

**Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
10/2006. (III.31.) önkormányzati rendelete
a 9/2008. (II. 29.), a 22/2009. (XI.25.), a 27/2009. (XII.04.), a 2/2011. (I.31.), 8/2012.
(II.27.), a 21/2013.(IX.03.), a 16/2014.(VI.02.), a 3/2015.(II.09.), a 31/2019.(XI.29.), a
2/2020.(I.31.), a 10/2022.(IV.01.), 28/2022.(IX.30.), a 21/2023.(IX.29.), 8/2024.(III.01.), és
a 4/2025. (II.14.) önkormányzati rendeletekkel egységes szerkezetbe foglalt szövege**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről,
valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról**

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13 § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.¹

A rendelet hatálya

1. §²

A rendelet hatálya Albertirsa Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban lakás vagy helyiség) terjed ki.

Első rész

Az önkormányzati lakás bérbeadásának jogcímei

2. §³

A lakásokat

- a) szociális helyzet alapján;
- b) költségalapon meghatározott lakbér alkalmazásával;
- c) lakásgazdálkodási feladatok ellátására:
 - ca) közérdekből
 - cb) elhelyezési kötelezettség és
 - cc) lakáscsere jogcímén lehet bérbe adni.

Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltételei

3. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra vonatkozó bérbeadási jogokat és kötelezettségeket – a (2) és (3) bekezdésekben szabályozott kivétellel a Képviselő-testület gyakorolja.

(2) A költségalapon meghatározott lakbérű lakások bérbeadására vonatkozó bérbeadási jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület a Pénzügyi Bizottságra ruházza át.

(3) A szociális jelleggel történő bérbeadásra vonatkozó bérbeadási jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület a polgármesterre ruházza át.

¹ Módosította a 21/2013.(IX.03.) rendelet, hatályos 2013. szeptember 10-től.

² Módosította a 2/2011. (I.31.) rendelet, hatályos 2011. február 1-jétől.

³ Módosította a 2/2011. (I.31.) rendelet, hatályos 2011. február 1-jétől.

(4) Az (1), (2) és (3) bekezdésekben írt jogok és kötelezettségek gyakorlásához szükséges döntések – pályáztatás, szerződéskötés, üzemeltetés, hátralékok behajtása, lakbértámogatások elbírálása – előkészítése és végrehajtása az Önkormányzati Hivatal⁴ (a továbbiakban üzemeltető) feladata.

(5) Albertirsa Város Önkormányzata (a továbbiakban bérbeadó) – az e rendeletben meghatározott, lakásgazdálkodási feladatok ellátásához szükséges lakások kivételével- köteles pályázatra meghirdetni az üresen álló, illetőleg megüresedett önkormányzati bérlakásokat.

(6) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy lakásra köthetnek bérleti szerződést.

(7) Önkormányzati lakás szociális és nem szociális jelleggel csak annak adható bérbe, aki az e rendeletben meghatározott pályázati és egyéb feltételeknek megfelel.

(8) Önkormányzati lakás – a 8. § (3) bekezdésében foglalt kivétellel – csak határozott időre adható bérbe, a bérleti jogviszony leghosszabb időtartama öt év.

4. §⁵

(1) A bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, mely feltételt a bérleti szerződésbe is bele kell foglalni. Amennyiben a bérlő e kötelezettségét megszegi bérbeadó jogosult a szerződés felmondására.

(2) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét, és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett- különösen egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatta.

5. §

A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi. A bérlő 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 is.⁶

(2)⁷ Amennyiben a rendelet a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, és a bérlő ezen megállapodás hiányában, önhatalmúan jár el, úgy ezt saját kockázatára teszi, és utólagosan megállapodás hiányában semmilyen költséget nem számolhat el a bérbeadóval szemben.

⁴ Módosította a 21/2013.(IX.03.) rendelet, hatályos 2013. szeptember 10-től.

⁵ A 2005. évi CXXXII. Törvény 45. § (2) bekezdése szerint a rendelet 4. §-ának rendelkezéseit a 2006. március 31-ét követően létrejött új szerződések esetében kell alkalmazni.

⁶ Módosította a 22/2009. (XI.25.) rendelet. A rendelet hatályos 2009. november 26-tól.

⁷ Kiegészítette a 16/2014.VI.02.) rendelet, hatályos 2014. június 03-tól.

