lvt.-ben meghatározott esetekben szűnik meg.
- (2) A jegyző lakáscsere szerződéshez csak akkor járulhat hozzá, ha az önkormányzati lakás bérlője a lakást másik önkormányzati lakás bérletére, vagy másik lakás bérleti jogára cseréli.
- (3) Meg kell tagadni a hozzájárulást, ha akár a bérlőnek, akár a cserepartnernek lakbérhátraléka, vagy szolgáltatási díj hátraléka, illetőleg egyéb tartozása, köztartozása van.
- (4) Meg kell tagadni a hozzájárulást akkor is, ha a cserepartner az e rendelet 5. §-ban a szociális bérlakás bérleti jogának megszerzéséhez előírt feltételeknek nem felel meg, vagy magára nézve a lakásbérleti szerződés bármely pontját nem fogadja el.
- (5) Csere esetén a hozzájárulás további feltétele, hogy a bérlővel együttlakó személyek a lakást a bérlővel együtt, elhelyezési igény nélkül elhagyják. Ettől a cserepartnerek szerződéssel eltérhetnek.

## **A bérlő tartós távolléte**

### **13. §**

- (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadónak bejelenteni.
- (2) A mennyiben a bérlő bejelentési kötelezettségének – menthető ok kivételével – nem tesz eleget a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja.

## **A bérbeadó és a bérlő jogai, kötelességei**

### **14. §**

- (1) A bérbeadó önkormányzat a lakást komfortfokozatának megfelelő berendezési tárgyakkal együtt a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A lakásátadáskor leltárt is tartalmazó jegyzőkönyvet kell felvenni, ebben kell rögzíteni a felek észrevételeit, a lakás állapotát, az esetleges hiányosságokat. A jegyzőkönyv a bérleti szerződés része.
- (3) A bérlő köteles a bérelt lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerűen használni és gondoskodni a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról illetve cseréjéről.

(4) A bérlő köteles folyamatosan gondoskodni a lakás, a közös használatra szolgáló helyiségek, a közös használatra szolgáló területek tisztántartásáról, valamint az ingatlannal határos közterületi csapadékvíz csatorna vagy árok és zöldfelület rendszeres tisztántartásáról, továbbá az ingatlan előtti járda hó eltakarításáról, síkosság mentesítéséről.

(5) A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást és a lakásberendezéseket tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas, ingóságaitól kiürített állapotban köteles a visszaadni. Amennyiben bérlő ezen kötelezettségét nem teljesíti, köteles az ezzel kapcsolatos költségeket bérbeadó részére megtéríteni.

(6) A bérlő köteles megfizetni a lakás használatával felmerülő valamennyi közszolgáltatás díját, továbbá ő viseli a lakáshoz tarozó külön szolgáltatások (különösen: telefon, internet, televíziós műsorszolgáltatók vétele, közös költség, stb.) költségét, díját.

(7) Amennyiben az épületben vagy az épület központi berendezésében a bérlő vagy a vele együttlakó személy a nem rendeltetésszerű használat vagy szándékos károkozás miatt kár keletkezik bérlő köteles a hibát kijavítani vagy a kárt megtéríteni.

## 15. §

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, felújításáról, valamint az épület központi berendezéseinek javításáról kivéve, ha a bérlő vagy vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkezett a meghibásodás. Bérbeadó e kötelezettségének a mindenkor hatályos költségvetési rendeletében meghatározottak szerint tesz eleget.

(2) Bérbeadó a lakások rendeltetésszerű és gondos használatát, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmanak zavarása nélkül, a lakásban munkanapokon, előzetes értesítés alapján 8-18 óra közötti időben évente legalább egy alkalommal ellenőrzi, melyről jegyzőkönyvet – fotódokumentációval együtt – vesz fel. A helyszíni ellenőrzés előtt legalább 8 nappal értesítést kell küldeni a bérlőnek a helyszíni szemle időpontjáról.

(3) Nem rendeltetésszerű használatra vonatkozó értesülés esetén előzetes értesítés nélkül is végezhető ellenőrzés.

(4) Amennyiben bérbeadó a bérlőnek felróható okból kifolyólag 3 egymást követő alkalommal nem tudja elvégezni az ellenőrzést, az szerződésszegésnek minősül.

(5) Az ellenőrzés során feltárt, bérlőt terhelő hiányosságok megszüntetésére a bérbeadó a bérlőt 15 napon belül írásban, határidő kitűzésével köteles felhívni és annak végrehajtást ellenőrizni. Amennyiben bérlő a kitűzött határidőre nem teljesítette a feltárt hiányosságok megszüntetését, úgy a bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt elhelyezési kötelezettség nélkül felmondhatja.

