Gyönk Város Önkormányzata Képviselő-testületének
15/2013. (XII. 21.) önkormányzati rendelete
A lakások és helyiségek bérletéről

(Egységes szerkezetbe foglalt szöveg.
Hatályos: 2023. augusztus 31. napjától)

Gyönk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva- Gyönk Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2019. (X. 30.) önkormányzati rendeletének 5. mellékletében meghatározott feladatkörében eljáró Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság véleményének kikérésével- a következőket rendeli el:[1]

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya a Gyönk Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakásokra (a továbbiakban: lakás), továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki azon lakásokra és helyiségekre, amelyek tekintetében bérlőkijelölési, bérlő-kiválasztási jog gyakorolható.

A bérbeadói jogok gyakorlása

2. §

(1)[2] A lakások és helyiségek vonatkozásában a bérbeadói jogkör gyakorlója - a (2) és (3) bekezdésben szabályozott eltérésekkel - Gyönk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület).

(2)[3] [4]A Képviselő-testület Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottsága:
a) kijelöli az önkormányzati feladatok ellátásához szükséges önkormányzati lakások bérlőit,
b) gyakorolja a bérlőkijelölési (bérlő-kiválasztási) jog alapján történő elhelyezést,
c) jóváhagyja a lakáscsere szerződést,
d) a piaci alapú lakások esetében kijelöli a lakások bérlőit.

1 A Rendelet bevezető részét módosította a 13/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. augusztus 31. napjától.
2 Módosította a 11/2019. (XI. 18.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2019. november 19-től.
3 Módosította a 11/2019. (XI. 18.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2019. november 19-től.
4 A Rendelet 2. § (2) bekezdését módosította a 13/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. augusztus 31. napjától.

(3)[5] A polgármester a Képviselő-testület nevében megköti a lakásbérleti szerződéseket, gyakorolja a bérbeadói jogokat az elhelyezési kötelezettség teljesítése jogcímén bérbe adott lakások tekintetében.

MÁSODIK RÉSZ
A lakás- és helyiségbérlet szabályai

I. Fejezet
A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

A lakásbérleti jogviszony létesítése

3. §

(1) Az önkormányzati lakásokat pályázat útján kell hasznosítani, kivéve azokat a lakásokat, amelyek:
a) [6] egyedi kérelmek alapján kerül elbírálásra, vagy
b) kötelező elhelyezési feladat ellátásához szükségesek.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
a) a bérbeadó megnevezését, elérhetőségeit,
b) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat), felszereltségét, műszaki állapotát,
c) a lakás épületen és településen belüli fekvését, címét,
d) a fizetendő lakásbérleti díj összegét és az igényelhető lakbértámogatás lehetőségét,
e) a bérleti díj évenkénti emelésének módját és mértékét,
f) az óvadékra vonatkozó feltételeket,
g) a kötendő bérleti szerződés időtartamát,
h) a lakás megtekintésére biztosított időpontot,
i) a pályázni jogosultak körét,e) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét
j) a pályázat elbírálásának módját, határidejét,
k) az eredmény ismertetésének módját, határidejét.

(3) A pályázatot a benyújtási határidőt legalább 15 nappal megelőzően a Gyönki Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtáblájára ki kell függeszteni és a helyi sajtóban nyilvánosan meg kell hirdetni. A pályázatok benyújtására legalább 15 napot kell biztosítani.

(4) A pályázatokat zárt borítékban kell benyújtani.

(5) Amennyiben a pályázat eredménytelen, a pályáztatást 30 napon belül meg kell ismételni.

(6) A pályázati ajánlat kötelező tartalma:
a) a pályázó és együtt költöző családtagjainak adatai (név, születési név, hely, idő, anyja neve, lakcím),
b) a pályázó és együtt költöző családtagjainak jövedelemigazolása,
c) a pályázó és együtt költöző családtagjainak vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatok,
d) nyilatkozat arról, hogy a pályázó a pályázati feltételeket elfogadja,
e) azon szociális, egészségügyi körülmények bemutatása (a mellékelt igazolásokkal), amelyek alapján pályázata előnyben részesítését kéri.

5 Módosította a 11/2019. (XI. 18.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2019. november 19-től.
6 Módosította a 8/2021. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2021. október 1-től.

(7) A pályázó a pályázat benyújtása után és a bérleti jogviszony fennállásának időtartama alatt a lakáskörülményeiben, személyi, családi, jövedelmi és vagyoni helyzetében beállt lényeges változást a változást követő 8 napon belül köteles bérbeadónak bejelenteni.

(8) A pályázatban szereplő adatok és tények valódiságát - különösen ellentmondás észlelése esetén - a bérbeadó jogosult ellenőrizni.

(9) Az ellenőrzés - az adatvédelemre irányadó szabályok betartása mellett - a munkáltató és az igazolásokat kiállító szervek megkeresésével, helyszíni adategyeztetéssel, a helyi és központi nyilvántartásokból történő adatkéréssel, környezettanulmány készítésével, valamint a pályázó (kérelmező) meghallgatásával történhet.

(10) A zárt borítékban beérkezett pályázatokat a benyújtásra rendelkezésre álló határidő leteltét követő 3 munkanapon belül kell felbontani.

(11) Hiánypótlásra a hiánypótlási felhívás kézbesítésétől számított 8 napon belül van lehetőség.

(12) Érvénytelen a pályázat, ha:
a) azt a beérkezésre nyitva álló határidő után nyújtották be,
b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
c) a hiánypótlási felhívást követően is hiányosan nyújtják be,
d) a közölt adatok és tények nem felelnek meg a valóságnak
e) az óvadékra vonatkozó fizetési kötelezettségének nem tettek eleget.

(13) Eredménytelen a pályázati eljárás, ha arra nem érkezett pályázat, vagy ha érvényes pályázatot nem nyújtottak be.

4. §

(1) A lakásbérleti jogviszonyt a Bérbeadó és a bérlő írásba foglalt szerződése hozza létre.

(2) A lakásokra a hasznosítás módjától függetlenül csak határozott idejű – legfeljebb 5 éves – bérleti szerződés köthető.

