

Gyömrő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2023. (VI.21.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek bérbeadásáról, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes helyi szabályokról

Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)–(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában biztosított feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja.

I. Fejezet *Általános rendelkezések*

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya Gyömrő Város Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában lévő

- a) lakásokra;
- b) lakásokhoz tartozó egyéb helyiségekre, valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre;
- c) nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.

2. A tulajdonosi jogok gyakorlása és átruházott hatáskör szabályai

2. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadási jogosítványokat – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – a képviselő-testület gyakorolja.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadási jogosítványok közül a polgármester hatáskörébe tartozik:

- a) a bérlő szerződésszegő magatartása esetén a lakásbérleti szerződés felmondása;
- b) az azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet bekövetkezése esetén az átmeneti elhelyezés céljából történő bérbeadás.

(3) A döntésbe, amennyiben a bérbeadás szociális helyzet alapján történik Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális és Egészségügyi Bizottsága javaslatát ki kell kérni.

(4) A szolgálati lakás bérlőjének kijelölése kérdésében a képviselő-testület határoz, a jegyző és a polgármester javaslata alapján.

(5) A döntésbe, amennyiben az önkormányzat felügyelete alatt álló intézményekkel közalkalmazotti munkaviszonyban álló személyek részére biztosít szolgálati lakást, be kell vonni az adott szerv vezetőjét is.

3. §

(1) A Gyömrői Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal):

- a) ellátja a lakásokkal, helyiségekkel és igénylésekkel kapcsolatos nyilvántartási feladatokat;
- b) ellátja a pályázatokkal és a versenytárgyalás lebonyolításával kapcsolatos feladatokat; és
- c) ellátja a lakások és helyiségek bérleti jogviszonyával kapcsolatos feladatokat.

(2) Az e rendeletben felsorolt bérbeadói feladatokat, továbbá mindazokat a bérbeadói feladatokat, melyeket sem a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), sem e rendelet nem telepít más szervhez, a Polgármesteri Hivatal köteles ellátni, illetve gyakorolni a tulajdonost megillető bérbeadói jogosítványokat és teljesíteni a tulajdonosi kötelezettségeket.

(3) A Polgármesteri Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó bérbeadás útján hasznosított lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről.

(4) A lakásnyilvántartás tartalmazza:

- a) a lakás alapterületét, szoba és egyéb helyiségei, számát, komfortfokozatát;
- b) társasház esetén a közös tulajdoni hányadot;
- c) a bérlő nevét, a bérleti jogviszony tartamát;
- d) a lakásbérbeadás módját;
- e) esetleges tartási szerződés esetén annak megjelölését.

(5) A Polgármesteri Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet a lakásbérbeadási igénylésekről. E nyilvántartás alapján az állampolgár az alábbi személyes adatszolgáltatásra köteles:

- a) név, születési hely, idő, anyja neve, családi állapota;
- b) lakcím, tartózkodási hely;
- c) jövedelmi és vagyoni viszonyokra vonatkozó igazolás és nyilatkozat;
- d) tartós egészségkárosodás esetén a házi orvos igazolása.

(6) Ezen adatszolgáltatás az igénylővel közös háztartásban élő valamennyi személyre vonatkozik.

(7) A fenti adatok közül nem hozható nyilvánosságra a c) és d) pontokban feltüntetett adat.

(8) E rendelet alkalmazásánál a havi átlagjövedelem megállapításánál az előző tizenkét teljes hónapban:

- a) főállásból, másodállásból, mellékfoglalkozásból, bedolgozó vagy más rendszerű tevékenységből származó jövedelmet, részesedés és egyéb bérjellegű juttatást, mely beszámít a személyi jövedelemadó alapba;
- b) szövetkezeti tagsági viszonyban állók esetében a végzett munka fejében kapott munkadíjat, részesedést, háztáji vagy más címen használt földterületből származó jövedelmet;
- c) nyugellátást, rendszeres járadékot, rendszeres segélyt;
- d) családi pótlékot;
- e) minden olyan jövedelmet, juttatást kell figyelembe venni, mely a személyi jövedelemadó alapba beszámít

3. A bérbeadás jogcímei

4. §

(1) Az önkormányzati lakásokat:

- a)* szociális helyzet alapján;
 - b)* önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel;
 - c)* pályázat útján;
 - d)* bérlőkijelölési jog alapján;
 - e)* lakásbérleti jogviszony folytatása jogcímen;
 - f)* szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése;
 - g)* törvényben előírt elhelyezési és bérbeadási kötelezettség teljesítésével;
 - h)* krízishelyzet alapján;
 - i)* lakáscsere útján;
 - j)* másik lakás biztosítása
- jogcímeiken lehet bérbe adni.

(2) A szerződésnek a bérbeadás (1) bekezdésben meghatározott jogcímét – az egyes jogcímeknél meghatározott konkrét esettípus megjelölésével – tartalmaznia kell.

4. A jogcímekre vonatkozó közös szabályok

5. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásra csak az e rendeletben meghatározott feltételekkel lehet bérleti szerződést kötni.

(2) A fizetendő lakbérben a szerződés megkötésekor kell megállapodni.

(3) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásra vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

(4) Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltétele a bérlő bérleti szerződésben történő kötelezettségvállalása arra, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt életvitelszerűen a bérbe adott lakásban lakik. A szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett – különösen egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződés abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el és erről a bérbeadót – felhívásra – írásban tájékoztatja.

6. §

A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal ellenőrzi. Az ellenőrzés nem járhat a bérlő szükségtelen háborításával.

7. §

- (1) A bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének gyermeke befogadására az Ltv. rendelkezései az irányadóak.
- (2) A bérbeadó a bérlő kérelmére írásban hozzájárulhat a bérlő egyéb hozzátartozójának lakásba történő befogadásához a lakás nagyságától függően, mérlegelést követően.
- (3) Az engedély csak akkor adható meg, ha
 - a) a lakásba befogadni kívánt személy vagy személyek száma a lakás befogadóképességét – személyenként 1/2 szoba – nem haladja meg;
 - b) a befogadni kívánt személy vagy személyek tudomásul veszik, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnése után sem az adott lakás, sem pedig másik lakás bérbeadására nem tarthat vagy tarthatnak igényt; és
 - c) a befogadni kívánt személy vagy személyek vállalják, hogy a bérleti jogviszony megszűnése után a lakást 15 napon belül ingóságaikkal együtt elhagyják.
- (4) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

8. §

- (1) A lakást több bérlő bérlőtársaként együttesen is bérelheti.
- (2) Önálló bérlet esetén bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha ebben a bérbeadó és a bérlő, valamint a leendő bérlőtárs megállapodnak, szerződést kötnek, melyet írásba kell foglalni.
- (3) A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlők, jogukat együttesen gyakorolhatják, kötelezettségeik a bérbeadóval szemben egyetemlegesek.

9. §

- (1) A házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni. A bérlőtársak jogaira és kötelezettségeire a Ltv. rendelkezései az irányadóak.
- (2) Bérlőtársi jogviszonyra jogosult – szolgálati lakás kivételével – a bérlő
 - a) egyenesági rokona;
 - b) örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermeke;
 - c) örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülőjeha állandó jelleggel a lakásban lakik és a bérlőtársi jogviszonyt kifejezetten kéri.
- (3) Bérlőtársi jogviszonyra jogosult – szolgálati lakás kivételével – a bérlő
 - a) a legalább hat hónapja – állandó jelleggel – a lakásban vele együtt lakó testvére;
 - b) a legalább egy éve – állandó jelleggel – a lakásban vele együtt lakó élettársa, feltéve, ha hatósági bizonyítvánnyal igazolják, hogy legalább egy éve közös háztartásban élnek vagy az együttélés időtartamától függetlenül közjegyzői tanúsítvánnyal igazolják, hogy élettársi kapcsolatukat az Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásába bejegyezték.
- (4) A bérlő a lakás egészét vagy részét albérletbe nem adhatja.