(6) A bérlő jelen paragrafusban szereplő karbantartási, felújítási kötelezettségének önként eleget tesz. Amennyiben erre nem kerül sor a tulajdonos az általa végzett ellenőrzést követően felszólítja a bérlőt a szükséges munkák elvégzésére, a bérlő a felszólításban szereplő munkákat 30 napon belül köteles elvégezni. Ha a bérlő a felszólításnak nem tesz eleget a bérbeadó a lakásbérleti szerződést írásban felmondhatja.

## **16. §**

- (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
- (2) A bérlő a lakás átalakítására, korszerűsítésére csak a bérbeadóval, az építési munkák megkezdése előtt kötött külön megállapodás alapján jogosult.
- (3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti megállapodásban rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, annak költségét és befejezés időpontját.
- (4) A bérlő ráfordításait lakbérfizetésének szüneteltetésével, vagy mérséklésével nyerheti vissza.
- (5) A bérbeadó a költségeket csak akkor vállalhatja át, ha a lakás komfortfokozata ezáltal növekedett, és a bérlő vállalja a lakás magasabb komfortfokozatának megfelelő lakbér fizetését.
- (6) Ha az átalakítási, felújítási, karbantartási munkálatok csak a bérlő átmeneti kiköltözése esetén végezhetők el, a kiköltözés időtartamára a lakásbérleti jogviszony szünetel.
- (7) A bérbeadó és a bérlő közötti megállapodás rendeletben nem szabályozott tartalmának meghatározására a Képviselő-testület a pénzügyi-, ügyrendi- és jogi bizottságot hatalmazza fel.

### **A bérleti díjak mértéke, megfizetése**

## **17. §**

- (1) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások után fizetendő bérleti díj mértékét meghatározza a lakás alapterülete és minősége ( komfort fokozata), valamint a bérbeadás jogcíme.
- (2) A lakásokat és azok havi bérleti díját a rendelet 1. melléklete tartalmazza.
- (3) A képviselő-testület a szociális rászorultság alapján történő bérlőkijelölésről szóló egyedi döntésében a kiutalt bérlakás bérleti díját a bérlő jövedelmi helyzetére való tekintettel, méltányossági alapon legfeljebb 50 %-kal csökkentheti.
- (4) Amennyiben a rendelet bérleti díjra vonatkozó rendelkezései módosulnak, úgy a bérbeadó jogosult a lakásbérleti szerződés bérleti díj mértékére vonatkozó rendelkezését egyoldalú nyilatkozattal, a rendelet hatályba lépésének napjától kezdődő hatállyal módosítani.
- (5) A lakbért havonta, minden hónap 15. napjáig kell megfizetni a bérbeadónak.
- (6) Ha a bérlő a lakbért három hónapon át nem fizeti meg és felszólításra sem teljesít, a bérbeadó köteles azonnali hatállyal a bérleti jogviszonyt felmondani és a jogszabályban foglaltak szerint pert indítani a felmondás érvényességének megállapítása és a lakás elhagyására kötelezés iránt.
- (7) Az önkormányzati tulajdonban lévő egyéb ingatlanok bérleti díját, valamint az önkormányzat által bérelt, vagy egyéb jogcímen használt ingatlanok bérbeadásakor az alkalmazandó bérleti díjat a képviselő-testület egyedi döntésben határozza meg.

**A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakás vételárának mértéke és megfizetésének feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakás eladásának feltételei**

**18. §**

Az önkormányzati lakások elidegenítéséről a képviselő-testület határozatban dönt.

**19. §**

(1) A lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése esetén a bérbeadó köteles az elővásárlásra jogosult bérlet az értékesítés szándékáról és az eladási árról haladéktalanul tájékoztatni azzal, hogy az elővásárlási jogával a tájékoztatás kézhezvételét követő 15 napon belül kell élnie.

(2) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlet az elővásárlási jogával élni kíván, akkor erről (1) bekezdésben foglalt határidőn belül írásban nyilatkozik.

(3) Az értékesítésre kijelölt önkormányzati lakások forgalmi értékét ingatlanforgalmi szakértői szakvéleménnyel kell megállapítani.

(4) A vásárlásra irányuló kérelmeket a hivatalhoz kell benyújtani, a kérelmek elbírálásáról a képviselő-testület dönt. Az adásvételi szerződéseket az önkormányzat nevében a polgármester írja alá.