Költségápolon meghatározott lakbérű lakások bérbeadása

6. §

(1) Költségápolon meghatározott lakbérű bérlakások ezen rendelet 1. számú mellékletében felsorolt, a Képviselő-testület által erre a célra kijelölt önkormányzati tulajdonú lakások. Pályázat útján bérbe adni azokat a megüresedő vagy újonnan kialakított lakásokat lehet, amelyeket lakásgazdálkodási feladatok ellátása céljából nem vesznek igénybe.

(2) A lakás megüresedését követően, vagy már azt megelőzően – amennyiben a bérbeadó pontos információval rendelkezik a lakás bérbe adhatóságának várható időpontjáról – a bérbeadó, a lakás bérlési jogának megszerzésére pályázatot ír ki. A pályázat nyilvános, közzétételéről a bérbeadó gondosodik az önkormányzat hivatalos lapjában, az önkormányzat hivatalos honlapján és az Önkormányzati Hivatal⁸ hirdetőtábláján legalább 15 napra történő kifüggesztésével.

(3) A költségápolon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakásnak az Ltv. 34. § (2) bekezdésében meghatározott alapvető jellemzői, továbbá az Ltv. 10. § és 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakberendezéssel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. A költségápolon bérbe adott lakások lakbérét e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.⁹

(4) Költségápolon meghatározott lakbérű önkormányzati bérlakás annak a nagykorú Kérelmezőnek adható bérbe, aki:

- a) és az önkormányzat között a pályázónak felróható okból lakásbérlési szerződés nem szűnt meg, továbbá jogerős hatósági vagy bírósági határozat értelmében nem minősült önkényes beköltözőnek;
- b) ¹⁰
- c) ¹¹
- d) vállalja 3 havi bérlési díj összegének megfelelő óvadék megfizetését;
- e) vállalja a bérlési szerződésből adódó kötelezettségek teljesítését;
- f) a lakás bérbeadására pályázatot nyújtott be.¹²

(5) Házastársak/élettársak együttes kérelme esetén az e § (4) bekezdésében foglalt feltételekkel legalább a házastársak/élettársak egyikének rendelkeznie kell. Rendkívüli élethelyzetben – méltányosságból – a hatáskör gyakorlója e § (4) bekezdés c) pontjában foglaltaktól eltérően is rendelkezhet.¹³

(6) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit;
- b) a lakás épületen és településen belüli fekvését, pontos címét;
- c) a lakás lakbérének összegét;
- d) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit;

⁸ Módosította a 21/2013.(IX.03.) rendelet, hatályos 2013. szeptember 10-től.

⁹ Módosította a 22/2009. (XI.25.) rendelet. A rendelet hatályos 2009. november 26-tól.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 2/2011. (I.31.) rendelet, hatályos 2011. február 1-jétől.

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 2/2011. (I.31.) rendelet, hatályos 2011. február 1-jétől.

¹² Módosította a 22/2009. (XI.25.) rendelet. A rendelet hatályos 2009. november 26-tól.

¹³ Módosította a 22/2009. (XI.25.) rendelet. A rendelet hatályos 2009. november 26-tól.

- e) a meghirdetett lakás megtekintésének időpontját;
- f) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét;
- g) a bérleti jogviszony időtartamát;
- h) a 6. § (8) bekezdésében meghatározott egyéb adatokat és nyilatkozatokat.

(7) Egyéb pályázati feltételek:

- Előnyben részesül az a pályázó, aki
- a) magára vállalja a belső felújítási, karbantartási munkákat;
- b) rövidebb határidőt vállal a felújításra;
- c) vállalja a bérleti díj meghatározott részének előre, egy összegben történő megfizetését.

(8)¹⁴

(9) A pályázati eljárás keretében meghirdetett lakás bérlője az a Pénzügyi Bizottság által kijelölt személy lesz, aki a lakás bérbevételére e rendelet szempontjai szerint legkedvezőbbnek minősített ajánlatot nyújtotta be.

(10)¹⁵ A pályázatot megnyerő természetes személy az eredmény kihirdetésekor, 3 havi bérleti díjat köteles bánatpénz címén letenni. Amennyiben a szerződés megkötése a pályázó érdekkörében felmerülő okból meghiúsul, az adott bánatpénzt elveszíti. A szerződés megkötése esetén a bánatpénzt óvadék címén kezeli a bérbeadó, mely összeget a bérlőnek a bérleti szerződés megszűnésekor a mindenkori jegybanki alapkamattal növelt mértékben kell visszafizetni.