10. §

- (1) A bérlők társbérlőnek minősülnek akkor, ha a szerződés alapján a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségét pedig közösen használják.

(2) A társbérlő önálló bérlő.

(3) Az önkormányzati lakásban megüresedett társbérleti lakrészt ismételten, önálló bérletként bére adni nem lehet.

(4) Az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlő részére történő bérbeadása e rendelet rendelkezései szerint, a bérleti szerződés megkötésével történhet.

11. §

A 4. § (1) bekezdés a), b), e), f), i) és j) pontjaiban meghatározott jogcímeiken történő bérbeadás esetén általános kizáró ok, ha a pályázónak, kérelmezőnek, bérlőnek és a vele együtt költöző személynek vagy személyeknek másik beköltözhető lakóingatlana van.

5. A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok

12. §

(1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra azok a nagykorú magyar állampolgárok, továbbá azok az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltak, valamint a magyar hatóságok által menekültként elismert személyek jogosultak, akinek családjában – a vele együtt költöző családtagokat számítva – az egy főre jutó nettó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének kétszeresét, egyedülálló esetében a két és félszeresét.

(2) A kérelemhez:

- a) a család – a vele együtt költöző családtagokat számítva – kereső tagjainak jövedelemigazolását; és
- b) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatokat csatolni kell.

(3) A kérelmező szociális körülményeinek és a kérelemben, a pályázatban megadott tények vizsgálata érdekében környezettanulmány végezhető, amelyet – ha e rendelet másként nem rendelkezik – a Polgármesteri Hivatal végez el.

(4) Nem jogosult szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra:

- a) akinek a tulajdonában jelentős értékű ingó vagy ingatlan vagyon van, melyet a szociális bizottság esetenként megvizsgál;
- b) aki és a vele együtt költöző családtagja személyi tulajdonú ingatlanát, tulajdoni hányadát a megelőző öt éven belül elidegenítette, ha annak forgalmi értéke meghaladja a jelentős vagyon fogalmába tartozó értékhatárt;
- c) aki a megelőző 10 éven belül pénzbeli térítés ellenében mondott le bérlakásáról – tekintet nélkül arra, hogy ki volt a bérbeadó; vagy
- d) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, melyek számára jogtalan előnyt jelentenek.

(5) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérleti szerződést:

- a) határozatlan időre;
- b) határozott időre, legfeljebb 1 évre; vagy
- c) feltétel bekövetkezéséig lehet megkötni.

(6) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő szociális viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére egy alkalommal, további legfeljebb 1 évre újabb bérleti szerződés köthető. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt legalább 30 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(7) A bérlő a szociális jelleggel történő bérbeadásra jogosító feltételek megszűnése esetén, a megszűnését követő 30 napon belül, a lakás lakbérének és a közüzemi és egyéb díjak rendezését követően, köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

(8) Amennyiben a volt bérlő a szociális lakásokra előírt feltételeknek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén a – meghirdetett pályázat esetén – piaci elven alapuló bérbeadásra vonatkozó feltételek szerint lehet vele bérleti szerződést kötni.

6. Önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel történő bérbeadásra vonatkozó szabályok

13. §

(1) Önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel lakás csak annak a személynek adható bérbe, aki az önkormányzattal vagy annak valamely költségvetési szervével

- a) köztisztviselői jogviszonyban;
- b) közalkalmazotti jogviszonyban;
- c) egészségügyi szolgálati jogviszonyban; vagy
- d) munkaviszonyban áll.

(2) A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása esetén ki kell kérni a munkáltató véleményét.

14. §

(1) Szolgálati jelleggel lakás:

- a) határozott időre, egy évig; vagy
- b) legfeljebb a 13. § (1) bekezdésében felsorolt jogviszony vagy szolgáltatói tevékenység megszűnéséig

adható bérbe.

(2) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő szolgálati jelleghez kapcsolódó viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére egy alkalommal, további legfeljebb 1 évre újabb bérleti szerződés köthető. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt legalább 30 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(3) A bérlő amennyiben a határozott idő letelik vagy szolgálati jelleggel történő bérbeadásra jogosító jogviszony feltételei idő előtt megszűnnek, a megszűnést követő 30 napon belül, a lakás lakbérének és a közüzemi és egyéb díjak rendezését követően, köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

15. §

(1) A lakásba csak azok a személyek fogadhatóak be, akiknek befogadására a bérlő – az Ltv. 21. §-a alapján, a bérbeadó hozzájárulása nélkül – jogosult.

(2) A szolgálati jelleggel bérebe adott lakás bérleti jogának elcseréléséhez csak abban az esetben adható hozzájárulás, ha a csere folytán a szolgálati lakásba kerülő új bérlő megfelel a bérleti jogviszony létesítése alapjául szolgáló feltételeknek.

(3) Nem lehet hozzájárulni a lakásba való befogadáshoz, a tartási szerződéshez és az albérletbe adáshoz.

(4) A lakásra bérlőtársi szerződés csak a bérlő házastársával köthető és csak akkor, ha a leendő bérlőtárs is megfelel a szolgálati lakás bérbeadását megalapozó feltételeknek;

7. A lakások pályázat útján történő bérbeadására vonatkozó általános szabályok

16. §

(1) A bérbeadandó lakásokra a pályázatot a képviselő-testület írja ki.

(2) A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni az önkormányzat hivatalos honlapján, és ki kell függeszteni a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján.

(3) A lakás bérbeadásra kiírt pályázatban a bérbeadó határozza meg:

- a)* a bérbeadás jogcímét;
- b)* a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és műszaki állapotát;
- c)* a bérbeadó megnevezését;
- d)* a lakás megtekintésének feltételeit;
- e)* a bérbeadás időtartamát;
- f)* a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételeket;
- g)* a lakásra megállapított bérleti díjat;
- h)* az Ltv. 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) és (3) bekezdéseiben, 13. § (1) bekezdésében, 15. § (1) bekezdésében, 17. § (2) bekezdésében, és 18. § (1) bekezdésében hivatkozott, bérleti szerződés részét képező tartalmi elemeket;
- i)* a lakásra megállapított külön szolgáltatások díjának megtérítésére vonatkozó kötelezettséget, a lakbér időszakonkénti emelésének feltételeit és módját;
- j)* a pályázaton való részvételt, illetve a pályázat elbírálásának feltételeit, módját és határidejét;
- k)* a pályázat benyújtásának feltételeit, módját és határidejét,
- l)* a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket, információkat;
- m)* a bérlőt terhelő felújítási kötelezettségeket; és
- n)* az eredmény közlésének módját és időpontját.

(4) A képviselő-testület az (1)–(3) bekezdés szerint határozza meg a pályázat típusát, a pályázható lakások lakbér-kategóriáját és a pályázati célcsoportot.