(3) Önkormányzati lakás nem lakás céljára bérbe nem adható.

5. §

(1) A lakás bérbeadása történhet:
a) szociális
b) piaci alapon
c) költségelven
  ca) szolgálati jelleggel,
  cb) elhelyezési kötelezettség teljesítése okán.

(2) A bérbe adott lakást csak lakás céljára szabad hasznosítani és használni.

(3) Egyszerre hirdetett több lakás esetén egy pályázó legfeljebb három lakásra pályázhat egy időben.

(4) A nyertes pályázó bérleti szerződést egy lakás bérletére köthet.

A felek jogai és kötelezettségei

6. §

(1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, mely feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell, azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(2) A lakásbérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül a bérlő köteles a bérleményre vonatkozó közüzemi szerződéseket, hulladékkezelési közszolgáltatási szerződést, illetőleg az különszolgáltatásokra vonatkozó szerződéseket megkötni.

(3) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente kétszer - a bérlő szükségtelen zavarása nélkül - ellenőrzi. A bérlő az arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

(4) A bérbe adott lakások bérlőinek a bérletre vonatkozó jogosultságát a bérleti szerződés fordulónapján a bérbeadó évente felülvizsgálja.

(5) A felülvizsgálatban a bérlő köteles közreműködni, így különösen a jogosultsági feltételek fennállására vonatkozóan adatot szolgáltatni, igazolást becsatolni, nyilatkozatot tenni.

(6) Amennyiben a bérlő a (2) pontban rögzített kötelezettségének felszólítás ellenére sem tesz eleget, vele szemben a bérleti jogviszony felmondással megszüntethető.

7. §

(1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti, felújítja.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák
a) pontos megnevezését, megjelölését,
b) befejezésének határidejét,
c) költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját,
d) valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(3) A bérlő által elvégzett munkálatok számlákkal igazolt ellenértékét a bérbeadó akképpen téríti meg, hogy a bérlőt mindaddig mentesíti a lakbér fizetése alól, amíg az így elengedett lakbér összege el nem éri a ráfordítás számlával igazolt értékét. A bérletidíj-mentes időszak nem lehet hosszabb a bérlet időtartamának felénél.

(4) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést - a lakbér összegére is kiterjedően - módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata, illetve használati értéke megváltozott, és a munkák költségeit a bérbeadó viselte.

8. §

(1) A Bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és berendezéseit a Bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(2) A munkák elvégzését követő 15 napon belül a ténylegesen felmerült költségek alapján a bérbeadó és a bérlő egymással elszámol.

A lakbér mértéke

9. §

(1) A lakbér egy m2-re eső, az általános forgalmi adót is magában foglaló havi mértékét az 1. melléklet tartalmazza.

(2) A havi lakbér összege az egy m2-re eső havi lakbér mértékének és a lakás m2-ben megállapított alapterületének a szorzata.

(3) A lakás közüzemi díjai, közös költsége a bérlőt terhelik, amelyekkel kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének bérlő a szolgáltatóval kötött külön megállapodás szerint köteles eleget tenni.

10. §

(1) A lakás alapterületének megállapításánál a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 91/A. § 7. pontja szerinti helyiségei teljes alapterületének az 1,90 m szabad belmagasságot elérő részét kell számításba venni oly módon, hogy a vakolt falsíkok között - a padlószint felett 1 m magasságban, 0,1 m pontossággal - mért méreteket, továbbá a beépített bútorok által elfoglalt területet kell figyelembe venni. A számított alapterületet a kerekítés szabályai szerint egy m2 pontossággal kell megállapítani.
(2) A loggia és zárt (fedett és oldalról átlátást gátló módon kialakított) erkély alapterületének a felét kell számításba venni.
(3) A lakás alapterületébe nem kell beszámítani:
a) a falsíkokon kívül eső területet (az ajtóknál és ablakoknál levő beugrásokat, a 0,5 m2- nél kisebb alapterületű falfülkéket),
b) a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt területet,
c) a lakáson belüli lépcső felső szintjének az alapterületét.

11. §

Az Ltv. 91/A. § 18. pontjában meghatározott külön szolgáltatások díját a 2. melléklet tartalmazza.

12. §

(1) A lakbér és a külön szolgáltatás éves díja évente, a KSH által közzétett éves inflációs rátával növekszik.

(2) A bérbeadó a lakbér és a külön szolgáltatás díjának változását a fizetési kötelezettség időpontja előtt legalább 15 nappal köteles a bérlővel írásban közölni.

(3) A bérlő köteles a lakbért és a külön szolgáltatások díját tárgyhó 15. napjáig havonta előre, egy összegben a bérbeadónak megfizetni.

Lakáshasználati díj

13. §

(1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2)[7]

(3) A használati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított:
a) két hónap elteltéig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg,
b) két hónap elteltével további négy hónapon át a lakbér másfélszerese,
c) hat hónap eltelte után a lakbér kétszerese. Ez a rendelkezés nem alkalmazható abban az esetben, ha a jogcím nélküli lakáshasználó másik lakásra tarthat igényt.

(4) A lakáshasználati díj emeléséről a jogcím nélküli lakáshasználót az emelést legalább 15 nappal megelőzően tájékozatni kell.

(5) A bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználat tudomásra jutásától számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

Befogadás szabályai

14. §

(1) A bérlő a lakásba más személyt - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérlő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

(3) A bérlő, továbbá a bérlőtárs és a társbérlő kizárólag a bérbeadó, továbbá a másik bérlőtárs és a társbérlő előzetes írásbeli hozzájárulása alapján fogadhatja be a lakásba:
a) az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó unokáját,
b) az élettársát,
c) az élettárs együttköltöző gyermekét,
d) a testvérét,
e) nagyszülőjét,
f) befogadott gyermekének házastársát.

(4) A bérbeadónak hozzájárulásában ki kell kötnie, hogy a bérlő lakásbérleti szerződése megszűnését követően jogcím nélkül visszamaradó személyek haladéktalanul kötelesek a lakásból kiköltözni, és elhelyezésükről saját maguknak kell gondoskodni.