(11) Az óvadék a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának biztosítója.

(12) Az eredmény megállapítása után 15 napon belül az üzemeltető a pályázat nyertesével a bérleti szerződést előkészíti. Ha fenti határidőn belül a bérleti szerződés a pályázat nyertesének felróható okból nem jön létre, a pályázat eredménytelennek minősül.

(13) Eredménytelen pályázat esetén, 15 napon belül új pályázatot kell kiírni a fenti szabályok szerint.

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

7. §

(1) Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra, az alábbi feltételek együttes fennállása esetén az a nagykorú Kérelmező jogosult

- a) aki ingatlanulajdonnal (tulajdonrészsel), haszonélvezeti joggal nem rendelkezik;
- b) aki esetében a kérelem benyújtásától visszamenőlegesen számítva 10 éven belül közte és az önkormányzat között a pályázónak felróható okból lakásbérleti szerződés nem szűnt meg,
- c) akinek és a vele együtt költöző személyeknek 3 havi nettó jövedelme alapján számított 1 főre jutó havi nettó jövedelme a kérelem benyújtásakor nem alacsonyabb a

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 2/2011. (I.31.) rendelet, hatályos 2011. február 1-jétől.

¹⁵ Módosította a 2/2011. (I.31.) rendelet, hatályos 2011. február 1-jétől.

- mindenkori sajátjogú öregségi nyugdíjminimumnak a 70%-ánál, de nem haladja meg a nyugdíjminimum két és félszeresét – egyedülálló pályázó esetén háromszorosát.
- d) a lakás bérbeadására pályázatot nyújtott be;
 - e) vállalja a bérleti szerződésből adódó kötelezettségek teljesítését.¹⁶

(2) Az e § (1) bekezdés c) pontja alapján beszámítható jövedelemként a szociális igazgatásról és ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének a) pontjában felsoroltakat kell figyelembe venni. Rendkívüli élethelyzetben – méltányosságból – a hatáskör gyakorlója az e § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaktól eltérően is rendelkezhet.¹⁷

(3) A lakás megüresedését követő 15 napon belül a bérbeadó a lakás bérleti jogának megszerzésére pályázatot ír ki. A pályázat nyilvános, közzétételéről a bérbeadó gondoskodik az önkormányzat lapjában, illetve az Önkormányzati Hivatal¹⁸ hirdetőtábláján legalább 15 napra történő meghirdetésével.

(4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit;
- b) a lakás épületen és településen belüli fekvését pontos címét;
- c) a lakás lakbérének összegét;
- d) a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeit (7. § (1) bekezdés);
- e) a lakás megtekintésének időpontját;
- f) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét;
- g) a bérleti jogviszony időtartamát;

(5) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó személyes adatait és személyes körülményeit;
- b) a kiírásban szereplő feltételek fennállásának igazolását.

(6)¹⁹ Az így meghirdetett lakás bérlője az a pályázatot benyújtó személy lesz, akit a hatáskör gyakorlója az e rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelően – a Szociális és Egészségügyi Bizottság véleményének kikérését követően – kiválaszt.

(7) A hatáskör gyakorlója az elbírálás során az alábbi szempontokat veszi figyelembe:

- a) a kérelmező által eltartott kiskorú gyermekek száma, valamint az egészségi állapotuk miatt jövedelemmel nem rendelkező és munkaképtelen hozzátartozók száma;
- b) a kérelmező a gyermekét vagy gyermekeit egyedül nevelő szülő;
- c) a kérelmező és a vele együtt költözők romos vagy egészségre ártalmas körülmények között élnek, illetőleg szükséglakásban laknak;
- d) az egy szobára jutó bejelentett személyek száma, továbbá az egy személyre jutó lakóterület;
- e) a jelenlegi lakáshasználat jogcíme;
- f) a lakásban együtt lakó önálló családok száma;
- g) az egy főre jutó jövedelem a kérelmező családjában.

Közérdekből történő bérbeadás

¹⁶ Módosította a 22/2009. (XI.25.) rendelet. A rendelet hatályos 2009. november 26-tól.

¹⁷ Módosította a 22/2009. (XI.25.) rendelet. A rendelet hatályos 2009. november 26-tól.