17. §

(1) A lakás bérbeadására vonatkozó pályázaton (a továbbiakban: pályázat) azon cselekvőképes személy vehet részt:

- a)* aki – valamint a vele együtt költöző személy – beköltözhető lakóingatlanl nem rendelkezik;
- b)* akinek a kérelem benyújtásának időpontjában nem áll fenn adó vagy adók módjára behajtható köztartozása, nincs ellene folyamatban lakbér vagy külön szolgáltatások díjának meg nem fizetése miatt bírósági, végrehajtási eljárás, és az önkormányzattal korábban kötött bármely szerződéséből eredő egyéb tartozása nincs;

- c) aki 5 éven belül nem költözött be önkényes módon az önkormányzat tulajdonában lévő lakásba;
- d) aki vagy a vele együtt költöző személyek közül legalább egy fő legalább 6 havi munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból, nyugdíjszerű ellátásból vagy GYED-ből származó igazolt jövedelemmel rendelkezik;
- e) aki vállalja, hogy a szerződés megkötésekor két havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot fizet;
- f) aki megfelel az e rendeletben meghatározott egyéb feltételeknek és nem áll fenn vele szemben az e rendeletben meghatározott valamely kizáró ok.

(2) A felújítási pályázaton való részvétel további feltétele, hogy az (1) bekezdés feltételeinek megfelelő pályázó a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételére, felújítására, komfortfokozatának emelésére vállal kötelezettséget. Ebben az esetben a pályázati kiírásban meg kell határozni az elvégzendő munkák jellegét, valamint a költségek viselésének módját és feltételeit.

(3) A pályázatot a pályázati felhívás részeként közzétett pályázati űrlapon, írásban a Polgármesteri Hivatal címére kell benyújtani, melyhez mellékelni kell a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelmére, vagyoni helyzetére, munkaviszonyára, munkavégzésre irányuló igazolásokat a pályázati kiírás szerint.

(4) A pályázatnak tartalmaznia kell azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a pályázó a kiírt pályázati feltételeknek megfelel és a pályázó nyilatkozik, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

(5) A pályázat benyújtásának időpontját úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a pályázat önkormányzat honlapján történő közzétételétől számított 15 nap rendelkezésre álljon.

18. §

(1) A pályázatok elbírálásának szempontjait – a rendelet és a pályázati kiírás keretei között – a képviselő-testület határozza meg.

(2) A pályázat elbírálásának alapját a pályázati kiírásban meghatározott pontrendszer szerint a pályázó jövedelmi, vagyoni helyzete, szociális és lakhatási körülményei képezik.

(3) A beérkezett pályázatok elbírálásra történő előkészítése érdekében a pályázók által közölt adatokat a Hivatal és a bírálótestület részvevő jogosult kezelni.

19. §

Érvénytelen a pályázat, ha

- a) nem az erre a célra rendszeresített nyomtatványon nyújtották be;
- b) hiányosan nyújtották be; vagy
- c) nem felel meg a rendeletben meghatározott feltételeknek.

20. §

(1) Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

- a) a pályázati határidő lejártáig nem érkezik be pályázat;
- b) valamennyi pályázat érvénytelen; vagy
- c) ha a képviselő-testület a pályázatot a pályázati eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítja.

(2) Eredménytelen pályázati eljárás esetén a képviselő-testület dönthet a pályázat változatlan feltételekkel történő megismétléséről.

21. §

A képviselő-testület a pályázatot a pályázati eljárás bármely szakaszában részben vagy egészben indokolás nélkül visszavonhatja.

22. §

(1) A pályázatokat a képviselő-testület a benyújtási határidőtől számított 60 napon belül bírálja el és kiválasztja a nyertes pályázót, valamint meghatározza a második és harmadik helyezetteket is.

(2) A képviselő-testület döntéséről a pályázókat a Polgármesteri Hivatal írásban értesíti.

23. §

(1) Ha a nyertes pályázó írásban lemond a bérleti jogviszony létesítésének lehetőségéről vagy a (2) bekezdés szerinti kizáró ok áll fenn, a sorrendben következő helyezettnek kell felajánlani a szerződés megkötésének lehetőségét.

(2) Amennyiben a képviselő-testület által kiválasztott nyertes pályázóval vagy helyezettel kapcsolatban a határozat meghozatalát követően a pályázati kiírásban szereplő valamely kizáró ok felmerül, a képviselő-testület a soron következő ülésén dönt új helyezett kijelöléséről.

(3) Amennyiben a bérleti szerződés megkötését követően a bérlővel kapcsolatosan a pályázati kiírásban szereplő kizáró ok a képviselő-testület tudomására jut, a képviselő-testület döntése alapján a bérleti jogviszony felmondásra kerül.

8. Önkormányzati lakások bérbeadása bérlőkijelölési jog alapján és bérleti jogviszony folytatása jogcímén

24. §

Az önkormányzat a tulajdonában lévő lakásokra más szervnek bérlőkijelölési jogot nem biztosít.

25. §

(1) Az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit az Ltv. 21. § alapján 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. Eltérő megállapodásuk hiányában a lakásbérleti jogot a következő sorrend szerint folytatják: a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, továbbá a szülője.

(2) Aki a lakásbérleti jogot folytatja, köteles a lakáshasználatot változatlan feltételek mellett továbbra is biztosítani azok számára, akik a bérlő halálakor jogszerűen a lakásban laktak.

(3) Az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a lakásban visszamaradt eltartó a lakásbérleti jogot az Ltv. 32. § (1) bekezdése szerint akkor folytathatja, ha a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult és az eltartó a szerződésben vállalt tartási – vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti – kötelezettségét teljesítette, továbbá a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

(4) A tartási szerződés érvénytelensége, felbontása vagy megszűnése a lakásbérleti jogviszony folytatását kizárja.

(5) Amennyiben a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nincs és az elhunyt bérlő örököse a halálesetét követő 30 napon belül nem adja át a lakást kiürítve, a 31. naptól a lakás visszaadásáig a piaci lakbért kell megfizetnie.

(6) Ha a lakásban a hagyatéki leltárba felvett ingóság nincs, a bérbeadó és a (3) bekezdés szerinti örökös megállapodhatnak akként is, hogy az örökös a lakásban lévő valamennyi ingóságról az önkormányzat javára lemond és a lakást a bérbeadó üríti ki. Ez esetben az örököst a lemondás napjától lakáshasználati díj fizetési kötelezettség nem terheli.

9. Törvényben előírt elhelyezési és bérbeadási kötelezettség és krízishelyzet teljesítése

26. §

Törvényben előírt elhelyezési és bérbeadási kötelezettség jogcíme alapján lehet bérbe adni a lakást

- a) megsemmisült lakás vagy hatóság által életveszély miatt elrendelt kiürítés miatt;
- b) szociális intézményből kiköltöző személy részére.

27. §

Ideiglenes jelleggel kell elhelyezni azt a bérlőt, használót, tulajdonost, akinek lakása az Ltv. 23. § (4) bekezdésében előírt okok miatt válik lakhatatlanná, és a lakással rendelkező szerv vagy személy az elhelyezésről nem tud gondoskodni, továbbá a bérlő, a használó, a tulajdonos írásban kéri az önkormányzattól az elhelyezését.

28. §

(1) A polgármester azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet, krízishelyzet bekövetkezése esetén kivételesen, az eset összes körülményeinek figyelembevételével, egyedi mérlegelés alapján – pályázaton kívül – dönthet önkormányzati lakás bérbeadásáról átmeneti elhelyezés céljából, az üresen álló bérlakás állomány terhére. Ezen esetben a lakást a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra irányadó lakbér alkalmazásával lehet bérbe adni, továbbá a bérlő köteles megtéríteni ezen időszakra a közüzemi költséget és a külön szolgáltatások díját.