(5) A (3) bekezdésben nevesített személyek befogadáshoz csak abban az esetben lehet hozzájárulni, ha a (3) bekezdésben meghatározott személy:
a) az Önkormányzat közigazgatási területén lakás tulajdonával, illetve önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakás résztulajdonával nem rendelkezik és
b) a lakásban lakó személyek mindegyikére - az új beköltözővel együtt - legalább 6 m2 lakószoba-terület jut.

7 A rendelet 13. § (2) bekezdését hatályon kívül helyezte a 13/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 3. §-a.

Élettárs és vele együtt költöző gyermekei befogadása esetén a lakásban lakó személyekre jutó lakószoba-terület nagyságát nem kell vizsgálni.

(6) A bérbeadó nem köteles a hozzájárulást megadni, ha a bérlő felmondás hatálya alatt áll vagy a felmondás indokai egyébként fennállnak.

A bérlőtársi szerződés megkötésének a feltételei és a társbérlet

15. §

(1) A bérbeadó a bérlő és a vele együttlakó házastársa, valamint élettársa közös írásbeli kérelmére a bérlőtársi szerződést köteles megkötni.

(2) A bérbeadó a bérlő és a vele együttlakó:
a) szülője,
b) 16. életévét betöltött gyermeke,
c) a jogszerűen befogadott gyermekétől született, 16. életévét betöltött unokája,
d) nagyszülője közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmezők együttlakását az egészségügyi vagy személyi körülményeik indokolttá teszik.
(3) A bérbeadó a bérlőnek és a vele együttlakó testvérének és a (2) bekezdés hatálya alá nem tartozó, 16. életévét betöltött unokájának közös írásbeli kérelmére a bérlőtársi szerződést csak akkor kötheti meg, ha:
a) a kérelmezők legalább 2 év óta megszakítás nélkül a lakásban életvitelszerűen együtt laknak, és
b) a testvér vagy az unoka az Önkormányzat közigazgatási területén lakás tulajdonával, illetve önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakás résztulajdonával nem rendelkezik.

16. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó másik társbérlő részére - kérelemre - csak akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakásalapterület után számított lakbér és díjak megfizetését.

Az albérlet

17. §

(1) A lakás egy részét a bérlő - kizárólag lakáscélú használatra - a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával albérletbe adhatja.

(2) Az albérletbe adáshoz csak akkor lehet hozzájárulni, ha:
a) a lakásban lakó személyek mindegyikére - az albérlővel együtt - legalább 6 m2 lakószoba-terület jut,
b) az albérlő részére a bérlő külön szobát biztosít,
c) a bérlőnek nincs bérleti díjból, külön szolgáltatás díjából, közüzemi díjból és közös költségből származó tartozása.

(3) Az albérletbe adott lakrész alapterülete nem haladhatja meg a bérlő kizárólagos használatában maradó lakásrész alapterületét.

(4) A lakásbérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén az albérleti jogviszony is megszűnik, az albérlő térítésre vagy elhelyezésre nem tarthat igényt.

A lakásbérleti jog folytatása

18. §

(1) A lakásbérleti jog folytatására jogosult jogának megnyílását követő 15 napon belül, a bérbeadóhoz intézett írásos nyilatkozattal kezdeményezi a jogviszony folytatásának elismerését.
(2) Aki a (1) bekezdésben foglalt kötelezettségének nem tesz eleget, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik.

A bérleti jogviszony megszűnése

19. §

(1) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő külön felszólítás nélkül, mindennemű elhelyezési, és térítési igény mellőzésével a lakást köteles kiüríteni, elhagyni és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni bérbeadó részére.
(2) Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követő 10 napon belül nem tesz eleget az (1) bekezdésben foglaltaknak, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik.
(3) A visszaadott lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha a lakás és a hozzá tartozó helyiségek, valamint udvar tiszta, esztétikailag rendezett, a szokásos, továbbá leltár szerinti felszerelési, berendezési tárgyaiban hiány nem tapasztalható, és azok üzemképesek.
(4) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor fel kell mérnie a lakás, valamint bennmaradó felszerelési és berendezési tárgyainak tényleges állapotát. Az esetleges hibákat, hiányosságokat és a megállapításokat írásba kell foglalni.

20. §

(1) Ha a bérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy, az örökös köteles a bérlő lakásban maradt vagyontárgyait a bérlő halálát követő 30 napon belül elszállítani.

(2) Ha az örökös a (4) bekezdésben megállapított kötelezettségének határidőre nem tesz eleget, a vagyontárgyakat bérbeadó - az örökös költségére és veszélyére - raktárban, vagy arra alkalmas más helyiségben helyezi el. Ennek során a hagyatéki tárgyakról - az erre vonatkozó szabályok szerint - leltárt kell felvenni.

(3) Ha az elhalt bérlőnek lakbér-, vagy díjhátraléka keletkezett, akkor a bérbeadó köteles azt hagyatéki teherként bejelenteni.

21. §

(1) A bérbeadó és a bérlő a bérleti jogviszonyt közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a Bérbeadó a bérlő részére: a) másik lakást ad bérbe, vagy b) másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet, vagy c) másik lakás bérbeadása nélkül pénzbeli térítést fizet.
(2) Az (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján a bérlő: a) kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú, b) azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a településen vagy az épületen belül eltérő fekvésű, vagy c) nagyobb szobaszámú, vagy nagyobb alapterületű, vagy magasabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.
(3) [8]

8 A rendelet 21. § (3) bekezdését hatályon kívül helyezte a 13/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 3. §-a.

