

Aszód Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2025. (I. 23.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

[1] Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a rendelet megalkotását abból a célból teszi, hogy megállapítsa az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló törvényben (a továbbiakban: Lakástörvény) nem szabályozott bérbeadásának, elidegenítésének részletes feltételeit és eljárási rendjét, biztosítva ezzel a lakásokkal és a helyiségekkel való eredményes gazdálkodást.

[2] Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19. §-ában, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1), (3) és (6) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, az 54. § (1)-(3) bekezdésében, az 58. § (2)-(3) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében, a 80. § (1)-(2) bekezdésében és a 84. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendeletet kell alkalmazni Aszód Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadás útján vagy más módon történő hasznosítására, ezen ingatlanok elidegenítésére, illetve az abból származó bevétel felhasználására.

(2) Az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő lakás és nem lakáscélú helyiség bérletére és elidegenítésére jelen rendelet tárgyi hatálya nem terjed ki.

(3) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szabályait kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) önkormányzati tulajdonosi érdek: lakásgazdálkodási feladatok ellátása körében a lakások megfelelő elosztására vonatkozó hasznosítási cél,

- b) jelentős értékű ingóvagyon: az ingóvagyon értéke a szociális vetítési alap ötvenszeresét meghaladja, kivéve az egymillió forint értéket meg nem haladó olyan személygépkocsit, melyet a bérlő vagy a vele közös háztartásban élő mozgáskorlátozott hozzátartozó jogán szereztek,
- c) méltányolható minimális lakásigény: az igénylő és a vele együttköltöző családtagok számától függően:
 - ca) egy-két személy esetében egy lakószoba,
 - cb) három személy esetében másfél lakószoba,
 - cc) négy személy esetében két lakószoba,
 - cd) minden további személy esetében további fél szoba,
- d) jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározottak szerint,
- e) óvadék: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben meghatározottak szerint,
- f) rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot: a lakásfelszerelési tárgyak, berendezések működőképesek, esztétikai állapotuk kielégítő, a falak és a nyílászárók tisztasági festése megfelelő minőségben elvégzésre került,
- g) család: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének c) pontjában meghatározottak szerint,
- h) egyedülélő: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének e) pontjában meghatározottak szerint,
- i) egyedülálló: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének l) pontjában meghatározottak szerint,
- j) háztartás: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének f) pontjában meghatározottak szerint,
- k) forgalmi érték: az az ellenérték, amelyet független felek összehasonlítható körülmények esetén per-, teher- és igénymentes, azonnal birtokba vehető ingatlan tulajdonjogának adásvétele tekintetében egymás között érvényesítenek vagy érvényesítenének, és amely tartalmazza az ügylet után esetlegesen fizetendő általános forgalmi adó összegét függetlenül attól, hogy annak megfizetésére melyik fél kötelezett;
- l) vételár: azon ellenérték, amely az adásvételi szerződésben tényleges fizetési kötelezettségként rögzítésre kerül, és amely tartalmazza az ügylet után esetlegesen fizetendő általános forgalmi adó összegét függetlenül attól, hogy annak megfizetésére melyik fél kötelezett.

3. Alapelvek

3. §

(1) Az önkormányzat a tulajdonában lévő lakásokkal és nem lakáscélú helyiségekkel (a továbbiakban: helyiség) történő gazdálkodása során a vagyongazdálkodás szabályainak betartásával, önfenntartó módon, a leghatékonyabban kívánja működtetni ingatlanait, miközben érvényesülnek a társadalmi elvárások, teljesülnek a szociális, közérdekű és piaci igények egyaránt.

(2) Az önkormányzati lakásgazdálkodás elsődleges rendeltetése a város lakosságmegtartó képességének fenntartása, fokozása, a házasság és a család Magyarország Alaptörvényében is védeni rendelt intézményének hangsúlyosabb védelme, a családalapítás feltételeinek biztosítása.

(3) Az önkormányzati lakásgazdálkodás további rendeltetése a város szakmehiányosságaitak biztosításához szükséges személyek, továbbá a rászoruló lakhatási feltételeinek megteremtése.

(4) Az önkormányzat bármely e rendelet alapján igénybe vehető lakhatási lehetőséget átmeneti, határozott időtartamra biztosítja.

(5) Az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel történő gazdálkodás rendeltetése a város, illetve annak lakossága számára hasznos tevékenységet kifejtő személyek, illetve szervezetek működése tárgyi feltételeinek biztosítása, illetve a bevételszerzés.

(6) A lakásokkal és a helyiségekkel való gazdálkodás során az egyenlő bánásmód követelményét érvényesíteni kell.

(7) A lakásokkal és a helyiségekkel való gazdálkodás során – amennyiben az a használat jogcímével nem ellentétes - a ráfordítások és a bevételek egymással való arányosságának biztosítására kell törekedni. E rendeletbe ütközik minden olyan állapot, mely arra vezet, hogy az önkormányzat vagy a bérbeadó ráfordításai jelentős mértékben meghaladják az elérhető bevételt vagy hasznosságot.

II. Fejezet

A lakások bérbeadásának általános szabályai

4. A bérbeadói jogok gyakorlása

4. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások esetében a tulajdonosi jogokat a képviselő-testület (továbbiakban: tulajdonos) gyakorolja.

(2) A képviselő-testület, mint tulajdonos a polgármesterre a következő hatásköröket ruházza át:

- a) a lakásbérleti, bérleti szerződés megkötését,
- b) a lakásba történő befogadás történő hozzájárulás,
- c) a lakásbérlet megszüntetése, közös megegyezéssel történő megszüntetésénél a megállapodás megkötését,
- d) lakáscsere esetén történő hozzájárulást,
- e) lakásbérleti jog folytatásának elbírálását,
- f) e rendelet szerinti fizetési könnyítés (részletfizetés, fizetési halasztás) iránti kérelem elbírálását,
- g) pályázati eljáráson kívül helyiség bérbeadását.

5. §

(1) A képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlásával és a bérbeadói kötelezettségek teljesítésével szükségszerűen együtt járó feladatok ellátásával az Aszódi Közös Önkormányzati Hivatalt (a továbbiakban: Hivatal) bízta meg.

(2) A Hivatal feladatai:

- a) nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő bérbeadás útján hasznosítható lakásokról, helyiségekről, bérlőkről, bérleti díjakról, bérletekről, hátralékokról,
- b) ellátja azokat a feladatokat, amelyek a lakáskezelési, üzemeltetési, felújítási, hibaelhárítási tevékenységgel kapcsolatosak,
- c) előkészíti a lakásbérleti, helyiségbérleti szerződéseket,
- d) végzi a lakások, helyiségek rendeltetésszerű használatával, átadásával, visszavételével kapcsolatos feladatokat,
- e) beszedi a bérleti díjakat, a külön szolgáltatási díjakat, bérleti díjakat, végzi a behajtásukkal kapcsolatos feladatokat,
- f) rendszeres információt nyújt a polgármesternek, képviselő-testületnek, bizottságoknak az üzemeltetésében lévő lakások és helyiségek bérbeadói jogainak gyakorlásáról, a kötelezettségek teljesítéséről,

- g) javaslatot tesz a bérleti díjak e rendeletben szabályozott mértékének módosítására,
- h) részt vesz a döntés szakmai előkészítésében szociális alapon történő bérbeadás, valamint a szociális alapú bérletre való jogosultság felülvizsgálata esetén,
- i) eljár lakásbérleti szerződés rendkívüli felmondással való megszüntetése esetén,
- j) eljárást kezdeményez önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránt,
- k) amennyiben a lakást jogcím nélkül használó felszólítás ellenére sem távozik, vele szemben bírósági vagy hatósági eljárást indít a tulajdonos önkormányzat nevében.