(2) A polgármester az (1) bekezdés szerinti intézkedéséről a képviselő-testületet a soron következő ülésén tájékoztatja.

(3) Az ideiglenes jelleggel elhelyezett személy lakhatása a lakásban történt elhelyezésétől számított egy hónap. A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.

(4) Amennyiben az ideiglenes jelleggel elhelyezett személy a lakhatását ezen időszak alatt nem tudja megoldani, kérelmére a polgármester előterjesztése alapján a képviselő-testület engedélyezheti a bérleti szerződés megkötését. A bérleti szerződés a lakásban történő elhelyezéstől számított egy évre köthető, amely különös méltánylást érdemlő esetben sem biztosítható ismételten.

29. §

(1) Ha a szociális intézményből elbocsátott személy korábban pénzbeli térítés ellenében lemondott az önkormányzati bérlakása bérleti jogviszonyáról, az intézményből történő elbocsátása esetén a

pénzbeli térítés visszafizetése ellenében a jogos lakásigényének megfelelő nagyságú, legalább komfortos bérlakás biztosítható részére.

(2) Az (1) bekezdésben említett rendelkezéseken alapuló – önkormányzati lakás bérbeadására vonatkozó – kötelezettséget a Szociális és Egészségügyi Bizottság döntése alapján, a jogosulttal való megállapodás szerinti pénzbeli térítéssel meg lehet váltani.

(3) A pénzbeli térítés számításánál a bérbe adandó lakás nagyságával és komfortfokozatával azonos önkormányzati lakás beköltözhető forgalmi értékét kell alapul venni.

10. Bérbeadás lakáscsere vagy másik lakás biztosítása útján

30. §

(1) A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő részére egyidejűleg cserelakást ajánl fel bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő három hónapnál rövidebb nem lehet.

(2) A cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás

- a) komfortfokozatát;
- b) alapterületét;
- c) műszaki állapotát;
- d) lakóhelyiségeinek számát;
- e) településen és épületen belüli fekvését;
- f) lakbérét.

(3) Ha a felmondással érintett lakásra a bérleti jog határozatlan időre szól, ezt a cserelakás megfelelőségénél is figyelembe kell venni. A felajánlott lakás akkor is megfelelő, ha a lakások közötti eltérést a felajánlott lakás más előnye kiegyenlíti. A bérlő kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű lakást csak akkor köteles elfogadni, ha ez rá vagy a vele együtt lakó személyekre nézve nem jár jelentős érdeksérelemmel.

(4) A bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, ha a bérlőnek a bérelt lakással azonos településen megfelelő és beköltözhető lakása van.

(5) Önkormányzati, illetve állami lakás esetén a bérbeadó határozatlan időre szóló szerződés esetén a cserelakás felajánlása nélküli felmondás jogát érvényesen nem gyakorolhatja.

31. §

Önkormányzati lakás bérleti joga az Ltv. 29. §-ában meghatározott szabályok szerint cserélhető el másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára. A csereszerződést írásba kell foglalni.

32. §

(1) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – az e rendelet alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével – másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó erre kötelezettséget vállalt.

(2) Önkormányzati lakás esetén a másik lakásban való elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit e rendelet szabályozza, a távozásra kötelezett személy részére üresen álló önkormányzati

szociális bérlakás esetén szociális bérlakás biztosítható, amennyiben a bérlő jövedelmi helyzete indokoltá teszi, egyéb feltételek tekintetében a jelen rendelet előírásait kell figyelembe venni.

11. A lakás használata, a felek jogai és kötelezettségei

33. §

(1) A felek alapvető jogait és kötelezettségeit az Ltv. 9–19. §-ai határozzák meg. A bérbeadó és a bérlő jogaira a felek külön megállapodása irányadó a jogszabály keretei között.

(2) Lakást a bérlő és a vele együtt lakó személyek részére csak lakás céljára lehet bérbe adni.

(3) Ha e rendelet hatálybalépésekor a lakás egészét más célra használják, a lakásbérleti jogviszonyt fel kell mondani.

(4) Az Ltv.-nek és a rendeletnek a tulajdonosi hozzájárulásra és a bérbeadásra vonatkozó szabályai a bérleti szerződésnek akkor is tartalmát képezik, ha a szerződésben nem szerepelnek.

(5) A bérbeadó köteles gondoskodni:

- 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, hiányosságok megszüntetéséről;
- d) a közterületre és a közös használatra szolgáló helyiségekre, területekre néző ajtók és ablakok külső felületeinek mázolásáról;
- e) a közös használatra szolgáló helyiségek megvilágításáról;
- f) az épület felújítása, illetve a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről.

(6) A bérlő kötelezettségei:

- a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetve azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó, megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik;
- b) az a) pontban említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott és az állami lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani, azonban állami lakás esetén a felek ettől eltérően is megállapodhatnak;
- c) ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

(7) A bérbeadó hozzájárulhat, hogy a bérlő a lakást átalakítsa, korszerűsítse, ha a bérlő a munkák elvégzésének költségét vállalja.

(8) A bérbeadó hozzájárulása esetén köteles bekérni a bérlő által elvégezni kívánt munka várható költségét, a munka jellegétől függően a műszaki leírást és tervet.

(9) Ha a bérlő az (7) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot visszaállítására.

(10) Ha a bérbeadó – a hozzá benyújtott iratok alapján – korszerűsítési munka esetén 30 napon belül, egyéb munka esetén 60 napon belül nem nyilatkozik, a bérbeadó részéről a munka elvégzéséhez szükséges hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

(11) A költségek elszámolására a bérlő és a bérbeadó közötti megállapodás az irányadó, melyet minden esetben egyedi megállapodásnak kell tartalmaznia.

34. §

(1) A lakás átalakítása:

- a) a lakás műszaki megosztása, alapterületének és lakószobáinak változtatása továbbá
- b) a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának, illetve rendeltetésének megváltoztatása.

(2) A lakás korszerűsítése:

- a) egyedi gáz- vagy elektromos fűtő, illetve melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése; továbbá
- b) a lakás komfortfokozatát növelő egyéb építési-szerelési munka elvégzése.

35. §

A bérlő a lakás bérleti jogát másra nem ruházhatja át.

12. A bérbeadás időtartama

36. §

(1) A lakást:

- a) határozott időre;
- b) határozatlan időre; vagy
- c) meghatározott feltétel bekövetkezéséig lehet bérbe adni.

(2) A lakás határozatlan időre adható bérbe az egyéb feltételek fennállása esetén:

- a) cserelakás és másik lakás biztosítása jogcímen az eredeti szerződéssel megegyezően, feltéve, ha a csere időpontjában érvényessége fennáll; valamint
- b) törvényben meghatározott esetekben.

(3) Határozott idejű bérbeadás esetén a bérleti szerződés időtartama 1 év.

37. §

(1) A határozott idejű bérleti jogviszony, ha a bérbeadás minden feltétele továbbra is fennáll, továbbá a bérlőnek semmilyen tartozása nincs, valamint vállalja a lakbér megfizetést, a megkötött lakásbérleti szerződés időtartama a bérlő kérelmére egy alkalommal további 1 év időtartamra meghosszabbítható. A bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló kérelmet a szerződés lejártá előtt legalább 30 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(2) Ha a bérleti szerződés meghosszabbítására nem kerül sor, a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles a vele ott élőkkel együtt elhagyni a lakást és azt kiürítve a bérbeadónak a bérleti szerződés lejártától számított 30 napon belül átadni.