(4) Ha a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése során a bérbeadó a másik lakás mellett pénzbeli térítést is fizet, ennek összege a régi lakásbérleti jogviszony megszűnését megelőző naptári évre megállapított éves lakbére, valamint az új lakásbérleti szerződésben megállapított éves lakbére közötti különbözet kétszerese.
(5) A pénzbeli térítés a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint történő visszaadását követő 8 napon belül kerül kifizetésre.
(6) A bérlő lakbér- vagy díjhátralékából eredő tartozását a bérlőnek járó pénzbeli térítésbe be kell számítani.
(7) A bérlőt a lakásbérleti szerződés bérlői felmondással történő megszűnése esetén pénzbeli térítés nem illeti meg.
(8) Az (1) bekezdés alapján megkötött új bérleti szerződés legfeljebb 5 évig tartó határozott időtartamra szólhat.

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

22. §

(1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén az a személy pályázhat, aki a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 4. § (1) bekezdésének b) pontja szerinti vagyonnal nem rendelkezik és:

a) akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem a szociális vetítési alap[9] összegének 200 %-át, egyedülálló esetén 250 %-át nem haladja meg, vagy

b) aki háztartásában 3 vagy több gyermeket nevel és akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem a szociális vetítési alap[10] összegének 300 %-át nem haladja meg.

(2) Az (1) bekezdésben rögzített feltételeken túl kizárólag az a személy nyújthat be pályázatot, aki és akivel együttköltöző személyek a bérleti ajánlat benyújtásakor, valamint az azt megelőző 5 éven belül az ország területén lakástulajdonnal, önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakás résztulajdonával, lakástulajdonon fennálló haszonélvezeti joggal, egyéb használati joggal, üdülővel, továbbá beépíthető lakótelekkel, üdülőtelekkel nem rendelkeznek, illetve nem rendelkeztek.

(3) A szociális helyzet alapján legfeljebb az alábbi méretű lakás adható bérbe az együttlakó személyek számától függően:

a) 2 személyig: 1,5 lakószoba, b) 3 személy esetében: 2,5 lakószoba,c) 4 személy esetében: 3 lakószoba,

b) minden további személy esetén további fél szobával nő a lakásigény mértékének felső határa.e) 3 vagy több gyermeket nevelő család esetében a lakásigény mértékének felső határa minden további személy esetén 1 szobával nő.

(4) A pályázók közül elsőbbséget élvez: a) aki az építésügyi, illetve egészségügyi hatóság szerint romos, műszakilag elavult, vagy egészségügyi szempontból nem megfelelő lakásban él, b) a hajléktalan, c) aki vagy akivel együttköltöző személy tartós betegségben, súlyos egészségkárosodásban vagy testi fogyatékosságban szenved, d) a gyermekét egyedül nevelő szülő, vagy más törvényes képviselő, e) aki gyönki lakóhellyel rendelkezik[11].

9 A rendelet 22. § (1) bekezdés a) pontjában szereplő szövegrészt módosította a 13/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése. Hatályos: 2023. augusztus 31. napjától.

10 A rendelet 22. § (1) bekezdés b) pontjában szereplő szövegrészt módosította a 13/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése. Hatályos: 2023. augusztus 31. napjától.

11 A rendelet 22. § (4) bekezdését e) ponttal kiegészítette a 13/2023. (VIII.30.) önkormányzati rendelet 1. § (5) bekezdése. Hatályos: 2023. augusztus 31-től.

(5) Nem köthető bérleti szerződés azzal a pályázóval, aki, a) lakásbérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében a bérbeadó, vagy bármely módon hozzátartozója javára 5 éven belül lemondott, b) a jogos lakásigényének megfelelő szobaszámú, felajánlott lakást két alkalommal nem fogadja el, c) a pályázat elbírálásáról szóló értesítés kézbesítésétől számított 10 napon belül neki felróható okból nem köt lakásbérleti szerződést, d) 5 éven belül jogcím nélküli lakáshasználónak minősült, e) 5 éven belül a lakásbérleti jogviszonya felmondással szűnt meg, f) pályázatában valótlan adatot vagy tényt közölt, valós adatot vagy tényt elhallgatott.

(6) Ha az (5) bekezdés f) pontja következtében a bérbeadásra sor került, ez bérbeadó részéről azonnali felmondási okul szolgál és a bérlő köteles elhelyezési és térítési igény nélkül a lakást haladéktalanul kiüríteni, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bérbeadó birtokába visszabocsátani és elhagyni.

(7) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötésétől visszalép, vagy - a bérleti jog elnyeréséről szóló értesítés kézbesítésétől számított - 8 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, akkor a rangsorban következő pályázó lép a helyébe.

A lakbértámogatás

23. §

(1) Lakbértámogatásra jogosult az a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlő, aki esetében a lakásfenntartás helyben elismert havi költsége a háztartás havi összjövedelmének 25 %-át meghaladja és

a) akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem a szociális vetítési alap[12] összegének 150 %-át, egyedülálló esetén 200 %-át nem haladja meg,

b) aki háztartásában 3 vagy több gyermeket nevel és akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem a szociális vetítési alap[13] összegének 250 %-át nem haladja meg.

(2)[14] Nem jogosult lakbértámogatásra, aki:

a) eltartási szerződést kötött;

b) lakbér- és díjfizetési kötelezettségének nem tesz eleget, és ebből legalább 60 napja fennálló hátraléka keletkezett,

c) lakásfenntartási támogatásban részesül,

d) a lakás hasznosításával összefüggésben jövedelemhez jut,

e) jogcím nélküli lakáshasználónak minősül.

(3) A lakásfenntartás helyben elismert havi költsége az Szt. 38. § (4) bekezdésében szabályozott elismert lakásnagyság, de legfeljebb a jogosult által bérelt lakás nagysága és az egy négyzetméterre jutó helyben elismert költség szorzata.

(4) Az egy négyzetméterre jutó elismert lakásköltség 450.- Ft.

(5) A lakbértámogatás mértéke:

a) összkomfortos lakás esetén a megállapított lakbér: 30%-a,

12 A rendelet 23. § (1) bekezdés a) pontjában szereplő szövegrészt módosította a 13/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (6) bekezdése. Hatályos: 2023. augusztus 31. napjától.

13 A rendelet 23. § (1) bekezdés b) pontjában szereplő szövegrészt módosította a 13/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (7) bekezdése. Hatályos: 2023. augusztus 31. napjától.