5. A bérbeadás módja, jogcíme

6. §

(1) Önkormányzati lakás bérbeadására szociális alapon, vagy piaci alapon kerülhet sor. A bérbeadás jogcímét a lakásbérleti szerződésben rögzíteni kell. A bérleti szerződést a bérlő költségére közokiratba kell foglalni.

(2) Lakás bérbeadása csak lakhatás biztosítására történhet.

7. §

(1) Üresen álló lakás bérbe adható:

- a) szociális alapon pályázat útján vagy pályázati eljárás mellőzésével;
- b) piaci alapon pályázati eljárás mellőzésével.

(2) Bérleti jogviszony fennállásával terhelt lakás bérbe adható:

- a) bérleti jogviszony folytatása;
- b) bérleti jogviszony meghosszabbítása;
- c) bérleti jog cseréje;
- d) bérlőtársi jogviszony létesítéséhez való hozzájárulás.

(3) Amennyiben a lakás bérleti szerződésében meghatározott határozott idejű bérbeadási időtartam lejárt, a bérlő önhibáján kívül nem tudott kiköltözni a lakásból és a szerződés meghosszabbítására e rendelet szabályai szerint már nincs lehetőség, különös méltánylást érdemlő esetben - a bérlő kérelmére és a bérbeadó javaslatára - a képviselő-testület – az általa meghatározott feltételekkel - a bérleti szerződést legfeljebb egy év határozott időtartammal meghosszabbíthatja. Különös méltánylást érdemlő esetnek minősül a Magyarország Kormánya által kihirdetett veszélyhelyzet, vagy más, a kérelmező vagy családja életében igazolható módon bekövetkezett, olyan esemény, előre nem látható életkörülmény, aminek eredményeképpen a bérlő nem tud kiköltözni a lakásból.

(4) A (3) bekezdés szerinti bérleti szerződés meghosszabbításáról szóló szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költsége – a szükséglakás kivételével - a bérlőt terheli. Nem lehet meghosszabbítani a bérleti szerződést, ha

- a) a bérlővel szemben a 15. § szerinti kizáró ok áll fenn vagy
- b) a bérlő a lakásbérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul nem teljesítette.

6. A lakásbérlet fajtái

8. §

(1) Szociális alapon önkormányzati lakás kizárólag

- a) szociális bérlakásként pályázati eljárás lefolytatása mellett, vagy
- b) szociális szükséglakásként vagy krízishelyzet fennállása esetén pályázati eljárás mellőzésével

adható bérbe.

(2) Piaci alapon önkormányzati lakás – pályázati eljárás mellőzésével -

- a) munkahelyteremtés, vagy munkahelymegtartás elősegítése érdekében, vagy
- b) közérdekből, illetve önkormányzati érdekből, vagy
- c) üzleti érdekből

adható bérbe.

7. Szociális alapon történő bérbeadás

9. §

(1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakás annak a cselekvőképes, természetes személynek adható bérbe, aki

- a) az elmúlt öt évben legalább három éve Aszód város közigazgatási területén állandó bejelentett lakcímmel rendelkezik és életvitelszerűen Aszód városban lakik; házastársak, élettársak együttes kérelme esetén a három éves állandó bejelentett lakcímmel legalább a házastársak, élettársak egyike rendelkezik, és
- b) lakástulajdonnal, vagy lakás használatára feljogosító vagyoni értékű joggal
 - ba) nem rendelkezik, vagy
 - bb) rendelkezik, de ezen jogát tőle független okok miatt, vagy nem a saját, a használatot korlátozó döntése miatt - hitelt érdemlő módon igazoltan - gyakorolni nem tudja, és
- c) családjában az egy főre jutó havi jövedelem a szociális vetítési alap összegének 100 %-át eléri, de annak 250 %-át nem haladja meg, egyedülélő esetében a havi jövedelem a szociális vetítési alap összegének 100 %-át eléri, de annak 450 %-át nem haladja meg az utolsó hat hónapra vonatkozó igazolás alapján, és
- d) tulajdonában nincs jelentős értékű ingóvagyon, beleértve a vele együtt költöző hozzátartozó(k) tulajdonát is és
- e) nem állnak fenn vele szemben a 15. §-ban rögzített kizáró okok
- f) vállalja az óvadék megfizetését.

(2) Szociális alapon egy év határozott időtartamra elsősorban komfort nélküli, komfortos, félkomfortos lakás, kivételesen összkomfortos lakás adható bérbe.

(3) A bérleti szerződés a bérlő írásbeli kérelmére és a bérbeadó írásbeli javaslatára legfeljebb további egy év határozott időtartammal meghosszabbítható abban az esetben, ha

- a) a bérlő a bérleti díj-, valamint bérleti jogviszonyából eredő bármilyen jogcímen keletkezett díjfizetési kötelezettségének annak esedékessége időpontjában, a bérleti szerződés teljes időtartama alatt maradéktalanul eleget tett, és
- b) a lakás és annak berendezési tárgyai épségét megóvta, és
- c) a lakás, illetve ha a lakáshoz udvar tartozik, annak és a lakókörnyezetének a tisztaságát megóvta, fenntartotta, helyreállította, és
- d) az együttélés szabályait betartotta, és
- e) szociális helyzete alapján az (1) bekezdés d) pontja alapján továbbra is jogosultnak tekinthető,
- f) nem állnak fenn vele szemben a 15. §-ban meghatározott kizárási okok.

(4) A bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelmet legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnését megelőző 3 hónappal kell benyújtani. A kérelemhez csatolni kell mindazokat a nyilatkozatokat és igazolásokat, melyek a kérelem elbírálásához szükségesek. Az előírt nyilatkozatok és igazolások nélküli kérelmet be nem nyújtottnak kell tekinteni.

10. §

(1) A rendkívüli szociális helyzetbe került Aszódon lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkező igénylő – amennyiben lakhatását másképp megoldani nem tudja - szociális szükséglakás igénylése iránti kérelemmel fordulhat a polgármesterhez. Rendkívüli szociális krízishelyzet különösen, ha a kérelmező lakása - az önkormányzati bérlakásokat kivéve - elemi csapás, vagy más ok miatt lakhatásra alkalmatlanná vált és a kérelmező - önhibáján kívül - lakáshelyzetét más módon megoldani nem tudja.

(2) A kérelemről és a lakásbérleti szerződés megkötéséről – 3 tagú bíráló munkacsoport javaslata alapján – a polgármester dönt. A lakásbérleti szerződés a rendkívüli szociális krízishelyzet fennállásáig, de legfeljebb 6 hónapos időtartamra köthető meg.

(3) A munkacsoport tagjait a polgármester választja ki a képviselő-testület tagjai közül.

(4) A bérlőkijelölés csak cím/helyrajzi szám szerint pontosan megjelölt lakásra történhet.

(5) A bérleti szerződés rendkívüli szociális krízishelyzet fennállása esetén a polgármester döntése alapján legfeljebb 3 esetben alkalmanként 6 hónapos időtartamra meghosszabbítható.