¹⁸ Módosította a 21/2013. (IX.03.) rendelet, hatályos 2013. szeptember 10-től.

¹⁹ Beiktatta a 2/2020. (I.31.) ök. rendelet, hatályos 2020. március 1-től.

8. §

(1)²⁰ Önkormányzati lakás közérdekből annak adható bérbe, aki Albertirsa Városban közfeladatot ellátó szerveknél, vagy a város költségvetési szerveinél és intézményeinél köztisztviselői, vagy közalkalmazotti jogviszonyban áll, vagy jelentős közszolgálatot teljesítő személynek minősül.

(2) Jelentős közszolgálatot teljesítő személynek minősül, a település közigazgatási területén dolgozó

a) ²¹

b) állatorvos,

c) házi orvos, fogorvos,

d) állami intézmény pedagógusa,²²

e)²³ helyi közrendvédelmi szerv városban szolgálatot teljesítő dolgozója.

(3) Lakás közérdekből az (1) bekezdésben rögzített jogviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott feltétel megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az üzemeltető rendelkezésére bocsátani.

(5) A közérdekből bérbe adott lakás bérleti joga nem cserélhető, albérletbe nem adható.

(6) Közérdekből történő bérbeadásnál a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket – a Pénzügyi Bizottság véleményének kikérésével – a Képviselő-testület gyakorolja.

Bérleti, albérleti hozzájárulás

9. §

(1) Az önkormányzat közigazgatási területén dolgozó közérdekű igénylőt és jelentős közszolgálatot teljesítő személyt bérleti, albérleti hozzájárulás illeti meg, ha részére közérdekből bérbe adható megfelelő lakás nem biztosítható.²⁴

(2) A hozzájárulás

a) önkormányzati lakás bérletéhez,

b) magántulajdonú lakás vagy a lakás egy részének bérletéhez nyújtható.²⁵

(3)²⁶ A hozzájárulás alapja a szerződéssel igazolt, rezsiköltséget nem tartalmazó bérleti vagy albérleti díj. A hozzájárulás mértéke a fizetendő díj 50 %-át nem haladhatja meg, és nem lehet több a (2) bekezdés a) pontja esetén 30.000 Ft-nál, a (2) bekezdés b) pontja esetén 40.000 Ft-nál.

²⁰ Módosította a 2/2011. (I.31.) rendelet, hatályos 2011. február 1-jétől.

²¹ Hatályon kívül helyezte a 3/2015.(II.09.) rendelet, hatályos 2015. február 10-től.

²² Módosította a 16/2014.(VI.02.) rendelet, hatályos 2014. június 03-tól.

²³ Beiktatta a 28/2022.(IX.30.) rendelet, hatályos 2022. október 1-től.

²⁴ Módosította a 27/2009. (XI.25.) rendelet, hatályos 2010. január 01-től.

²⁵ Módosította a 22/2009. (XI.25.) rendelet. A rendelet hatályos 2009. november 26-tól.

²⁶ Beiktatta a 10/2022.(IV.01.) ök.rendelet, hatályos 2022. április 1-től.

(4) A hozzájárulás kifizetését a polgármester engedélyezi.

(5) A hozzájárulás folyósítását meg kell szüntetni, ha az abban részesített személy a részére időközben felajánlott lakást nem fogadja el, vagy egyébként a jogosultság feltételeiben változás következik be.

Volt bérlő elhelyezése **10. §**

A bérbeadó a lakásban a bérleti szerződés megszűnése esetén visszamaradó volt bérlő elhelyezésére csak akkor vállalhat kötelezettséget, ha a szerződés megszűnésére a meghatározott időtartam lejártja miatt került sor, és a bérlő a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette. Ennek alapján a bérbeadó – a Pénzügyi Bizottság véleményének kikérésével – vállalhatja, hogy a bérlő kérelmére a feltételek változatlansága esetén a lakásra újabb bérleti szerződést köt pályáztatás nélkül.