14 A rendelet 23. § (2) bekezdését módosította a 13/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (8) bekezdése. Hatályos: 2023. augusztus 31. napjától.

b) komfortos lakás esetén a megállapított lakbér: 35%-a ,
c) félkomfortos lakás esetén a megállapított lakbér: 40%-a és
d) komfort nélküli vagy szükséglakás esetén megállapított lakbér: 45%-a.

24. §

(1) A lakbér-támogatási eljárás írásbeli kérelemre, erre rendszeresített jövedelemnyilatkozat benyújtásával indul.
(2) A kérelemhez csatolni kell a bérlő és vele egy háztartásban élők nettó jövedelmére vonatkozó igazolásokat.
(3) Havi rendszerességgel járó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap jövedelmét, nem havi rendszerességgel szerzett, illetve vállalkozásból, őstermelői tevékenységből származó jövedelem esetén a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónap alatt szerzett jövedelem egy havi átlagát kell figyelembe venni.
(4) A lakbértámogatás iránti kérelem a tárgyév során bármikor benyújtható, a jogerősen megállapított lakbértámogatás a kérelem benyújtásának napjától illeti meg kérelmezőt.
(5) Az új lakástámogatás iránti kérelem a lakástámogatás igénybevételének időtartama alatt, annak lejártát megelőző három hónapban is benyújtható. Ebben az esetben az új jogosultság kezdő időpontjaként a korábbi jogosultság lejártát követő napot kell megállapítani.
(6) A lakbértámogatás a kérelem benyújtásának időpontjától számított egy évre, amennyiben a bérleti jogviszony vagy az abból hátralévő időtartam ennél rövidebb, a bérleti jogviszony időtartamára vagy az abból hátralévő időtartamra jár.
(7) A lakbértámogatás folyósítására minden hónapban utólag, a tárgyhót követő hónap 5. napjáig kerül sor.

25. §

(1) Lakbértámogatás ugyanazon lakásban csak egy bérlőnek adható, függetlenül a háztartások számától.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően külön lakásnak kell tekinteni a társbérletet, s a jogerős bírói ítélettel megosztott lakást.

26. §

(1) A lakbértámogatásban részesülő köteles a folyósítást érintő minden lényeges körülményt, a lakcímében, a személyi adataiban, a lakáskörülményeiben, személyi, családi, jövedelmi és vagyoni helyzetében beállt lényeges változást a változást követő 15 napon belül bejelenteni.

(2) Meg kell szüntetni a lakbértámogatást, ha:
a) bérlő lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik,
b) a bérlő lakbér- vagy díjfizetési kötelezettségének 3 hónapig folyamatosan nem tesz eleget.

(3) A lakbértámogatást jogosulatlanul igénybe vevő személyt kötelezni kell a jogosulatlanul igénybe vett lakbértámogatás visszafizetésére.

(4)[15] A lakbértámogatással kapcsolatos eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény előírásait kell megfelelően alkalmazni.

15 A rendelet 26. § (4) bekezdését módosította a 13/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (9) bekezdése. Hatályos: 2023. augusztus 31. napjától.

Piaci alapon történő bérbeadás

27. §

(1) Piaci alapon történő bérbeadás esetén az a személy pályázhat, aki és akivel együttköltöző személyek a bérleti ajánlat benyújtásakor, valamint az azt megelőző 5 éven belül az Önkormányzat közigazgatási területén lakástulajdonnal, önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakás résztulajdonával, lakástulajdonon fennálló haszonélvezeti joggal, egyéb használati joggal nem rendelkeznek, illetve nem rendelkeztek.

(2) A pályázók közül elsőbbséget élvez:
a) aki az építésügyi, illetve egészségügyi hatóság szerint műszakilag elavult, vagy egészségügyi szempontból nem megfelelő lakásban él,
b) aki vagy akivel együttköltöző személy tartós betegségben, súlyos egészségkárosodásban vagy testi fogyatékosságban szenved,
c) aki háztartásában 3 vagy több gyermeket nevel,
d) a gyermekét egyedül nevelő szülő, vagy más törvényes képviselő

(3) A pályázatokat tartalmazó borítékokat nyilvános tárgyaláson kell felbontani, a pályázók előtt.

(4) Több pályázó esetén a (2) bekezdés alapján azonos ranghelyre sorolt, a pályázati kiírásnak megfelelő pályázók közül az nyeri el a bérleti jogot, aki a licitálás során a leghosszabb időtartamra vállalja a lakbér egyösszegű megfizetését. A licitlépcső az adott lakásra megállapított egy havi bérleti díj.

(5) A licittárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni.

(6) A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:
a) a pályázók nevét, címét,
b) a lakás megjelölését,
c) a havi bérleti díj összegét,
d) licitkörönként a pályázók által vállalt, előre, egy összegben megfizetendő bérleti díjak összegét,
e) a pályázók sorrendjét,
f) ha az eredményhirdetésre a tárgyaláson kerül sor, a nyertes pályázó nevét és címét,
g) a pályázóknak a tárgyaláson való részvételre vagy képviseletre való jogosultságát,
h) azon adatokat, tényeket, amelynek jegyzőkönyvbe való rögzítését bármely fél kéri,
i) a résztvevők aláírását és a dátumot.
(7) Amennyiben csak egy, a pályázati feltételeknek megfelelő ajánlat érkezik, úgy a meghirdetett pályázati feltételekkel köthető meg a bérleti szerződés a pályázóval.
(8) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötésétől visszalép, vagy - a bérleti jog elnyeréséről szóló értesítés kézbesítésétől számított - 8 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, akkor a soron következő legmagasabb ajánlatot tevő lép a helyébe.

28. §

(1) A lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a pályázó a pályázat elbírálásának időpontjáig óvadékot köteles fizetni.
(2) A fizetendő óvadék a meghirdetett lakás lakbérének 3 havi összege, de minimum 60.000.- Ft, mely összeg a pályázaton nem nyert személyek részére 8 napon belül visszafizetésre kerül.
(3) A pályázathoz mellékelni kell az óvadék befizetését igazoló feladóvevény másolatát.