(5) Az elővásárlási joggal érintett lakások vételára a beköltözhető forgalmi érték 90%-a.

(6) Az elővásárlásra jogosult vevő a vételár hátralékát 15 évig, havonta egyenlő részletekben törlesztheti. A szerződéses kamat a jegybanki alapkamattal megegyező. Amennyiben a lakás vételárát egy összegben fizeti meg, a vételár 10%-ának megfelelő árkedvezményre, vagy amennyiben az előírtnál rövidebb törlesztési időt vállal, akkor a vételárhátralékból 1% engedményre jogosult.

(7) A bérbeadó az általa elidegenített lakásra a vételár maradéktalan megfizetésének teljesítéséig elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséről gondoskodik. A vételár maradéktalan megfizetését követő 30 napon belül az elidegenítési és terhelési tilalom törlését kezdeményezni kell.

**A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai**

**20. §**

Az önkormányzat az elidegenítésből származó bevételt a lakástörvényben meghatározott célokra használhatja fel azzal, hogy egyes meghatározott célokra az értékesítésből befolyt teljes összeg felhasználható.

**A nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladása**

**21. §**

(1) Az önkormányzati helyiségeket a képviselő-testület - mérlegelés alapján - egyedi határozatával értékesítheti.

(2) Az értékesítésre kijelölt nem lakás céljára szolgáló helyiségek forgalmi értékét ingatlanforgalmi szakértői szakvéleménnyel kell megállapítani.

(3) Az elővásárlási joggal érintett helyiség vételára azonos a helyiség beköltözhető forgalmi értékével. A vételarat a szerződés megkötésével egyidejűleg, egy összegben kell megfizetni.

## **22. §**

A törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiség eladásának feltételei megegyeznek az önkormányzat vagyonrendeletében szabályozott vagyonátruházási feltételekkel.

### **Vegyes rendelkezések**

## **23. §**

(1) A polgármesteri hivatal folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és a rendelet hatálya alá tartozó, bérbeadás útján hasznosítható lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről (a továbbiakban lakásnyilvántartás).

(2) A lakásnyilvántartás tartalmazza:

- a) a lakás alapterületét, szoba és helyiségek számát, komfortfokozatát
- b) a bérlő nevét
- c) a bérleti jogviszony tartalmát
- d) a lakás bérbeadás módját

(3) Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat a lakásigényléssel kapcsolatban tudomására jutott adatokat kizárólag az információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglalt rendelkezések betartása mellett használhatja fel.

### **Záró rendelkezések**

## **24. §**

Hatályát veszti Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek, továbbá ingatlanok bérletéről és elidegenítéséről, valamint az önkormányzat által bérelt, vagy egyéb jogcímen használt ingatlanok bérbeadásáról szóló 1/2012. (II. 3.) önkormányzati rendelet.

## **25. §**

Ez a rendelet 2025. augusztus 1-jén lép hatályba.



## **Önkormányzati bérlakások**

### **1. Önkormányzati lakások**

	<b>Lakás címe</b>	<b>Alapterület (m2)</b>	<b>Komfortfokozat</b>
1.	Hegyeshalom, Árpád u. 1. A. lph. 1. em. 6. aj.	51 m2	összkomfortos
2.	Hegyeshalom, Árpád u. 3. fsz. 1. aj.	68 m2	összkomfortos
3.	Hegyeshalom, Árpád u. 13. 1. em. 2.aj.	69 m2	összkomfortos
4.	Hegyeshalom, Árpád u. 2. A. lph. 1. em. 2. aj.	52 m2	összkomfortos
5.	Hegyeshalom Fő u. 158.	43 m2	félkomfortos
6.	Hegyeshalom, Fő u. 215. 1. em. 13. aj.	97,9 m2	összkomfortos
7.	Hegyeshalom, Fő u. 215. 2. em. 18.aj.	76 m2	összkomfortos
8.	Hegyeshalom, Fő u. 215. 2. em. 21. aj.	65,7 m2	összkomfortos
9.	Hegyeshalom, Fő u. 215. 1. em. 7.aj.	63,6 m2	összkomfortos

### **2. Bérleti díjak mértéke komfort fokozatok és jogcímek szerint**

	<b>Lakás komfort fokozata</b>	<b>Szociális alapon (Ft/m2/hó)</b>	<b>Bérlőkijelöléssel (Ft/m2/hó)</b>	<b>Piaci alapon (Ft/m2/hó)</b>
1.	összkomfortos	600	1200	1800
2.	komfortos	480	960	1440
3.	félkomfortos	300	300	300
4.	komfort nélküli	150	150	150

2. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez  
**Jövedelemnyilatkozat**

**Személyi adatok**

1. Igénylő (kérelmező) neve:.....

2. Lakóhelye:.....

3. Tartózkodási helye:.....

4. A kérelmezővel egy családban élők száma:..... fő

**Család:** egy lakásban, vagy személyes gondoskodást nyújtó bentlakásos szociális, gyermekvédelmi intézményben együtt élő, ott bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező közeli hozzátartozók közössége.