(3) A bérleti jogviszony ismételt biztosításáról – a Polgármesteri Hivatal előterjesztése alapján – a képviselő-testület dönt.

13. A lakbér és a külön szolgáltatások díja

38. §

Lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakás bérlője a lakás használatáért lakbért és a bérleti szerződésben meghatározott külön szolgáltatásokért díjat köteles fizetni.

39. §

(1) Külön szolgáltatásnak minősül:

- a)* víz- és csatornahasználat;
- b)* szemétszállítás;
- c)* fűtésszolgáltatás, távfűtés, központi fűtés, melegvíz-szolgáltatás;
- d)* kéményellenőrzés megrendelés szolgáltatási- és kiszállási díja;
- e)* közös költség;
- f)* villamosenergia;
- g)* takarítás;
- h)* lift- és felvonóhasználat;
- i)* egyéb szolgáltatás.

(2) A víz- és csatornahasználati díj – önálló fogyasztásmérő beépítését és hitelesítését követően – közvetlenül a szolgáltató részére térítendő.

(3) A bérlő vagy a használó köteles viselni a vízmérő beépítésének, hitelesítésének költségét, valamint a vízmérők hitelesítésének elmaradása esetén a közös költség és az emelt összegű közös költség különbözetét.

(4) A közös költség felújítási alapot meghaladó része – a szociális lakbért fizető bérlő kivételével – a bérlőt, a lakáshasználót terheli.

(5) A bérbeadó által megállapított külön szolgáltatások díját a lakbérrel egyidejűleg, lakbér jellegű kötelezettségként kell teljesíteni.

40. §

(1) A bérlő egyéb lényeges kötelezettségének minősül a közüzemi szolgáltatás díjának határidőben, a közüzemi szolgáltató részére történő megfizetése.

(2) A bérlő köteles minden év május 31-ig a közüzemi költségek befizetését igazolni nullás igazolással vagy az esetleges díjtartozás rendezésére vonatkozó részletfizetési megállapodással. Ennek elmulasztása a bérleti szerződés felmondását vonhatja maga után.

(3) Amennyiben a bérbeadó tudomására jut, hogy a bérlő az (1) bekezdés szerinti kötelezettségét nem teljesíti és a közüzemi szolgáltatónál lejárt esedékességű tartozása van, a bérleti jogviszony felmondható. A bérlő vagy jogcím nélküli lakáshasználó helyett esetlegesen megfizetett közüzemi díj és járuléka a bérlőre vagy a jogcím nélküli lakáshasználóra áthárítható.

(4) Amennyiben a bérlő a (2) bekezdésben foglalt kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó – a bérlő hozzájárulásával – beszerzi a közüzemi szolgáltatóktól a bérlő és a közüzemi szolgáltató

között fennálló szerződés alapján a nullás igazolást, az esetleges díjtartozás rendezésére kötött részletfizetési megállapodást, valamint a hátralékigazolást.

(5) Amennyiben a bérlő a közmű- vagy közszolgáltató részére nem biztosítja az előre bejelentett időpontban az ellenőrzés elvégzésének lehetőségét, úgy az abból eredő költségek, bírságok és egyéb ellenőrzési díjak a bérlőre áthárításra kerülnek.

41. §

(1) A bérlő köteles

- a)* bejelenteni, hogy milyen vezetékes telekommunikációs szolgáltatást vesz igénybe; valamint
- b)* minden év május 31-ig nullás igazolás benyújtásával igazolni, hogy az *a)* pont szerinti szolgáltatás tekintetében lejárt esedékességű tartozása nincs.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kötelezettség elmulasztása a bérleti szerződés felmondását vonhatja maga után.

42. §

(1) A bérlő előre, de legkésőbb a tárgy hó 15. napjáig az önkormányzat által a rendelkezésére bocsátott postautalványon vagy átutalással köteles a lakbért megfizetni.

(2) A bérbeadó a lakbér elengedését, illetve mérséklését állapíthatja meg arra az időre, amíg a bérbeadó

- a)* a karbantartási, felújítási, pótlási, cserekötelezettségét a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, és a bérlő emiatt a lakást vagy annak egy jelentős részét 30 napot meghaladó ideig rendeltetésszerűen nem használhatja;
- b)* a bérlőt a lakás rendeltetésszerű használatában vagy más módon akadályozza, vagy jelentősebb mértékben korlátozza.

(3) Ha a bérbeadó a lakbér elengedésére irányuló igényt nem ismeri el, a bérlő további 30 napon belül bírósághoz fordulhat. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A bíróság jogerős határozatáig a korábbi lakbért kell megfizetni.

43. §

(1) Jogcím nélküli lakáshasználó az, aki a lakását a bérbeadó hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

(2) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadónak.

(3) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított

- a)* hat hónapon túl a lakás lakbérének megfelelő összeg háromszorosa;
- b)* egy éven túl a lakás lakbérének megfelelő összeg négyszerese;
- c)* két éven túl a lakás lakbérének megfelelő összeg hatszorosa.

(4) A (3) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatók, ha a jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezéséről az önkormányzatnak az Ltv. vagy e rendelet alapján gondoskodni kell.

14. A lakbér mértékének meghatározása

44. §

A lakás havonta fizetendő lakbérét a lakás vakolt falsíkokkal határolt teljes alapterületének és az esetleges növelő-csökkentő tényezők figyelembevételével meghatározott, 1 négyzetméterre jutó lakbér mértékének szorzata határozza meg.

45. §

(1) Az önkormányzati lakások lakbér-kategóriái:

- a) szociális;
- b) piaci.

(2) Szociális alapon kell megállapítani az önkormányzati lakás lakbérének mértékét

- a) amennyiben a 4. § (1) bekezdés a) pontja alapján került bérbeadásra;
- b) amennyiben az elcserélt önkormányzati lakás lakbérének mértéke is szociális alapon került megállapításra, lakáscsere útján történő bérbeadás esetén;
- c) amennyiben a szerződés lejártát megelőző szociális rászorultság felülvizsgálata vagy lakbérmódosításra való jogosultság megállapítása során a bérlő rászorultsága megállapításra került, a bérleti jogviszony ismételt biztosításával történő bérbeadás esetén;
- d) törvényben előírt elhelyezési és bérbeadási kötelezettség teljesítésével;
- e) krízishelyzet alapján.

(3) Piaci alapon kell megállapítani az önkormányzati lakás lakbérének mértékét:

- a) amennyiben a 4. § (1) bekezdés b) és c) pontja alapján került bérbeadásra;
- b) amennyiben az elcserélt önkormányzati lakás lakbérének mértéke is piaci lakbérrel került megállapításra, lakáscsere vagy másik lakás biztosítása útján történő bérbeadás esetén;
- c) amennyiben a lakásbérleti szerződés lejártát megelőző felülvizsgálat során a bérlő piaci lakbérű átsorolásra került, a bérleti jogviszony ismételt biztosításával történő bérbeadás esetén.

46. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakásokra fizetendő havi bérleti díj mértéke:

- a) Összkomfortos lakás 1.500,- Ft/m²
- b) Komfortos lakás
 - ba) nem költségelvű 850,- Ft/m²
 - bb) költségelvű 1.600,- Ft/m²mely a víz- és csatornadíjat tartalmazza
- c) Félkomfortos lakás 280,- Ft/m²
- d) Komfort nélküli lakás 150,- Ft/m²
- e) Szükség lakás 80,- Ft/m²

47. §

A bérbeadó a felújítási pályázat esetében – legfeljebb a helyszíni felmérési jegyzőkönyvben meghatározott bekerülési költség beszámítható összegének mértékéig – megállapodást köt a bérlővel a lakbérbeszámítás módjának meghatározásáról.

15. A lakbér és egyéb díjak változása

48. §

(1) A 46. §-ban meghatározott havi bérleti díj mértékét minden év december 31-ig Gyömrő Város képviselő-testülete felülvizsgálja a Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javaslata alapján.

(2) Az új lakbérek megállapításával egyidejűleg a lakások komfortfokozatát felül kell vizsgálni.

49. §

(1) Amennyiben a bérbeadásból származó bevételek nem fedezik a bérbeadói kötelezettségek teljesítésének, a lakóépület üzemeltetésének, fenntartásának költségeit, az alaplakbér évente legfeljebb egyszer, mértéke maximum 150%-kal növelhető.

(2) A külön szolgáltatások díjának emelkedése esetén az emelt díjat az emelés időpontjától és mértékével kell a bérlőkre áthárítani.

(3) Ha a bérlő a lakást tulajdonosi hozzájárulással úgy alakítja át, újítja fel, hogy csökkenő (mérséklő) tényezőt szüntet meg vagy komfortfokozatot növel és a költségei nem térülnek vissza, lakbére nem változtatható ezen a címen bérleti jogviszonyának fennállása alatt. A külön szolgáltatások díjait azonban ez esetben is a tényleges komfortfokozat szerint kell megállapítani.

50. §

A lakbér módosításáról szóló rendelet hatályba lépésétől számított 30 napon belül a bérlőket és a lakáshasználókat írásban értesíteni kell az új lakbér összegéről, a fizetési kötelezettség kezdetéről és azokról a tényezőkről, amelyek alapján a lakbér megállapításra került.

16. Díjhátralék

51. §

(1) Amennyiben a bérlőnek egy hónapos bérleti díjhátraléka, külön szolgáltatások díjhátraléka (a továbbiakban együtt: díjhátralék) van, a bérlő részére a tartozás fennállásáról értesítőt kell küldeni, amelyben tájékoztatni kell valamennyi igénybe vehető támogatási formáról.

(2) Két hónapos díjhátralék esetén a bérlőt fel kell szólítani a tartozás rendezésére és tájékoztatni kell valamennyi igénybe vehető támogatási formáról.

(3) A (2) bekezdés szerinti felszólítás eredménytelensége esetén – kivéve, ha a bérlő a bérbeadóval részletfizetésre vonatkozó megállapodást kötött és a részletek fizetését határidőben teljesíti – a bérleti jogviszonyt fel kell mondani.

52. §

A díjtartozást felhalmozó bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó (a továbbiakban: hátralékos) részére díjhátralékának rendezésére az alábbi lehetőségek biztosítottak:

- a) díjtartozás egyösszegű rendezése;
- b) részletfizetési kedvezmény;
- c) díjhátralék részben történő elengedése.

53. §

(1) A hátralékos az önkormányzattal szemben fennálló hátraléka rendezésére – a polgármester döntése alapján – részletfizetési megállapodást köthet egy havi bérleti díj összegének az önkormányzatnál történő teljesítése esetén a (2)–(6) bekezdésben foglaltak szerint.

(2) A részletfizetés iránti kérelmet személyesen a Polgármesteri Hivatalnál vagy postai úton lehet benyújtani.

(3) A részletfizetési kedvezmény egy adott díjhátralék vonatkozásában csak egy alkalommal biztosítható.

(4) A polgármester a hátralékos írásbeli kérelmére, méltányosságból

- a) a megszünt részletfizetési megállapodás ismételt megkötését egy alkalommal engedélyezheti;
- b) részletfizetési megállapodásonként egy alkalommal a törlesztő részletek teljesítésére három hónap haladékot biztosíthat;
- c) a futamidőt maximum 12 hónap futamidőre engedélyezheti.

(5) A részletfizetési megállapodás megkötésének feltétele, hogy a hátralékos a részletfizetési megállapodás előkészítésének ideje alatt további díjhátralékot nem halmoz fel.

(6) Amennyiben a hátralékos a részletfizetési megállapodást az (1) bekezdésben meghatározottak szerint nem köti meg és mulasztását hitelt érdemlően nem menti ki, vagy a részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem tartja be, úgy tartozása egy összegben esedékessé válik, amelyre a hátralékos figyelmét fel kell hívni. Ha a hátralékos a fizetési felszólítás ellenére sem fizeti meg egy összegben a fennálló tartozását, a bérleti szerződés felmondható.

17. A bérleti jogviszony megszűnése és megszüntetése

54. §

(1) A szerződésben meghatározott idő elteltével a bérleti jogviszony megszűnik és a bérlő külön felszólítás nélkül és mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül a lakást köteles visszaadni a bérbeadónak.

(2) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, illetve az esetleges hibákat, hiányosságokat, és a megállapítást írásba kell foglalni, melynek alapja a lakás átadásakor felvett leltár.

(3) Nyilatkoznia kell a bérlőt az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetve az ellenérték megtérítésének a módjáról és határidejéről.

(4) Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozik, illetve a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül bíróságtól kérheti a bérlő felelőségének megállapítását.

(5) A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig fizetni, amíg azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvben át nem adja.

(6) Ha a bérlő a saját költségén létesített lakberendezéseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérbeadónak köteleznie kell a bérlőt az eredeti állapot visszaállítására vagy annak költségének megtérítésére, illetve a rendeltetésszerű használhatóság más módon történő biztosítására.

55. §

(1) A felek az önkormányzati lakásra kötött, határozatlan időre szóló bérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek a 30. §-ban meghatározott cserelakás helyett pénzbeli térítést fizet.

(2) A bérlőt pénzbeli térítés akkor illeti meg, ha

- a) a lakást a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadja;
- b) elhelyezéséről saját maga gondoskodik; és
- c) a lakásbérletből következően semmiféle köz- és egyéb tartozása a bérbeadó és más – szolgáltató, ellátó – szervek felé nincs.

(3) A pénzbeli térítés összege az ingatlan forgalmi értékének maximum 50%-a.

(4) A térítési díjat csak a lakás visszaadását követően és egy összegben kell megfizetni.

56. §

Jogszályban meghatározott esetben a lakásbérleti jogviszony felmondásáról a polgármester dönt.

57. §

(1) A lakásbérleti jogviszonyt rendkívüli felmondással meg kell szüntetni, ha a bérlő a bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére nem szünteti meg, folytatja vagy újból tanúsítja a következő magatartást:

- a) a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül vagy a bérbeadó hozzájárulásának megtagadása ellenére albérletbe adja a lakást;
- b) a bérlő harmadik személy használatába adja a lakást;
- c) a bérlő a lakásban nem lakik életvitelszerűen;
- d) a bérlő a lakást nem rendeltetésszerűen vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelően használja, az együttélés követelményeit nem tartja be;
- e) a bérlő bérleti jogviszonyának átruházására kísérletet tesz vagy a bérleti jogviszonyát átruházta;
- f) a csereügyletben történő bérbeadói hozzájárulás kézhezvételétől számított 60 napon belül a volt bérlő tulajdonjoga nem kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá bérleti szerződése megkötésre;
- g) a lakáscsere útján bérleti jogviszonyt szerző fél, továbbá a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozója a csereügylet követő 24 hónapon belül visszaszerzi a csere tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát;
- h) a bérlő az önkormányzattal nem működik együtt, a bérleti szerződésének fennállása alatt a bérleti szerződésből, továbbá a rendeletből eredő kötelezettségeinek nem tesz eleget.