(4) Lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó a bérlő által befizetett óvadékot lakbér- és díjhátralék, és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel.
(5) Amennyiben az óvadék vagy annak egy része az (5) bekezdés alapján felhasználásra kerül, a bérlő köteles az óvadékot újra megfizetni vagy az óvadékot az eredeti összegre kiegészíteni a bérbeadó írásbeli felhívásának kézbesítését követő 10 napon belül.
(6) A bérbeadó az óvadék teljes vagy az (5) bekezdés alkalmazását követően fennmaradt összegét a lakás visszaadását követő 10 napon belül a bérlőnek kamatmentesen fizeti vissza.

29. §[16]

Szolgálati jelleggel történő bérbeadás

30. §

(1) Lakás szolgálati jelleggel annak adható bérbe:
a) aki Önkormányzat költségvetési szervével, intézményével, gazdasági társaságával (e rendelet vonatkozásában: szervezetével) közszolgálati, közalkalmazotti vagy munkajogviszonyban (a továbbiakban együtt: munkavégzésre irányuló jogviszonyban) áll,
b) aki és akivel együttköltöző személyek a bérleti ajánlat benyújtásakor, valamint az azt megelőző 5 éven belül az Önkormányzat közigazgatási területén lakástulajdonnal, önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakás résztulajdonával, lakástulajdonon fennálló haszonélvezeti joggal, egyéb használati joggal nem rendelkeznek, illetve nem rendelkeztek.
(2) A pályázók közül elsőbbséget élvez:
a) aki az építésügyi, illetve egészségügyi hatóság szerint műszakilag elavult, vagy egészségügyi szempontból nem megfelelő lakásban él,
b) aki vagy akivel együttköltöző személy tartós betegségben, súlyos egészségkárosodásban vagy testi fogyatékosságban szenved,
c) aki háztartásában 3 vagy több gyermeket nevel,
d) a gyermekét egyedül nevelő szülő, vagy más törvényes képviselő.
(3) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötésétől visszalép, vagy - a bérleti jog elnyeréséről szóló értesítés kézbesítésétől számított - 8 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, akkor a rangsorban következő pályázó lép a helyébe.
(4) A lakásbérleti jogviszony a munkavégzésre irányuló jogviszony fennállásáig, de legfeljebb 5 éves határozott időtartamra szól.
(5) A lakás bérleti joga nem cserélhető el, a bérleti jogviszony megszűnését követően a befogadott személy a lakásra nem tarthat igényt.

31. §

(1) A bérlőnek vállalnia kell a lakbér havi mértékének megfelelő, de legalább havi 15.000.- Ft összegű lakáscélú előtakarékosságot. A bérleti jogviszony ideje alatt a vállalt összeget havi rendszerességgel kell fizetnie.
(2) A lakáscélú előtakarékossági szerződést legkésőbb a bérleti szerződés megkötésének napján be kell mutatni.
(3) Amennyiben a lakáscélú előtakarékossági szerződés bármely okból megszüntetésre kerül, vagy a bérlő 90 napnál hosszabb időtartamon keresztül nem tesz eleget lakáscélú előtakarékossági szerződésből eredő befizetési kötelezettségének, úgy a bérbeadó köteles a bérleti jogviszonyt felmondással megszüntetni.

16 A rendelet 29. §-át hatályon kívül helyezte a 13/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 3. §-a.

Elhelyezési kötelezettség teljesítése

32. §

(1) A polgármester kijelölheti a lakás bérlőjeként azt a személyt, akinek a lakása elemi csapás következtében elpusztult, vagy az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el, vagy akinek elhelyezésére az Önkormányzat egyéb jogszabály rendelkezése alapján köteles, ha e személy saját elhelyezéséről nem tud gondoskodni. A meghatározott időtartam az elpusztult lakás felépítéséig, helyreállításáig, illetőleg az életveszély elhárítása időpontjáig tarthat, de 5 évnél hosszabb nem lehet.

(2) Az (1) bekezdés alapján kötött szerződés lejártakor a Bérbeadó újabb, legfeljebb öt évre szóló határozott időtartamra köthet bérleti szerződést, ha a bérlő saját elhelyezéséről még mindig nem tud gondoskodni.

(3) A lakás bérleti joga nem cserélhető el, a bérleti jogviszony megszűnését követően a befogadott személy a lakásra nem tarthat igényt.

II. Fejezet
A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

Általános szabályok

33. §

A helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - a II. Fejezetben foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

34. §

Helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi-tárolási célokra lehet bérbe adni.

A pályázat

35. §

(1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
a) a bérbeadó megnevezését, elérhetőségeit,
b) a meghirdetett helyiség műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat), felszereltségét, műszaki állapotát,
c) a helyiség épületen és településen belüli fekvését, címét,
d) a meghirdetett helyiség rendeltetését és a benne végezhető tevékenységet,
e) az esetleges szakhatósági előírásokról szóló tájékoztatást,
f) a fizetendő bérleti díj alsó határát,
g) a bérleti díj évenkénti emelésének módját és mértékét,
h) az óvadékra vonatkozó feltételeket,
i) a kötendő bérleti szerződés időtartamát,
j) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot,
k) a pályázni jogosultak körét,
l) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét

m) a pályázat elbírálásának módját, határidejét,
n) az eredmény ismertetésének módját, határidejét.

(2) A pályázati ajánlat kötelező tartalma:
a) a pályázó adatai (név, cégnév, születési név, hely, idő, anyja neve, lakcím, székhely, telephely),
b) nyilatkozat arról, hogy a pályázó a pályázati feltételeket elfogadja,
c) annak igazolása, hogy a pályázó a helyiség üzemeltetéséhez és a benne végzendő tevékenység folytatásához szükséges érvényes hatósági engedéllyel rendelkezik,
d) a helyiségbérleti díjra vonatkozó ajánlattétel.
(3) A pályázathoz csatolni kell természetes személy esetében az egyéni vállalkozói igazolvány 30 napnál nem régebbi hiteles másolatát, jogi személy esetében pedig 30 napnál nem régebbi cégkivonatot.