A kérelmezőn kívül, a vele egy háztartásban élő személyek felsorolása:

	Név, születési név	Születési hely, idő	Anyja neve	Rokoni kapcsolat
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				

**Csatolandó mellékletek:**

- munkaviszony, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony esetén munkáltatói igazolás a kérelem benyújtását megelőző 3 hónap részletes jövedelméről

- nyugdíjszerű ellátás esetén a Nyugdíjfolyósító Igazgatóság év eleji értesítését az előző évi jövedelem összegéről

A jövedelem típusa	A kérelmező jövedelme	A közeli hozzátartozó jövedelme (hozzátartozó megjelölésével)	Forintban összesen
1. Munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelem, alkalmi munkavégzésből származó jövedelem, táppénz			
2. Nyugellátás, baleseti nyugellátás, egyéb nyugdíjszerű ellátások (saját jogú öregségi nyugdíj, özvegyi nyugdíj, rendszeres szociális járadék stb.)			
3. A gyermek ellátásához és gondozásához kapcsolódó támogatások (GYED, GYES, GYET, családi pótlék, gyermektartásdíj, árvaellátás, rendszeres gyermekvédelmi támogatás stb.)			
4. Önkormányzat, munkaügyi és egyéb szervek által folyósított egyéb rendszeres pénzbeli ellátás(munkanélküli járadék, fogyatékosági támogatás, rendszeres szociális segély, ápolási díj, időskorúak járadéka stb.)			
5. Ingatlan, ingó vagyontárgyak értékesítéséből, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem			
6. Egyéb (pl. ösztöndíj)			
<b>A család havi nettó jövedelme összesen</b>			

*A jövedelmi adatokat a csatolt jövedelemigazolások alapján, az előző 3 hónap átlagjövedelmére vonatkozóan kell kitölteni, forint összeg megjelölésével.*

A család összes havi nettó jövedelme .....Ft, ez alapján az 1 főre jutó havi nettó jövedelem:.....Ft/hó.

Alulírott büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy jelen jövedelemnyilatkozatban közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Kelt: .....

.....

nyilatkozatot tevő aláírása

.....

cselekvőképességgel rendelkező hozzátartozók aláírásai

.....

cselekvőképességgel rendelkező hozzátartozók aláírásai

.....

cselekvőképességgel rendelkező hozzátartozók aláírásai

3. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

VAGYONNYILATKOZAT

**A) Személyi adatok:**

1. Igénylő neve, születési név:.....

2. Anyja neve:.....

3. Születési helye, ideje:.....

4. Igénylő azon lakóhelyének címe, ahol életvitelszerűen él:

.....

**B) Vagyoni adatok:**

**I. Ingatlanok**

**1. Lakástulajdon és lakótelek tulajdon:**

Címe:.....

Ingatlan alapterülete:.....m<sup>2</sup>, tulajdoni hányad:.....

Szerzés ideje (év):.....

Becsült forgalmi érték (településen szokásos forgalmi érték):..... Ft

**2. Üdülőtulajdon és üdülőtelek tulajdon:**

Címe:.....

Ingatlan alapterülete:.....m<sup>2</sup>, tulajdoni hányad:.....

Szerzés ideje (év):.....

Becsült forgalmi érték (településen szokásos forgalmi érték):.....Ft

**3. Egyéb, nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész tulajdon megnevezése (üzlet, garázs,**

műhely stb.):

Címe:.....

Ingatlan alapterülete:.....m<sup>2</sup>, tulajdoni hányad:.....

Szerzés ideje (év):.....

Becsült forgalmi érték (településen szokásos forgalmi érték):.....Ft

**4. Termőföld tulajdon (vagy állandó használat):**

Megnevezése:.....

Címe, helye:.....

Ingatlan területe:.....m<sup>2</sup>, tulajdoni hányad:.....

Szerzés ideje (év):.....

Becsült forgalmi érték (településen szokásos forgalmi érték):.....Ft