11. §

(1) A bérlő és a vele közös háztartásban élők vagyoni és jövedelmi viszonyaiban történő változást a bérlő köteles a változást követő 30 napon belül bejelenteni a bérbeadó felé.

(2) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdés szerinti bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget vagy a bejelentésében valótlan adatokat közöl és ez a szociális alapon történő bérleti jogosultság feltételeit megváltoztatja, a változás bizonyított időpontjától kezdődően a bérlőt e rendelet 1. melléklet 2. pont c) alpontjában meghatározott mértékű fizetési kötelezettség terheli.

(3) Amennyiben a bérleti jogviszony fennállása alatt a piaci alapú bérleti díjat fizető bérlő jövedelmi viszonyaiban olyan változás következik be, amely indokolja a szociális helyzet alapján történő bérbeadást, úgy a bérlő írásban kezdeményezheti a bérbeadónál a szociális bérlakásra való jogosultság megállapítását. Amennyiben a bérlő a bérbeadó felé igazolja a szerződésben vállalt kötelezettségének maradéktalan teljesítését, továbbá bérleti- és egyéb díjhátralékkal nem rendelkezik, a képviselő-testület dönt a bérleti díj összegének módosításáról azzal, hogy a bérlő legkorábban az igazolásnak az Aszódi Közös Önkormányzati Hivatalhoz történő beérkezését követő hónap 1. napjával kezdődően válik jogosulttá a piaci bérleti díj összege helyett a szociális alapú bérleti díj fizetésére.

8. Piaci alapon történő bérbeadás

12. §

(1) Munkahelyteremtés vagy munkahelymegtartás elősegítése céljából beköltözhető önkormányzati lakás pályázati eljárás mellőzésével bérbe adható piaci alapon annak a cselekvőképes, természetes személynek, aki

- a) Aszódon, vagy aszódi székhelyű egyéni vállalkozó, vagy aszódi székhelyű jogi személynél foglalkoztatási jogviszonyban áll, vagy gazdasági társaság tisztségviselője, és
- b) kötelezettségként vállalja a bérleti díj és a lakás használatával szükségszerűen együtt járó közüzemi szolgáltatási díjak és a közös költség megfizetését és a lakás, illetve a lakókörnyezet, udvar, ingatlan előtti járda, valamint a közterület külön jogszabály szerinti tisztán tartását, és

- c) nem állnak fenn vele szemben a 15. §-ban meghatározott kizárási okok, és
- d) vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötését követően saját költségén közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz, és
- e) vállalja óvadék megfizetését.

(2) Munkahelyteremtés vagy munkahelymegtartás elősegítése céljából lakásként elsősorban összkomfortos vagy komfortos lakás adható bérbe.

(3) A munkahelyteremtés vagy munkahelymegtartás elősegítése céljából lakást egy év határozott időtartamra lehet bérbe adni.

(4) Munkahelyteremtés vagy munkahelymegtartás elősegítése céljából határozott időre bérbe adott lakás bérleti szerződését a bérlő kérelmére a bérbeadás jogcímének fennállásáig, de alkalmanként legfeljebb 1 évvel lehet meghosszabbítani.

(5) A bérlő az (1) bekezdésben meghatározott feltétel megszűnéséről, annak bekövetkezésétől számított tizenöt napon belül köteles írásban tájékoztatni a bérbeadót. A lakásbérleti szerződés az (1) bekezdésben meghatározott feltétel megszűnését követően a hónap utolsó napján minden egyéb jognyilatkozat megtétele nélkül automatikusan megszűnik, és a kiköltözésig a piaci bérleti díjra vonatkozó fizetési kötelezettség terheli a bérlőt.

(6) A bérlő a bérleti szerződés megszűnése esetén köteles a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

13. §

(1) Közérdekű célból önkormányzati lakás piaci alapon, pályázati eljárás mellőzésével bérbe adható annak a természetes vagy jogi személynek,

- a) aki Aszód városban az önkormányzat által fenntartott, vagy működtetett intézményekkel és kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságokkal vagy függetlenül a székhelytől, Aszódon közfeladatot ellátó egyéb más szervekkel foglalkoztatási jogviszonyban áll, vagy
- b) aki vagy amely Aszód város területén közfeladatot lát el, vagy
- c) akinek, amelynek ilyen módon való támogatásához önkormányzati érdek fűződik, továbbá
- d) vállalja az a)–c) pontok esetében bérleti díjnak megfelelő összeg befizetését óvadék címén.

(2) A kérelemről a képviselő-testület az (1) bekezdésben foglalt feltételek vizsgálatát követően dönt. A képviselő-testület a bérleti díj mértékét mérsékelheti, de különös méltánylást érdemlő esetben dönthet arról, hogy ellenérték nélkül adja használatba a lakást.

(3) Önkormányzati lakást közérdekből egy év határozott időtartamra lehet bérbe adni.

(4) A közérdekből határozott időre bérbe adott lakás bérleti szerződését a bérlő kérelmére a bérbeadás jogcímének fennállásáig, de alkalmanként legfeljebb 1 évvel lehet meghosszabbítani.

(5) A bérlő az (1) bekezdésben meghatározott feltétel megszűnéséről, annak bekövetkezésétől számított tizenöt napon belül köteles írásban tájékoztatni a bérbeadót. A lakásbérleti szerződés az (1) bekezdésben meghatározott feltétel megszűnését követően a hónap utolsó napján minden egyéb jognyilatkozat megtétele nélkül automatikusan megszűnik, és a kiköltözésig a piaci bérleti díjra vonatkozó fizetési kötelezettség terheli a bérlőt.

(6) A bérlő a bérleti szerződés megszűnése esetén köteles a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

14. §

Önkormányzati lakás üzleti célú bérbe adására vonatkozóan a 12. § (1) bekezdés b) pontja – (3) bekezdése és 12. § (7) bekezdése rendelkezéseit kell alkalmazni.

9. Lakásbérleti jogviszonyt kizáró okok

15. §

Ha e rendelet másként nem rendelkezik, nem lehet lakás bérlője az a személy, akire a pályázata benyújtásának, illetve kérelme előterjesztése időpontjában az alábbi kizáró tényezők valamelyike fennáll:

- a) pályázatában, kérelmében lakáskörülményeire, szociális, vagyoni és jövedelmi viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amely számára jogosulatlanul kedvezőbb elbírálást tenne lehetővé,
- b) korábbi, önkormányzati lakásra fennálló bérleti jogviszonya 5 éven belül azért került felmondásra a bérbeadó részéről, mert a bérlakásra való jogosultsága szempontjából lényeges, valótlan adatokat szolgáltatott,
- c) öt éven belül önkényes lakásfoglalással került önkormányzati bérlakásba, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségbe, abban az esetben is, ha használati díj fizetési kötelezettségének eleget tett,
- d) akinek önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződése a bérbeadó díj-hátralék miatti felmondása folytán megszűnt, a hátralék teljes összegének megfizetéséig,
- e) akinek önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződését a bérbeadó a bérlőkre vonatkozó előírások súlyos megsértése miatt, így különösen a lakás rongálása, karbantartási, felújítási kötelezettségek elmulasztása, a lakás rendeltetésellenes használata miatt – öt éven belül - felmondta, akkor is, ha a bérbeadót ért kárt megtérítette; amennyiben a kárt nem térítette meg, öt éven túl is érvényesül a kizárás,
- f) lakásbérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében – kérelmének, illetve pályázatának benyújtását megelőző 15 éven belül - lemondott, kivéve, ha kérelmét bérlő kijelölési jog alapján terjesztette elő, vagy vállalja, hogy a kapott pénzbeli térítést egy összegben, kamatokkal növelt mértékben az önkormányzat részére visszafizeti,
- g) aki lakásbérleti jogát illetőleg bérlakását – kérelmének, illetve pályázatának benyújtását megelőző 10 éven belül - lakástulajdonra cserélte,
- h) aki az általa korábban bérelt önkormányzati tulajdonú bérlakását, annak megvásárlását követően – kérelmének, illetve pályázatának benyújtását megelőző 10 éven belül - elidegenítette.