36. §

(1) A pályázók közül az nyeri el a bérleti jogot, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

(2) Több pályázó esetén az (1) bekezdés alapján azonos ranghelyre sorolt, a pályázati kiírásnak megfelelő pályázók közül az nyeri el a bérleti jogot, aki a licitálás során a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja. A licitlépcső az adott helyiségre megállapított másfél havi bérleti díj.

(3) A licittárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni.

(4) A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:
a) a pályázók nevét, címét,
b) a helyiség megjelölését,
c) a havi bérleti díj összegét,
d) licitkörönként a pályázók által megfizetni vállalt havi bérleti díjak összegét,
e) a pályázók sorrendjét,
f) ha az eredményhirdetésre a tárgyaláson kerül sor, a nyertes pályázó nevét és címét,
g) a pályázóknak a tárgyaláson való részvételre vagy képviseletre való jogosultságát,
h) azon adatokat, tényeket, amelynek jegyzőkönyvbe való rögzítését bármely fél kéri,
i) a résztvevők aláírását és a dátumot.

(5) A fizetendő óvadék a meghirdetett helyiség bérleti díjának 6 havi összege, de minimum 120.000.- Ft.

A befogadás

37. §

(1) A bérlő a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2)[17] A bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához hozzájárulás akkor adható, ha:
a) a bérlő által végzett és a befogadásra váró személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,

17 A rendelet 37. § (2) bekezdését módosította a 13/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (10) bekezdése. Hatályos: 2023. augusztus 31. napjától.

b) a bérelt helyiség erre lehetőséget nyújt és a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt.

(3) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha:
a) a befogadandó személy a helyiség üzemeltetéséhez, az általa gyakorolni kívánt tevékenység folytatásához szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
b) a befogadandó személy által gyakorolni kívánt tevékenység külön jogszabály rendelkezésébe ütközik.

Bérlőtárs és társbérlet

38. §

(1) Bérlőtársi szerződést a bérbeadó akkor köthet, ha:
a) a pályázatra két vagy több pályázó együttesen nyújtott be pályázati ajánlatot és abban nyilatkoztak, hogy a pályázat elnyerése esetén a helyiséget bérlőtársakként kívánják bérbe venni,
b) a bérleti szerződés megkötése után a bérlő és a leendő bérlőtárs közösen kérik.

(2) Az (1) bekezdésben előírtakon túl a bérlőtársi szerződés megkötésének feltétele, hogy:
a) a bérlő által végzett és a bérlőtárs által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,
b) a bérelt helyiség erre lehetőséget nyújt és
c) a bérlőtárs vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt.

(3) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha:
a) a bérlőtárs a helyiség üzemeltetéséhez, az általa gyakorolni kívánt tevékenység folytatásához szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
b) a bérlőtárs által gyakorolni kívánt tevékenység külön jogszabály rendelkezésébe ütközik.

39. §

A helyiség a társbérlő részére - kérelemre - csak akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett helyiség-alapterület után számított bérleti díj és egyéb díjak megfizetését.

Az albérlet

40. §

(1) A bérlő a helyiséget csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja albérletbe.

(2)[18] A bérbeadó az albérletbe adáshoz akkor járulhat hozzá, ha:
a) a bérlő által végzett és az albérlő által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja és
b) a bérelt helyiség erre lehetőséget nyújt.

(3) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha:

18 A rendelet 40. § (2) bekezdését módosította a 13/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (11) bekezdése. Hatályos: 2023. augusztus 31. napjától.

a) az albérlő a helyiség üzemeltetéséhez, az általa gyakorolni kívánt tevékenység folytatásához szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
b) az albérlő által gyakorolni kívánt tevékenység külön jogszabály rendelkezésébe ütközik.

Bérleti jog átruházása, cseréje

41. §[19]

(1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával ruházhatja át vagy cserélheti el.

(2) A szerződő felek közös írásbeli kérelmükkel kötelesek a bérbeadó hozzájárulását kérni a bérleti jog átruházásához, cseréjéhez.

(3) A bérlő a helyiség bérleti jogának átruházásáról vagy cseréjéről szóló szerződést legkésőbb annak megkötését megelőző 15 napon belül köteles a bérbeadónak a hozzájárulás megadása érdekében megküldeni.

(4) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha:
a) az átvevő vagy csere esetén bármely fél a helyiség üzemeltetéséhez, az általa gyakorolni kívánt tevékenység folytatásához szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
b) az átvevő vagy csere esetén bármely fél által gyakorolni kívánt tevékenység külön jogszabály rendelkezésébe ütközik,
c) a bérlőnek vagy csere esetén bármely félnek a bérbeadóval szemben az érintett helyiség bérletéből származó bérleti díj- vagy egyéb díjtartozása áll fenn.

(5) Amennyiben az új bérlő a helyiségben gyakorolt tevékenységet meg kívánja változtatni, ehhez előzetesen írásban kérnie kell a bérbeadó írásbeli hozzájárulását.

42. §

Amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésére másik helyiség felajánlásával kerül sor, olyan másik helyiséget kell felajánlani, amely a bérlő tevékenységének folytatására alkalmas.

Az önkormányzati tulajdonú lakások, helyiségek elidegenítése[20]

43. §[21]

(1) Elidegeníthetők azok a Gyönk Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások, helyiségek, amelyek nem állnak jogszabály által meghatározott elidegenítési tilalom alatt.

(2) A lakásért, helyiségért fizetendő vételár a lakásnak a bérlő által a bérbeadó előzetes hozzájárulásával a lakásra, helyiségre fordított és meg nem térített értéknövelő beruházás értékével csökkentett forgalmi értéke.