A lakásbérleti szerződés tartalma **11. §**

(1) A lakásbérleti szerződésben meg kell határozni

- a) a lakásbérleti jogviszony időtartamát;
- b) a lakás helyiségeit és azok alapterületeit;
- c) a lakás komfortfokozatát;
- d) a lakáshoz tartozó helyiségeket;
- e) a lakás bérleti díját, annak fizetési módját és határidejét;
- f) a külön szolgáltatások körét és díját;
- g) a lakás birtokbaadásának napját;
- h) a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit;
- i) a bérlő és a szerződés alapján a lakásba vele együtt költözők nevét és személyes adatait;
- j) esetleges bérlőtárs feltüntetését;
- k) a szerződés megszűnése után a bérlő tarthat-e igényt cserelakásra, illetve azt a kötelezettséget, hogy a határozott idő letelte után a lakást a bérlő köteles elhagyni.

(2) A bérleti szerződéshez mellékelni kell a birtokbaadásakor felvett, a lakás berendezéseinek és tartozékainak tételes felsorolását tartalmazó leltárt, mely tartalmazza a benne felsoroltak műszaki állapotának felmérését is.

(3) A leltár a bérleti szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

Önkormányzati bérlakás más célra történő hasznosítása **12. §²⁷**

²⁷ Hatályon kívül helyezte a 2/2011. (I.31.) rendelet, hatályos 2011. február 1-jétől.

A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei, a társbérlők

13. §

(1) Ha a házaspár a bérlési szerződés megkötését követően utólag kéri a bérlőtársi jogviszony megállapítását, a szerződésmódosítás időpontjától minősülnek bérlőtársaknak. Ez az eredeti szerződés egyéb feltételeit nem érinti. A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlők, a lakással a bérlési joggal csak együttesen rendelkezhetnek, őket a bérlési jogviszonyból eredő kötelezettségek a bérbeadóval szemben egyetemlegesen terhelik, a bérlőt megillető jogok a bérbeadóval szemben egyetemlegesen megilletik.

(2) A bérbeadó az élettársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést köthet, ha az élettársakkal közös kiskorú gyermekük is együtt lakik a lakásban, és az élettársak egyike sem rendelkezik a városban másik beköltözhető ingatlannal.

(3) A bérbeadó, a bérlő és a vele együtt lakó szülője (az örökbefogadó-, a mostoha-, és nevelőszülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor kötheti meg, ha a kérelmezők együttlakását egészségügyi vagy lényeges személyi körülmény indokolttá teszi.

(4) A bérbeadó, a bérlő és a vele együttlakó gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermeke) valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor kötheti meg, ha a gyermek illetőleg az unoka:

- a) 18. életévét betöltötte
- b) a bérlővel legalább 5 éve együtt lakik.

(5) Bérlőtársi szerződés köthető a lakásban lakók (lakást igénylők) együttes kérelmére testvérek esetében is.

(6) Amennyiben a bérlő a megüresedett lakrész bérlési jogát elfogadja, azt az általa addig bérelt lakrészrel együttesen önálló bérleményként biztosítani, és a lakásbérlési szerződést ennek megfelelően módosítani kell.

A felek jogai és kötelezései

14. §

(1) A bérbeadó a lakásbérlési jogviszonyból eredő egyes jogait és kötelezettségeit a képviselő-testület útján teljesíti. A bérlési szerződés keletkezésére, módosítására, megszűnésére vonatkozó jognyilatkozatokat, továbbá a 19. § (1) bekezdésében meghatározott megállapodást a Polgármester teszi, illetve köti meg.

(2) Ha a bérlési szerződés megkötésekor a bérbeadó és a bérlő azt állapítják meg, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, az eltéréseket közös jegyzőkönyvbe foglalják a hiányosságok részletezésével.

(3) Az álláspontok jelentős eltérése esetén a bérlő visszaléphet a szerződéskötéstől.

(4) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő írásban megállapodik abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, úgy ennek számlával igazolt költségeit csak lakbérbeszámítás útján lehet megtéríteni.

- (5) A bérbeadó és a bérlő közötti megállapodásnak minden esetben tartalmaznia kell:
- a) a hiányosságok tételes felsorolását,
 - b) a szükséges munkák felsorolását,
 - c) a munkák befejezési határidejét,
 - d) a bérlő által átvállalt munkák várható költségkihatásait, és hogy
- a) a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.
- (6) Amennyiben a munkák elvégzését a bérlő vállalja, úgy a birtokbaadástól kezdve köteles lakbért fizetni.
- (7) Ha a tényleges ráfordítás költségei a tervezett költségeket meghaladják, a bérlő csak a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges műszakilag igazolt többletkiadásainak a beszámítására tarthat igényt.
- (8) A bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét - a bérlő írásbeli kérelmére - indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal meghosszabbíthatja.
- (9) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (8) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést – az Ltv. 24. § (1) bekezdésének b)pontja alapján - felmondhatja.
- (10) A lakbért a bérlő minden naptári hónap 15. napjáig köteles előre egy összegben megfizetni a bérleti szerződésben meghatározott módon.