(2) A lakásbérleti jogviszony rendkívüli felmondással megszüntethető – a bérlő életkörülményeinek (fizetési hajlandósága, szociális helyzete, jövedelmi és vagyoni viszonyai, rendkívüli élethelyzete, egészségi állapota) egyedi mérlegelése alapján, ha:

- a) a bérlő a lakásbérleti szerződésben foglalt fizetési vagy részletfizetési kötelezettségének nem tesz eleget;
- b) a bérlő a jogszályban, a bérleti szerződésben foglalt egyéb kötelezettségeit nem teljesíti;
- c) a bérlő a lakásba szerződés vagy jogszály tiltó rendelkezése ellenére, vagy az Ltv. 21. § (1) és (2) bekezdésébe foglalt személyek kivételével – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásának hiányában – más személyt befogad.

III. Fejezet

18. A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának feltételei

58. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel.

59. §

- (1) Helyiséget – a kötelező elhelyezési feladat kivételével – csak pályázat útján lehet bérbe adni.
- (2) A pályázat a képviselő-testület döntése alapján mellőzhető olyan önkormányzati tulajdonba kerülő helyiségek esetében, amelyek a tulajdonba vétel előtt is bérleményként voltak hasznosítva. Ezen esetekben a bérleti szerződés a korábbi bérlővel is megkötődhet.
- (3) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség csak meghatározott időre, legfeljebb 5 évre adható bérbe.
- (4) A bérleti szerződés lejártá után további 5 éves határozott időre több alkalommal is meghosszabbítható.
- (5) A képviselő-testület eseti felhatalmazása alapján a szerződés időtartama 10 évre terjedhet. Erre abban az esetben kerülhet sor, ha a bérlő a helyiség rendeltetésszerű állapotba hozására jelentős összegű beruházást végzett.

19. Pályázati eljárás szabályai

60. §

- (1) A pályázatot az önkormányzat honlapján meg kell hirdetni oly módon, hogy a versenytárgyalás időpontja előtt legalább 20 nappal korábban megjelenjen és a pályázók részére a pályázatok benyújtására 10 nap rendelkezésre álljon. A pályázat feltételeit a Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javaslata alapján a képviselő-testület határozza meg.
- (2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
 - a) a helyiség pontos címét, alapterületét;
 - b) a bérleti szerződés időtartamát;
 - c) a fizetendő bérleti díj legkisebb mértékét és megfizetésének módját;
 - d) a pályázat benyújtásának módját és határidejét;
 - e) a helyiség megtekinthetőségének módját;
 - f) a versenytárgyalás idejét és helyét.
- (3) A pályázat nyilvános, azon minden természetes és jogi személy részt vehet.
- (4) Pályázni az jogosult, aki:
 - a) a pályázati feltételeket elfogadja;
 - b) nyilatkozik a helyiségben tervezett tevékenységről és legkésőbb a versenytárgyaláson arról, hogy a tervezett tevékenységi kör végzésére jogosult; és

c) a pályázati hirdetményben megjelölt bérleti jog megváltási díja 50%-ának megfelelő pályázati díjat az önkormányzat költségvetési számlájára a versenytárgyalásig megfizet.

(5) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a pályázatban megjelölt helyiség legtöbb havi bérleti díjnak egyösszegű megfizetését vállalja.

(6) A pályázati tárgyaláson sorrendben következő legtöbbet ajánló a nyertes pályázó visszalépése esetén a bérbeadó felhívására 8 napon belül eredeti ajánlatának fenntartása mellett szerződést köthet a helyiségre.

(7) Az eljárási költségek, illetve használatbavételi díjak pénzügyi elszámolása a Polgármesteri Hivatal költségvetésén belül történik.

61. §

(1) A pályázat nyertesével a bérleti szerződést az önkormányzat a tárgyalást követő 8 napon belül köti meg, a helyiség bérlőjéül a nyertest kell kijelölni.

(2) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt visszalép, a pályázati díj visszafizetésére nem tarthat igényt. Az eredménytelenül pályázók részére a pályázati tárgyalást követő 30 napon belül a pályázati díjat vissza kell téríteni.

62. §

(1) A pályázat nyertesével a bérleti szerződést az önkormányzat a tárgyalást követő 8 napon belül köti meg, a helyiség bérlőjéül a nyertest kell kijelölni.

(2) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt visszalép, a pályázati díj visszafizetésére nem tarthat igényt. Az eredménytelenül pályázók részére a pályázati tárgyalást követő 30 napon belül a pályázati díjat vissza kell téríteni.

63. §

Nem kell versenytárgyalás tartani, ha az előírt határidőben egy pályázat érkezett. Ebben az esetben a helyiséget a pályázó részére a meghirdetett feltételekkel bérbe kell adni.

64. §

Eredménytelen pályázat esetén az önkormányzat dönt a pályázat megismétléséről.

20. Felek jogai és kötelezettségei

65. §

(1) A bérbeadó nem köteles a bérlőnek a helyiséget úgy berendezni, hogy az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához legyen kialakítva, felszerelve, berendezve.

(2) A bérlő köteles gondoskodni a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat karbantartásáról, továbbá a tevékenysége érdekében szükséges felújításokról, pótlásokról, valamint az épület központi berendezésének karbantartásáról, melyet kizárólagosan használ, illetve üzemben tart, az épülethez tartozó terület tisztántartásáról és a bérlő tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási szemét elszállításáról.

- (3) Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiség bérlője a helyiséget albérletbe nem adhatja.
- (4) A helyiség bérleti jog cseréjéhez az önkormányzat hozzájárulása szükséges. Az új bérlővel kötött szerződés időtartama nem haladhatja meg a korábbi szerződés idejében fennálló időtartamot.
- (5) Az új bérlő a bérelt helyiségben csak az előző bérlő által folytatott tevékenységet végezhet, vagy olyat, amelyhez az önkormányzat előzetesen hozzájárult.
- (6) *A bérbeadó a határozatlan időre kötött szerződést cserehelyiség biztosítása nélkül is felmondhatja. A felmondási idő – eltérő megállapodás hiányában – egy évnél rövidebb nem lehet.*
- (7) *A szerződésben vállalt kötelezettség alapján felajánlott cserehelyiség akkor megfelelő, ha a bérlő az előző helyiségben gyakorolt tevékenységét hasonló körülmények között folytathatja.*

IV. Fejezet

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek értékesítésének szabályai

21. A bérlő elővásárlási jogával terhelt lakások és helyiségek elidegenítése

66. §

- (1) A jelen fejezet rendelkezéseit kell alkalmazni az Ltv. alapján érintett lakásokra és helyiségekre.
- (2) Nem terjednek ki a jelen fejezet rendelkezései:
- az önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyományának részét képező egyes intézmények (pl.: művelődési, oktatási, egészségügyi, szociális, sport- és egyéb önkormányzati intézmények) használatában lévő vagy azokkal egybeépült lakásokra és helyiségekre, amelyet az önkormányzat annak nyilvánít;
 - olyan ingatlanokra, amelyeknek az önkormányzat nem 100%-os tulajdonosa.