16. §

Rendkívüli felmondással fel kell mondani a bérleti szerződést, ha a bérlő a jogosultságát vagy a 15. §-ban szereplő kizáró okokat illetően valótlan adatot közöl, megtéveszt, vagy tévedésbe ejti vagy tévedésben tartja a bérbeadót.

10. Óvadék

17. §

(1) A bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően a piaci alapon történő bérbeadás esetén köteles a bérbeadónak a jelen rendelet 2. mellékletében meghatározott mértékű óvadékot fizetni.

(2) A bérleti szerződés megkötését megelőzően a bérlő köteles igazolni a bérbeadónak az óvadék megfizetését.

(3) Ha a bérlő a bérbeadó felhívását követő 15 napon belül az óvadék megfizetését nem igazolja, a bérleti szerződéskötésre való jogosultságát elveszíti.

(4) Ha a bérleti szerződés megszűnésének időpontjában megállapítást nyer, hogy a bérlő a szerződésből eredő kötelezettségeit nem, vagy nem a szerződés szerint teljesítette, akkor a befizetett óvadékot a bérlőt terhelő kötelezettségek fedezetére kell fordítani.

(5) A bérbeadó az óvadék összegét bérleti díj nemfizetése, az ingatlanban történő károkozás, az ingóságban keletkezett hiány, karbantartási kötelezettségek elmulasztása esetén, a bérlemény fenntartásával együtt járó bérlői kötelezettségek elmaradása, valamint a bérleményben bérlő vagy a bérlő jogán harmadik személy által okozott kár esetén felhasználhatja. Az óvadék, vagy annak egy része felhasználása esetén bérlő köteles az óvadék összegét legkésőbb 10 napon belül kiegészíteni. A kiegészítés elmaradása a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után.

(6) Ha a befizetett óvadék nem fedezi a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének költségeit, a bérbeadó köteles megtenni a hiányzó összeg érvényesítésére vonatkozó intézkedéseket.

(7) Ha az óvadék felhasználására a (4) - (6) bekezdésekben foglaltak alapján nem kerül sor, azt a bérbeadó a lakás bérlő általi visszaadását követő 30 napon a bérlőnek visszafizeti.

(8) Az óvadéokra a bérbeadót kamatfizetési kötelezettség nem terheli.

11. Pályázati eljárás szabályai

18. §

(1) Önkormányzati lakás bérbeadására vonatkozó pályázatot a Hivatal teszi közzé.

(2) A pályázati felhívás legalább az alábbiakat tartalmazza:

- a) a lakás pontos címe, épületen belüli fekvése;
- b) a lakás főbb műszaki jellemzői;
- c) a bérleti díj összege;
- d) az óvadék összege, kivéve a szociális bérlakásokra kiírt pályázatokat;
- e) a bérbeadás egyéb feltételei;
- f) bérleti jogviszony tartalma;
- g) bérleti szerződés megszegés, illetve jogszabálysértés következményei;
- h) további információ megszerzésének módja, bérbeadó elérhetősége, a lakás előzetes megtekintésének lehetőségéről tájékoztatás;
- i) azon dokumentumok listája, melyek jövedelemigazolásként elfogadhatók;
- j) mellékletek, melyeket csatolni kell a pályázathoz:
 - ja) házassági-, bejegyzett élettársi kapcsolat anyakönyvi kivonata, a pályázó által nevelt gyermek születési anyakönyvi kivonata vagy annak hiteles másolata, élettársi kapcsolat igazolására a közjegyző által kiadott igazolás;
 - jb) jövedelemigazolás a pályázó és a vele közös háztartásban élők - kérelem benyújtását megelőző három havi - jövedelméről.

(3) A pályázati felhívást a helyben szokásos módon a bérbeadó hirdetőtábláján és a www.aszod.hu honlapon kell közzé tenni.

- (4) A pályázat benyújtási határideje a pályázati kiírás megjelenésétől számított harminc nap.
- (5) A pályázatot írásban, zárt borítékban kell benyújtani a bérbeadó részére a pályázatra kiírt lakás típusának megjelölésével, a pályázati kiírásban meghatározott valamennyi formai és tartalmi kellekkel együtt. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó
- a) személyi adatait, és
 - b) nyilatkozatát arról, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja, valamint személyes adatai kezeléséhez hozzájárul, és
 - c) munkavégzésre irányuló jogviszony fennállását igazoló okiratokat, egyéni vállalkozó esetén az állami adóhatóság által kiadott igazolást, gazdasági társaság tisztségviselője esetén a gazdasági társaság nevét és cégjegyzékszámát kell feltüntetni, és
 - d) annak igazolását, hogy a pályázóval szemben nem állnak fenn a 15. §-ban rögzített kizáró okok.
- (6) A pályázat benyújtását követően hiánypótlásra lehetőség nincs.
- (7) A képviselő-testület a kérelem benyújtását követő 30 napon belül – szükség szerint környezettanulmány lefolytatásával – elbírálja a pályázatokat és megállapítja a pályázati ajánlatok sorrendjét. Szerződéskötés elmaradása esetén a sorrendben eggyel hátrébb állóval kell a bérleti szerződést megkötöni.
- (8) A Hivatal köteles közölni a pályázat eredményét a pályázókkal. A pályázati eljárás eredménye ellen jogorvoslatnak helye nincs.
- (9) A nyertes pályázóval megkötendő szerződés előkészítéséről a Hivatal gondoskodik. A bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek saját költségén közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennie. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése, amelyre a bérleti szerződésben utalni kell.
- (10) A pályázat kiírója a pályázati felhívást a pályázatok elbírálása előtt indokolás nélkül visszavonhatja, illetve a pályázati eljárást eredménytelennek nyilváníthatja.
- (11) Egy szociális bérlakásra benyújtott több pályázat közül elsődlegesen az részesül előnyben, aki gyermekét, gyermekeit egyedül neveli.
- (12) Ha a (11) bekezdés szerint a bérlő nem választható ki, azt kell előnyben részesíteni, aki saját háztartásában több gyermeket nevel.
- (13) Ha a (11) és (12) bekezdés szerint sem választható ki a bérlő, azt kell előnyben részesíteni, aki igazoltan méltatlan vagy egészségre ártalmas körülmények között él.
- (14) Ha a (11)–(13) bekezdés szerinti szempontok szerint nem választható ki a bérlő, akkor egyéb szempontok alapján kell dönteni.