19 A rendelet 41. §-át módosította a 13/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (12) bekezdése. Hatályos: 2023. augusztus 31. napjától.
20 A rendeletben a jelöletlen alcímet kiegészítette a 13/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (14) bekezdése. Hatályos: 2023. augusztus 31. napjától.
21 A rendelet 43. §-át módosította a 13/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 1. § (15) bekezdése. Hatályos: 2023. augusztus 31. napjától.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) hatálya alá tartozó lakásokra, valamint helyiségekre elővásárlási joggal rendelkező személyeket az önkormányzat írásban köteles értesíteni ajánlatáról a döntés meghozatalától számított 15 napon belül.

(4) A (3) bekezdés szerinti, cégszerűen aláírt ajánlatnak legalább az ingatlan címét és helyrajzi számát, a lakás vagy helyiség forgalmi értékét, a részletfizetés lehetőségének biztosítását, és a fizetendő részleteket, a vételár egyösszegű megfizetése esetén alkalmazott vételár-kedvezmény mértékét és a 30 napos ajánlati kötöttség megjelölését, továbbá a az ajánlattételt megalapozó önkormányzati döntés számát kell tartalmaznia.

(5) Ha az elővásárlásra jogosult az ajánlatot az ajánlati kötöttség időtartama alatt írásbeli nyilatkozattal elfogadja, a szerződés az ajánlat szerinti tartalommal létrejön. Az adásvételi szerződést ilyenkor is külön írásba kell foglalni.

(6) Ha az elővásárlási jogra jogosult az önkormányzat írásbeli ajánlatára az ajánlati kötöttség időtartama alatt nem válaszol, a szerződés nem jön létre, és az önkormányzat ajánlati kötöttsége megszűnik.

(7) Elővásárlási joggal érintett lakás eladása esetén a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértéke a lakás forgalmi értékének legfeljebb 20 %-a. A szerződéskor befizetett összeget meghaladóan részletekben törlesztésre kerülő vételár hátralék után a törlesztés időszakában - amely 15 év – a törlesztés megkezdésekor érvényes jegybanki alapkamat mértékével egyező szerződéses kamat jár.

(8) A vételár egyösszegű megfizetése esetén az elővásárlási jog jogosultjának 10% vételárengedményt kell biztosítani.

(9) Ha az önkormányzati bérlakást vagy helyiséget nem az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a lakást, helyiséget Gyönk Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás rendjéről szóló 5/2013. (IV. 11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 9. § (2) bekezdése szerinti nyilvános pályázat útján lehet értékesíteni.

(10) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítésére a Vagyonrendelet általános szabályait kell alkalmazni.

(11) Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeket az Ltv. 62. §-ban meghatározott célokra használja fel

Záró rendelkezések

44. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
(2) E rendelet előírásait első ízben a rendelet hatálybalépése után benyújtott ügyekben kell alkalmazni.
(3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Gyönk Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a lakbérekről szóló 12/2008. (X. 21.) rendelete és az annak módosításáról szóló 9/2010. (XII. 31.) rendelete, valamint Gyönk Város Önkormányzata Képviselő- testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 15/2009. (XII. 15.) rendeletének 1-5 §-a hatályát veszti.

45. §

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

G y ö n k, 2013. december 21.

K a t z Gyula sk.
polgármester

P a l k ó László sk.
jegyző

1. melléklet[22]

1. **Szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének komfortfokozattól függő, egy m^2-re eső havi mértéke**

	A	**B**
	Lakás komfortfokozata	**Lakbér (Ft/m^2/hó)**
1.	Összkomfortos lakás	310.- Ft
2.	Komfortos lakás	285.- Ft
3.	Félkomfortos lakás	250.- Ft
4.	Komfort nélküli és szükséglakás	225.- Ft

2. **Költségelven bérbe adott lakások lakbérének komfortfokozattól függő, egy m^2-re eső havi mértéke**

	A	B
	Lakás komfortfokozata	**Lakbér (Ft/m^2/hó)**
1.	Összkomfortos lakás	350,-Ft
2.	Komfortos lakás	325,-Ft
3.	Félkomfortos lakás	300,-Ft
4.	Komfort nélküli és szükséglakás	230,-Ft

3. **Piaci alapon bérbe adott lakások lakbérének komfortfokozattól függő, egy m2-re eső havi mértéke**

	A	**B**
	Lakás komfortfokozata	**Lakbér (Ft/m2/hó)**
1.	Összkomfortos lakás	375,-Ft
2.	Komfortos lakás	350,-Ft
3.	Félkomfortos lakás	325,-Ft
4.	Komfort nélküli és szükséglakás	300,-Ft

22 Az 1. mellékletet módosította a 2/2023. (I. 26.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2023. március 1. napjától.

2. melléklet[23]

23 A rendelet 2. mellékletét hatályon kívül helyezte a 13/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 3. §-a.

3. melléklet[24]

[25]üres cím[26]

	Cím	Alapterület	Szobaszám	Komfortfokozat	Bérbeadás jellege
1.	Ifjúsági ltp. 18. I. em. 4.	56	1+2 fél	összekomfortos	szolgálati
2	Rákóczi u. 95.	100	2+1 fél	összekomfortos	szolgálati
3.	Rákóczi u. 87. tetőtér 1.	51	1+1 fél	összekomfortos	piaci
4.	Rákóczi u. 87. tetőtér 2.	51	1+1 fél	összkomfortos	piaci
5.	Rákóczi u. 87.1. em. 1.	83	2+1 fél	összkomfortos	piaci
6.	Rákóczi u. 87.1. em. 2.	83	2+1 fél	összkomfortos	piaci
7.	Dózsa tér 363. I. em. 1.	59	1	komfortos	szolgálati
8.	Dózsa tér 363.1. em. 2.	41	1	komfortos	szociális
9.	Dózsa tér 363.1. em. 3.	49	2	komfortos	szociális
11.	Petőfi u. 341.	83	1+2 fél	komfortos	piaci
12.	József A. u. 546.	59	2	komfortos	szociális

24 Módosította a 11/2020. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2020. szeptember 1. napjától.
25 A 3. melléklet 10. sorát hatályon kívül helyezte a 2/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 1. §-a 2023. május 7-től.
26 Módosította a 8/2021. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2021. október 1. napjától.