22. A lakás vételára

67. §

Elővásárlási jog fennállása esetén a vételár, a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi érték. A lakások forgalmi értékét – az Ltv. 52. §-ában rögzített szempontok figyelembevételével készített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján – a képviselő-testület határozza meg.

68. §

- (1) A képviselő-testület az ingatlan vételárát a lakás forgalmi értékének 50%-ában határozza meg, ha az ingatlan 1960 előtt épült és 15 éven belül teljes felújításban nem részesült.
- (2) A képviselő-testület az ingatlan vételárát a lakás forgalmi értékének 75%-ában határozza meg, ha az ingatlan 1960 előtt épült és 15 éven belül teljes felújításban részesült.
- (3) Ha a lakás beköltözhető, az csak nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján értékesíthető. A kikiáltási ár azonos a lakás beköltözhető forgalmi értékével.
- (4) Ha a lakás lakottan kerül értékesítésre, az csak nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján történhet.

(5) Ha a részletfizetési kedvezménnyel megvásárolt ingatlan vevője a vételár hátralék havi törlesztőrészeit határidőre nem fizeti meg, a Ptk-ban meghatározott késedelmi kamatot köteles fizetni.

23. A lakás vételárának megfizetése, kedvezmények

69. §

(1) Ha a lakást a vételi jog vagy elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárát egyösszegben vagy legalább 15 évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.

(2) Ha a vételi jog vagy elővásárlási jog jogosultja az egyösszegű teljesítést vállalja és a teljes vételárát a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, a kiszámított vételár 5%-ának megfelelő összegű árengedményt kell megállapítani.

(3) Ha a vételi jog vagy elővásárlási jog jogosultja a vételárát részletfizetéssel kívánja megfizetni, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 20%-át egyösszegben kell kifizetni.

(4) Részletfizetés esetén kamatot kell fizetni, melynek mértéke 15%.

(5) Ha a bérlő a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20%-ának egyösszegű megfizetésével és a vételár 5 év alatti havi egyenlő részletekben történő megfizetését vállalja, a részletfizetés – annak teljes időtartama alatt – kamatmentes.

(6) Ha a bérlő a szerződésben foglalt fizetési feltételektől eltérően előbb teljesít, kedvezmény illeti meg. A kedvezmény összege egyenlő a még fennálló vételár 5%-ával.

24. Az értékesítéssel kapcsolatos eljárási szabályok

70. §

(1) Ha a lakást a vételi jog vagy elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételárát egyösszegben vagy legalább 15 évi részletfizetési kedvezménnyel fizetheti meg.

(2) Ha a vételi jog vagy elővásárlási jog jogosultja az egyösszegű teljesítést vállalja és a teljes vételárát a szerződéskötéssel egyidejűleg kifizeti, a kiszámított vételár 5%-ának megfelelő összegű árengedményt kell megállapítani.

(3) Ha a vételi jog vagy elővásárlási jog jogosultja a vételárát részletfizetéssel kívánja megfizetni, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 20%-át egyösszegben kell kifizetni.

(4) Részletfizetés esetén kamatot kell fizetni, melynek mértéke 15%.

(5) Ha a bérlő a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20%-ának egyösszegű megfizetésével és a vételár 5 év alatti havi egyenlő részletekben történő megfizetését vállalja, a részletfizetés – annak teljes időtartama alatt – kamatmentes.

(6) Ha a bérlő a szerződésben foglalt fizetési feltételektől eltérően előbb teljesít, kedvezmény illeti meg. A kedvezmény összege egyenlő a még fennálló vételár 5%-ával.

25. Az értékesítés előkészítése, szerződéskötés

71. §

(1) A képviselő-testület tájékoztatása és határozata alapján az abban foglalt ingatlanokat a polgármester készíti elő értékesítésre és a polgármester köti meg az adásvételi szerződést a képviselő-testületének megbízásából.

(2) Az értékesítés bonyolításával megbízott feladata:

- a) az ingatlan értékesítésre alkalmas állapotba való előkészítése (egyeztetés a jegyzővel lakásgazdálkodási és építésügyi hatósági szempontból, társasházásítás, értékbecslés);
- b) tájékoztatja a jogosultat a vételárról és a fizetési feltételekről a vételi szándék bejelentésétől számított 1 éven belül;
- c) szerződéskötés, a vételár átvétele, a részletfizetés előírása, nyilvántartása és folyamatos vezetése;
- d) ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog változás és az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyeztetése.

(3) A vételi vagy elővásárlási jog jogosultja az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 90 napon belül köteles nyilatkozni az ajánlatot tevőnek, mely nyilatkozat alapján – vételi szándék esetén – a szerződést további 90 napon belül kell megkötöni.

26. Önkormányzati tulajdonú szabad rendelkezésű lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó rendelkezések

72. §

(1) E szakasz rendelkezéseit kell alkalmazni az önkormányzat tulajdonában álló azon lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, amelyek nem tartoznak a jelen rendelet 67–71. §-ainak hatálya alá.

(2) A képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában lévő egyes lakásokat, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségeket kijelölheti elidegenítésre.

(3) A képviselő-testület egyedi elbírálás alapján megvizsgálja az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok elidegenítésének lehetőségét.

(4) A kérelmeket a Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság az értékbecslés és egyéb, az elbíráláskor kialakítandó és meghatározandó feltételek figyelembevételével terjeszti elbírálásra a képviselő-testület felé.

(5) Vételárhátralék megállapítása esetén a lakásra és a helyiségekre az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogot kell bejegyezni. Az ingatlant a tartozás fennállásának idejére elidegenítési és terhelési tilalom terheli, ezt az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(6) A szabad rendelkezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség csak akkor idegeníthető el, ha:

- a) a bérlőnek nincs adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása, valamint közműdíj hátraléka;
- b) a bérlő jogi személlyel vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társasággal szemben nincs folyamatban csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás;
- c) az ingatlan-nyilvántartásban önálló albetétként szerepel;
- d) a bérlőnek nincs a helyiséggel kapcsolatos bérleti díj hátraléka;
- e) a bérbeadó és a bérlő között nincs folyamatban a helyiséggel kapcsolatos per.

27. Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

73. §

(1) Az önkormányzat a lakások és helyiségek elidegenítéséből származó, a helyi rendelet hatályba lépése után befolyt teljes bevételét a számláját vezető pénzügyi intézménynél, elkülönített számlán köteles elhelyezni.

(2) A befolyt vételárral és kamatokkal szemben az alábbi költségek számolhatók el:

- a) az önkormányzat tulajdonában lévő épületek felújítása, korszerűsítése;
- b) új lakás építése; valamint
- c) a törvény által meghatározott egyéb célok.

V. Fejezet Záró rendelkezések

74. §

Ez a rendelet 2023. augusztus 1-jén lép hatályba.

75. §

(1) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Gyömrő Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes helyi szabályokról szóló 6/2006. (IV. 27.) számú rendelete hatályát veszti.

(2) A jelen rendeletben foglalt rendelkezéseket a folyamatban lévő, jogerősen el nem bírált ügyekben is megfelelően alkalmazni kell

Gyömrő, 2023. június 19.

Gyenes Levente
polgármester



Varga Ernő
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2023. június 21.



Varga Ernő
jegyző