III. Fejezet

A lakásbérlet közös szabályai

12. A felek jogai és kötelezettségei

19. §

(1) A bérlő a bérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, a két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát, valamint az adataiban bekövetkezett változást a bérbeadónak írásban bejelenteni. Ha a bérlő e bejelentési kötelezettségét elmulasztotta és a mulasztás okát a felhívást követően hitelt érdemlően igazolni nem tudja, vagy nem a Lakástv.-ben felsorolt ok folytán van távol a bérelt lakásból, a bérleti szerződését fel kell mondani. E feltételt a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell.

(2) A bérlő és a vele jogszerűen együtt lakó személyek a többi bérlő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül jogosultak a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket használni.

(3) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, a bérbeadás 15. § szerinti feltételeinek meglétét, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal, munkanapokon, a bérlő nyugalmanak zavarása nélkül jegyzőkönyvi rögzítés mellett ellenőrzi. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles.

(4) Soron kívül kell ellenőrzést végezni, ha a lakás állagmegóvása, illetve a lakók magatartása ezt indokolja.

13. A befogadás szabályai

20. §

A bérlő a lakásba házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének gyermekét és szülőjét fogadhatja be, más személyt a bérlő kizárólag a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

14. Bérleti jogviszony folytatása

21. §

(1) A bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy a jogosultságát a határozott időtartamra létrejött bérleti szerződés szerinti hátralévő időig folytathatja, feltéve, ha nem állnak fenn vele szemben a 15. §-ban rögzített kizáró okok.

(2) A képviselő-testület határozatával a lakásbérleti jogot befogadott személyként folytató bérlő részére, kérelmére a bérleti szerződést alkalmanként legfeljebb egy évvel meghosszabbíthatja abban az esetben, ha a kérelem benyújtásakor a

- a) a bérlőnek nincs bérleti díj (alap bérleti díj, közös költség és közüzemi díj) tartozása, valamint a közüzemi szolgáltatók felé sincs tartozása és azt a szolgáltatóktól beszerzett dokumentumokkal igazolja, és
- b) a lakás és annak berendezési tárgyai épségét megóvta, és
- c) a lakás, a lakáshoz esetlegesen tartozó udvar, és a lakókörnyezete tisztaságát megóvta, fenntartotta, helyreállította, és
- d) az együttélés szabályait betartotta, és
- e) nem merült fel vele szemben a 15. §-ban szabályozott kizárási ok.

(3) A bérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - az (1)–(2) bekezdésben foglalt esetek kivételével – bérlakásra nem tarthat igényt.

15. Bérleti szerződés meghosszabbítása

22. §

A bérlőnek a határozott idejű bérleti szerződés meghosszabbítása iránti kérelmét - a 9. § (4) bekezdés kivételével - legalább 60 nappal a szerződés lejárta előtt a bérbeadó részére elő kell terjesztenie. A bérlőnek a kérelemhez csatolni kell azokat az okiratokat, melyek a meghosszabbítás feltételeinek fennállását igazolják. A nyilatkozatok és igazolások kérelemhez történő csatolásának elmaradását be nem adott kérelemnek kell tekinteni.

16. Lakás bérleti jogának cseréje

23. §

(1) A bérlő jogosult a lakás bérleti jogát másik lakás bérleti jogára cserélni a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulása alapján.

(2) Amennyiben önkormányzati lakások bérlői megváltozott körülményeikre tekintettel lakásbérleti jogukat minőségi csere címén kívánják elcserélni, a körülmények mérlegelése alapján a tulajdonosi hasznosítási érdeknek megfelelően a polgármester jogosult a cseréhez előzetesen írásban hozzájárulni.

(3) Önkormányzati lakások bérleti jogának cseréjénél határozott idejű bérleti szerződés esetén a csere jogcímén létrejövő új bérleti szerződés a határozott időtartam hátralévő idejére köthető.

(4) A lakás bérleti jogának cseréjére egyebekben a Lakástv. 29. §-ának a rendelkezései az irányadók.

17. A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei

24. §

(1) A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, a lakással, bérleti joggal csak együttesen rendelkezhetnek, a bérleti jogviszonyból eredő jogok, illetve kötelezettségek egyetemlegesen terhelik, illetve illetik őket.

(2) A házastársak, valamint a bejegyzett élettársak írásbeli közös kérelmére bérlőtársi szerződés köthető. Ha a házastársak vagy bejegyzett élettársak a bérleti szerződés megkötését követően utólag kérik a bérlőtársi jogviszony megállapítását, a szerződésmódosítás hatályba lépésének időpontjától kezdve számítanak bérlőtársaknak.

(3) Az élettársak írásbeli közös kérelmére bérlőtársi szerződés köthető, amennyiben az élettársakkal valamelyikük szülői felügyelete alatt álló kiskorú gyermek is együtt lakik, és – a nem szociális alapon történő bérbeadást kivéve – az élettársak egyike sem rendelkezik a városban másik beköltözhető ingatlan rész- vagy kizárólagos tulajdonnal.

(4) A bérlő és a vele együtt lakó közeli hozzátartozója közös kérelmére bérlőtársi szerződés köthető, ha a kérelmezők együttlakását egészségügyi vagy lényeges személyi körülményeik indokoltá teszik.

18. Bérleti díjjal kapcsolatos rendelkezések

25. §

(1) A bérlő a bérleti díjat a bérleti szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a fizetés időpontjában másként nem állapodtak meg, a bérlő

a bérleti díjat havonta előre esedékesen, egy összegben, legkésőbb a tárgyhónap 20. napjáig köteles megfizetni a bérbeadó szerződésben megjelölt számlaszámára történő utalással.

(2) A bérleti díj tartalmazza:

- a) a lakás, a lakáshoz tartozó helyiségek, és a közös helyiségek és területek használatát,
- b) a bérleti szerződések keletkezésével, szüneteltetésével, megszűnésével összefüggő bérbeadói feladatok ellátása, az ingatlanok, a lakások nyilvántartása, a szervezési és adminisztratív feladatok ellátása, ide nem értve a közokirat költségét, amelyet a bérlő köteles megfizetni.

(3) A bérleti díj nem tartalmazza a közös költséget, azt a bérlőnek minden esetben a bérleti díj összegén felül kell megfizetnie.

(4) A bérleti díj mértékéről évente a polgármester előterjesztésével a képviselő-testület dönt. A bérleti díj évenkénti összegének megállapítása a bérleti szerződéseket a szerződő felek erre vonatkozó külön megállapodása nélkül módosítja.

(5) A bérleti díjról a jelen rendelet 1. melléklete rendelkezik.

(6) A bérleti díj teljes összegét - a kerekítés szabályai szerint - forintra kerekítve kell megállapítani, és magyar forintban (HUF) meghatározni.

26. §

A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a bérleti szerződésben meghatározott külön szolgáltatás díját.

19. A lakáshasználati díj

27. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó lakáshasználati díjat köteles a tulajdonos részére fizetni.

(2) A jóhiszemű jogcím nélküli használó a jelen rendelet 1. mellékletében meghatározott bérleti díjjal azonos díjat köteles fizetni, a rosszhiszemű jogcím nélküli használó a jelen rendelet 1. mellékletben meghatározott bérleti díjnak az 50 %-kal növelt összegű használati díját köteles a tulajdonos számára megfizetni.

(3) Jogcím nélküli lakáshasználat esetén a bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználó ellen haladéktalanul megteszi a lakáskiürítés iránt szükséges intézkedéseket, kivéve ha a képviselő-testület a lakáshasználatot a lakáshasználó részére engedélyezte.

20. Fizetési könnyítés iránti kérelem bérleti díj hátralék esetén

28. §

Bérleti díj hátralék esetén a bérlő fizetési könnyítés (részletfizetés, fizetési halasztás), valamint kamatmérséklés és kamatelengedés iránti kérelmet nyújthat be. A kérelemnek részletes indokolást kell tartalmazni a megalapozott döntés meghozatalához. A kérelemről a polgármester írásban dönt a kérelem benyújtását követő legkésőbb 30 napon belül.

IV. Fejezet

A lakásbérleti szerződés megszüntetésének szabályai

21. Bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése

29. §

A bérlő vagy a bérbeadó a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését írásban bármikor kezdeményezheti, melyről a polgármester dönt. A bérleti szerződés megszüntetésekor elszámolási kötelezettség terheli a feleket.

22. Bérleti szerződés azonnali hatályú felmondással történő megszüntetése

30. §

- (1) Azonnali hatállyal felmondhatja a bérbeadó a bérleti szerződést, ha a bérlő
- a) bérleti díj fizetésének nem, vagy annak késedelmesen tesz eleget, továbbá a bérleti díj évenkénti emelkedésének mértékét figyelmen kívül hagyva attól eltérő mértékben fizeti a bérleti díjat;
 - b) közüzemi,- illetve közös költség fizetési kötelezettségének nem, vagy késedelmesen tesz eleget;
 - c) óvadék kiegészítési kötelezettségének nem, vagy késedelmesen tesz eleget;
 - d) bérbeadó írásbeli engedélye nélkül átalakítási munkálatokat végez a bérleményben;
 - e) a bérleményt további albérletbe adja;
 - f) megszegi a jelen rendeletbe vagy a bérleti szerződésben rögzített kötelezettségét, illetve megakadályozza a bérbeadót a jelen szerződésben rögzített jogai érvényesülésében.

(2) Amennyiben a bérbeadó az azonnali hatályú felmondás jogával él, úgy az elszámolás keretében kártérítés is megilleti a bérbeadót.

(3) Az azonnali hatályú felmondást indokolni kell.

(4) Az azonnali hatályú felmondás a közléssel megszünteti a bérleti szerződést.

(5) A felmondást a másik féllel - írásban - közölni kell. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondást a bérleti szerződésben megjelölt címre kell megküldeni. Címváltozás esetén a címet bizonyítható módon közölni kell a másik féllel. A „nem kereste” vagy „elköltözött” megjelöléssel visszaérkezett, az adott fél által át nem vett levelet a kézbesítés megkísérlését követő 5. napon megérkezettnek, közöltnek kell tekinteni.

23. Rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmatlanná váló lakások cseréje

31. §

(1) Ha szakértői vélemény alapján, vagy ennek hiányában is megállapíthatóan a lakás rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmatlanná válik és a tulajdonos a lakás rendeltetésszerű állapotának helyreállításáról nem tud vagy nem kíván gondoskodni, a bérbeadó a képviselő-testület döntése alapján másik lakást ajánlhat fel a bérlőnek.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt másik lakás felajánlásakor határozott idejű bérleti szerződés esetén a létrejövő új bérleti szerződés a határozott időtartam hátralévő idejére köthető.

(3) Amennyiben a bérlő a bérbeadó által felajánlott lakást nem fogadja el, úgy a bérleti szerződés a közléssel egyidejűleg megszűnik.

24. A lakás visszaadása

32. §

(1) A lakásbérlet megszűnésekor a bérlő a lakást kiürített, tiszta, rendeltetésszerű állapotban, beköltözhetően, az átadás-átvételkor, illetve a bérleti jogviszony időtartama alatt felvett leltár alapján, illetve jegyzőkönyv szerinti állapotban köteles visszaadni.

(2) A lakásbérlet megszűnésekor, megszüntetésekor jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell a lakás, a lakásberendezések, az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat, azok pótlásának határidejét, valamint a pótlásra kötelezett személy megnevezését.

V. Fejezet

Nem lakáscélú helyiségek bérbeadásának szabályai

25. A helyiség bérbeadása

33. §

(1) Az önkormányzat a helyiségek kezelésével, bérbeadásával kapcsolatos adminisztratív feladatait a Hivatal útján látja el.

(2) A helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntést, valamint a bérbeadói hozzájárulást pályázat esetén a képviselő-testület, pályázati eljáráson kívül a polgármester hozza meg.

(3) A helyiségek bérleti díját m²-ben kell megállapítani, a bérleti díj és az óvadék mértékét jelen rendelet 2. melléklete tartalmazza. Az óvadékot kamatfizetési kötelezettség nem terheli.

(4) A bérleti díj, és az óvadék mértékét a polgármester előterjesztése alapján évenként felül kell vizsgálni. A bérleti díj, és az óvadék mértékéről, annak módosításáról a képviselő-testület dönt.

(5) A helyiség meghatározott tevékenység folytatására, elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, kulturális és irodai, továbbá az ezekhez kapcsolódó raktározási, valamint gépjármű-tárolási célra adható bérbe.

(6) A nem lakáscélú helyiség határozott időre, legfeljebb 5 évre adható bérbe.

(7) Bérbevételi ajánlat nyújtható be a bérbeadóhoz

- a) a pályázat útján meghirdetett helyiségre,
- b) az eredménytelenül pályáztatott helyiségre,
- c) pályázat hiányában az üres helyiségre,
- d) a bérlő részéről a határozott idejű bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség ismételt bérbevétele céljából.

(8) A (7) bekezdés d) pontjában meghatározott bérbevételi ajánlat a határozott idejű bérleti szerződés megszűnését megelőző hatvanadik napig nyújtható be.

34. §

Bérleti jogviszony létesíthető

- a) a helyiség bérbeadására kiírt pályázat nyertesével, illetve a nyertes kiesése esetén sorrendben a legelőnyösebb érvényes bérbevételi ajánlatot benyújtó pályázóval, vagy
- b) pályázaton kívül az érvényes bérbevételi ajánlatot benyújtó személlyel, vagy

- c) a cserehelyiségre jogosult, valamint azzal a személlyel, akivel az önkormányzat másik helyiség biztosításában állapodik meg.

35. §

A Hivatal az üres helyiség címére, alapterületére, hasznosítási lehetőségére, a javasolt bérleti díjára, a további használat kapcsán elvégezni szükséges karbantartási, felújítási munkálatokra és ezek várható költségére vonatkozó adatokról a helyiség megüresedésének tudomására jutásától számított tizenöt napon belül, továbbá negyedévente tájékoztatja a polgármestert.

26. A helyiségbérleti pályázat

36. §

- (1) A helyiséget – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – pályázat útján kell bérbe adni.
- (2) A helyiségre nem kell pályázatot kiírni, mert azt a tulajdonos bérbevételi ajánlat alapján önkormányzati érdekből bérbe adja, amennyiben
- a) a bérelő a határozott idejű bérleti szerződés megszűnését megelőző hatvanadik napig a helyiségre bérbevételi ajánlatot nyújt be,
 - b) a bérbevételre cserehelyiség biztosítása érdekében kerül sor,
 - c) arra a szomszédos helyiség indokolt bővítése céljából nyújtottak be bérbevételi ajánlatot
 - d) a helyiségre egy éven belül meghirdetett pályázat eredménytelen volt,
 - e) a helyiségre megállapodás vagy jogszabály alapján bérlelőkijelölési vagy bérlelő kiválasztási jog áll fenn,
 - f) az önkormányzat fenntartásában, működtetésében lévő intézmény helyiségét kívánják bérbe venni.

37. §

- (1) A pályázati felhívást az www.aszod.hu honlapon, valamint a helyi lapban a pályázat benyújtására megállapított határidő lejártát megelőzően legalább tizenöt nappal közzé kell tenni.
- (2) A pályázatot zárt borítékban kell benyújtani a bérbeadó részére.

38. §

- (1) A pályázati felhívás tartalmazza
- a) a helyiség címét, alapterületét, műszaki jellemzőit,
 - b) a helyiségben végezhető tevékenység megjelölését,
 - c) a bérlet időtartamát,
 - d) a pályázati feltételeket,
 - e) a helyiség megtekintésének időpontját,
 - f) a pályázat elbírálásának szempontjait,
- (2) A pályázatnak tartalmaznia kell
- a) a pályázó nevét, lakcímét (székhelyét), elérhetőségét és a tevékenységének megjelölését,
 - b) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy az általa folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedéllyel rendelkezik, vagy az engedély megszerzéséhez szükséges feltételeknek megfelel, valamint
 - c) az állami adóhatóság és az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatóság igazolását arról, hogy a pályázónak adó-, valamint adók módjára behajtandó köztartozása nincs,

feltéve, hogy a pályázó a helyiséget üzletszerű gazdasági tevékenység folytatása céljából veszi bérbe.

39. §

- (1) Érvényes a pályázat, ha a pályázatot az előírt tartalommal és határidőben nyújtotta be a pályázó.
- (2) Az érvényes pályázatokat a pályázati határidő leteltét követően a soron következő képviselő-testületi ülésen bírálja el a bérbeadó.
- (3) A nyertes pályázót a bérbeadó – a Hivatal útján - a döntést követő 15 napon belül értesíti.

27. A helyiségbérleti szerződés megkötése

40. §

- (1) A helyiségbérleti szerződést a polgármester írja alá.
- (2) A bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek saját költségén közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése, amelyre a bérleti szerződésben utalni kell.
- (3) A bérlő köteles a helyiségbérleti szerződés megkötését megelőzően a bérbeadó részére a bérleti szerződéssel összefüggő követelések biztosítása érdekében a jelen rendelet 2. mellékletében meghatározott mértékű óvadékot fizetni.
- (4) Az óvadék megfizetésére e rendelet 17. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

41. §

Helyiségre bérleti szerződést csak olyan személlyel köthető, aki szerződésben feltételként vállalja a bérleti díj értékkelővető klauzuláját arra vonatkozóan, hogy az éves bérleti díjat a tulajdonos e rendelet szerint évenként felülvizsgálja, és azt egyoldalú döntéssel módosítja.

28. A helyiségbérleti szerződés tartalma

42. §

- (1) A helyiségbérleti szerződésben meg kell határozni különösen
 - a) a helyiség használatának célját és feltételeit,
 - b) a bérlő jogutódlás bejelentésére vonatkozó kötelezettségét, valamint
 - c) a bérlőnek a nevében, lakcímében, székhelyében, telephelyében, képviselőjében, adóazonosítójában vagy adószámában, illetve bankszámlaszámában bekövetkezett változás bejelentésére vonatkozó kötelezettségét,
 - d) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket,
 - e) a bérlő bérleti szerződésében felmondási okként kell kikötni a bérleti díj és a rezsiköltség fizetési kötelezettségének nem teljesítését,
 - f) mindazon kikötéseket, amit jogszabály a közokirat végrehajthatóvá nyilvánításához előír.

- (2) A helyiségbérleti szerződésben meg kell határozni különösen, hogy a bérlő köteles gondoskodni
- a) a helyiségnek az abban folytatni kívánt tevékenység-gyakorlásához szükséges módon történő kialakításáról, felszereléséről, illetve berendezéséről,
 - b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védő-, illetve előtető, ernyős szerkezet, valamint biztonsági berendezés karbantartásáról,
 - c) a helyiségben folytatott tevékenységgel összefüggésben felmerülő felújításról, pótlásról, illetve cseréről,
 - d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben, valamint
 - e) a helyiség, valamint a hozzá tartozó közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, továbbá a tevékenységével összefüggő hulladék elszállításáról.

(3) A bérleti jogviszony fennállás alatt a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül a bérleményben sem átalakítást, sem egyéb műszaki tartalmat érintő beruházást nem végezhet. Amennyiben a bérlő a jelen pontban foglaltakat megszegi, úgy kártérítéssel, helytállással tartozik a bérbeadó számára. E körben a teljes kár megfizetésének elvét kell alkalmazni.

43. §

A bérlő a bérleményt további albérletbe kizárólag a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulása esetén adhatja további bérbe.

44. §

(1) A nem lakáscélú helyiségek szerződésének meghosszabbítására vonatkozó igényét bérlőnek írásban, a szerződés lejáratát megelőzően legalább 30 nappal kell benyújtani bérbeadóhoz. A benyújtásra nyitva álló határidő jogvesztő.

(2) A szerződés meghosszabbításának feltétele, hogy bérlőnek az önkormányzat felé, valamint a közművek szolgáltatója (a továbbiakban: Szolgáltatók) felé díjtartozása (pl. szolgáltatási díj, alapidj, stb.) nem állhat fenn. A Szolgáltatók által kiállított, 30 napnál nem régebbi nemleges tartozásról szóló igazolásokat bérlő köteles a szerződéshosszabbítási kérelmével egyidejűleg bérbeadóhoz benyújtani.

29. A helyiség átadása és visszaadása

45. §

(1) A bérbeadó a helyiséget a használatra jogosító szerződésben meghatározott állapotban, felszereltséggel és időpontban leltár alapján adja át a bérlőnek. Az átadásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell az ingatlan, a berendezései és felszerelései állapotát, a közüzemi mérők állását, valamint szükség esetén a felek egyéb nyilatkozatait.

(2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor – ha a felek másként nem állapodnak meg – az átadásnak megfelelő állapotban és felszereltséggel köteles a bérbeadónak visszaadni.

(3) A helyiség visszaadása után az óvadék fennmaradó részét a bérleti szerződéssel összefüggő követelések kielégítését követően a bérlő részére kamat nélkül vissza kell fizetni.

46. §

A bérleti jogviszony megszűnését követően a 45. § (2) bekezdésének megfelelően át nem adott, valamint a jogcím nélkül használatba vett helyiség használatáért a volt bérlő és a jogcím nélküli használó használati díjat köteles fizetni, amelynek mértéke a bérleti jogviszony megszűnését, illetve a jogcím nélküli használatba vételt követő

- a) hat hónapban
 - aa) a volt bérlő esetében a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően öt terhelő,
 - ab) a jogcím nélküli használó esetében a helyiség legutóbbi bérlőjét terhelő - ha ilyen nem volt, a hasonló helyiségért általában fizetendő - bérleti díj kétszerese,
- b) hetedik hónaptól az a) pontban meghatározott használati díj kétszerese.

30. A helyiségbérleti jogviszony megszűnése, megszüntetése

47. §

A helyiségbérleti jogviszony megszűnésére, megszüntetésére az e rendeletnek a lakásbérleti jogviszony megszűnésére, megszüntetésére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

31. A helyiség térítésmentes használatba adása

48. §

- (1) A helyiség közérdekű feladatellátás céljából kizárólag magasabb rendű jogszabályban meghatározott feltételek szerint adható térítésmentesen használatba.
- (2) Nem lehet helyiséget térítésmentesen használatba adni üzletszerű gazdasági tevékenység céljára.
- (3) A térítésmentes használatba adás nem mentesíti a használót a közüzemidíj-fizetési kötelezettség, illetve a közös költség fizetési kötelezettség alól.
- (4) A térítésmentes használatba adásra a helyiségbérletre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a használót nem terheli óvadék fizetési kötelezettség.

VI. Fejezet

A lakások és helyiségek elidegenítésének szabályozása

32. Lakás és helyiség elidegenítése

49. §

- (1) Lakás és helyiség a tulajdonos döntése alapján, az általa felkért ingatlanforgalmi értékbecslő által készített szakértői vélemény figyelembevételével idegeníthető el.
- (2) Az önkormányzati lakások elidegenítéséről a képviselő-testület a Pénzügyi Bizottság és a Városfejlesztési, Állatvédelmi és Környezetvédelmi Bizottság javaslatát figyelembe véve dönt.
- (3) Értékesítésre történő kijelölés a bérlő kérelmére vagy a (2) bekezdésben megjelölt bizottságok javaslata alapján történhet.
- (4) Az elővásárlási jog jogosultja írásban jelentheti be a polgármesternek vételi kérelmét.
- (5) A polgármester megvizsgálja az elővásárlási jogosultságot, és a kérelmet a képviselő-testület elé terjeszti. Az értékesítés lebonyolítását mindaddig – de legfeljebb hatvan napig - függőben kell tartani,

amíg az elővásárlási jog jogosultja egyösszegben be nem fizeti az esetleges fennálló bérleti díj, illetve közüzemi díjtartozását, valamint esetleges helyi adótartozását.

(6) Pályázat útján lehet értékesíteni azt az ingatlant, amely

- a) tekintetében a jogosult az elővásárlási jogával nem élt, vagy
- b) nem áll fenn sem használati, sem bérleti szerződés, és az önkormányzatnak kifejezett érdeke fűződik az értékesítéshez.

33. A lakások elidegenítésének szabályai

50. §

(1) E rendelet 49. § szerinti szakértői véleményben a lakás vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése,
 - b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága,
 - c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő, a lakás alapterülete és komfortfokozata, a lakottság ténye
- figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és hitelt érdemlően igazolt és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét, amennyiben a ráfordítás, beruházás előtt a tulajdonos önkormányzat ahhoz előzetesen írásban hozzájárult. Hozzájárulás hiányában a ráfordítást, beruházást figyelmen kívül kell hagyni.

51. §

Amennyiben a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, úgy a vételárnak el kell érnie legalább az ingatlan forgalmi értékének 90 %-át.

34. Elővásárlási joggal nem érintett lakás elidegenítésére vonatkozó szabályok

52. §

(1) Elővásárlási joggal nem érintett lakás elidegenítése esetén az az ajánlat érvényes, amely a pályázatok közül a legmagasabb vételi ajánlattal, de legalább az ingatlan forgalmi értékével egyezik meg.

(2) A vételár megfizetésére indokolt esetben a polgármester részletfizetést, vagy egyéb más kedvezményt biztosíthat.

35. A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása

53. §

A lakások elidegenítéséből származó bevételek vonatkozásában a Lakástv. rendelkezései az irányadók.

VII. Fejezet

A helyiségek elidegenítésének szabályozása

36. Elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítésére vonatkozó szabályok

54. §

Elővásárlási joggal érintett helyiség elidegenítésére a jelen rendelet 51. § és az 53. § rendelkezései irányadóak.

37. Elővásárlási joggal nem érintett helyiség elidegenítésére vonatkozó szabályok

55. §

Elővásárlási joggal nem érintett helyiség elidegenítésére a jelen rendelet 52. § és az 53. § rendelkezései irányadóak.

VIII. Fejezet

Vegyes, záró és átmeneti rendelkezések

38. A lakásbérleti jogviszonyok, bérleti díj, óvadék felülvizsgálata

56. §

(1) E rendelet rendelkezéseit – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – a hatálybalépése után indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) A meglévő bérleti szerződések jogcímét, és időtartamát 2025. március 31-ig felül kell vizsgálni és módosítani, amely tartalmazza, hogy a bérlő milyen jogcímen, milyen időtartamra jogosult a bérlemény használatára. Amennyiben a bérlő az e rendelet szerint módosított bérleti szerződést nem írja alá, úgy a bérleti jogviszonyt meg kell szüntetni.

(3) A meglévő bérleti szerződésekre a jelen rendelet 1. és 2. mellékletében foglaltakat, azaz a bérleti díj mértékére, és az óvadékra vonatkozó rendelkezéseket 2025. április 1-től kell alkalmazni.

39. A rendelet időbeli hatálya

57. §

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


Györfiné dr. Hajdú Szilvia
polgármester




Lőrinczné dr. Kasnyik Beáta
jegyző

Záradék:
Jelen rendeletet 2025. január 23-án kihirdettem.


Lőrinczné dr. Kasnyik Beáta
jegyző

Bérleti díj mértéke

1. A bérleti díj mértéke 2025. április 1-jétől a szociális bérlakásokat érintően (8. § (1) bekezdés)

- a) Szociális bérlakás (8. § (1) bekezdés a) pont) esetén nettó 1000 Forint/m²/hó (+ ÁFA)
- b) Szociális szükséglakás (8. § (1) bekezdés b) pont) esetén nettó 25 Forint/m²/hó (+ ÁFA)

2. A bérleti díj mértéke 2025. április 1-jétől a piaci alapon (8. § (2) bekezdés) történő bérbeadás esetén:

- a) Munkahelyteremtés vagy munkahelymegtartás alapján bérbe adott önkormányzati lakás (8. § (2) bekezdés a) pont) esetén nettó 1800 Forint/m²/hó (+ ÁFA)
- b) Közérdekből, illetve önkormányzati érdekből bérbe adott önkormányzati lakás (8. § (2) bekezdés b) pont) esetén nettó 1500 Forint/m²/hó (+ ÁFA)
- c) Üzleti érdekből bérbe adott önkormányzati lakás (8. § (2) bekezdés c) pont) esetén legfeljebb nettó 3000 Forint/m²/hó (+ ÁFA)

3. A bérleti díj mértéke 2025. április 1-jétől a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén: egyedi megállapodás tárgyát képezi.

Óvadék mértéke

1. Az óvadék mértéke 2025. április 1-jétől a szociális bérlakásokat érintően:

- a) Szociális bérlakás esetén: legfeljebb 1 havi bérleti díjnak megfelelő összeg.
- b) Szociális szükséglakás (krízislakás) esetén nincs óvadék.

2. Az óvadék mértéke 2025. április 1-jétől a piaci alapon történő bérbeadás esetén:

- a) munkahelyteremtés vagy munkahelymegtartás alapján kiadott önkormányzati lakás esetén 2 havi bérleti díjnak megfelelő összeg.
- b) közérdekből, illetve önkormányzati érdekből kiadott önkormányzati lakás esetén 2 havi bérleti díjnak megfelelő összeg.
- c) üzleti érdekből kiadott önkormányzati lakás esetén 2 havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

3. Az óvadék mértéke 2025. április 1-jétől a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadás esetén:

A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó óvadék összege: 2 havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