Közös használatra szolgáló terület használata

15. §

- (1) A lakáshoz tartozó közös használatra szolgáló terület csak valamennyi érintett bérlő hozzájárulása esetén adható az érintettek egyikének külön használatába.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a területet használó bérlő köteles viselni azt a kárt, amely egyébként a használat nélkül nem következett volna be.
- (3) A közös használatra szolgáló területen gépjárművet tárolni csak az (1)-(2) bekezdésben meghatározottak betartásával és az üzemeltetővel kötött külön szerződés alapján, díj fizetése ellenében szabad. A bérbeadó a hozzájárulást az érintettek hozzájárulása esetén is megtagadhatja.
- (4) Gépjármű közös használatú területen történő tárolására csak a házban lakó bérlő részére adható hozzájárulás, a tulajdonát képező gépjárműre.

Lakáshoz tartozó helyiségek nem lakás céljára történő használata

16. §

(1) A lakáshoz tartozó helyiség(ek) nem lakás célú felhasználására engedélyt kell kérni a bérbeadótól.

(2) A lakáshoz tartozó helyiség(ek) nem lakás célú felhasználására csak akkor adható engedély, ha az abban végezni kívánt célra, a módosított használatbavételi engedély is kiadható.

(3) A helyiség bérletére ez esetben a nem lakás célú helyiségek bérletére vonatkozó bérleti díjakat kell alkalmazni.

(4) A lakáshoz tartozó helyiség(ek) más célú hasznosítását a bérbeadó is kezdeményezheti, amennyiben azt a bérlő nem lakás céljára használja. A bérbeadó a bérleti szerződésben kikötheti a szerződés módosításának kezdeményezését arra az esetre, ha a lakáshoz tartozó helyiség hasznosítása a bérlő megváltozott körülményei miatt részére feleslegessé vált.

Lakás átalakítása, korszerűsítése

17. §

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

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

a) konkrét megjelölését,

b) befejezésének határidejét,

c) költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját,

d) továbbá azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(3) A lakás átalakításához a bérbeadó csak azzal a feltétellel járulhat hozzá, ha ezáltal a lakás rendeltetésszerű használatra kedvezőbbé válik, fenntartása nem válik költségesebbé, és annak költségei a bérlőt terhelik.

(4) A lakás korszerűsítéséhez a határozott idejű bérleti jogviszony esetén csak akkor járulhat hozzá a bérbeadó, ha az átalakítás a lakás komfortfokozatát növeli.

(5) Korszerűsítés esetén a bérlő és a bérbeadó megállapodhat abban, hogy a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt a korszerűsítést megelőző komfortfokozat szerinti lakbért érvényesíti, amennyiben a költségeket a bérlő viselte.

(6) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést - az e rendelet szabályai szerint megállapítható lakbér összegére is kiterjedően - módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit a bérbeadó viseli.

18. §

(1) A lakásbérlet megszűnése esetén a lakás visszaadása időpontjában a bérbeadó és a bérlő közös jegyzőkönyvben rögzítik a lakás és a lakás berendezéseinek állapotát, az ezzel kapcsolatos esetleges véleményeltérést is.

(2) A bérlő távolléte esetén - amennyiben képviselőtől nem gondoskodik - tanúk jelenlétében kell a jegyzőkönyvet elkészíteni, és azt az érdekeltek kézbesíteni kell.

(3) A bérlő vállalhatja, hogy a hiányosságokat saját költségén 8 nap alatt megszünteti. Ellenkező esetben a bérbeadó a bérlőt terhelő munkákat a bérlő helyett és költségére elvégeztetheti, a költségösszesítőt és a számlákat, fizetési felhívással megküldi a bérlőnek. A költségeket a bérlő a fizetési felszólításban közölt időben megfizetni köteles. Késedelmes fizetés esetén késedelmi kamat jár.

(4) Ha a (2) bekezdés szerint értesített bérlő a hiányosságok megszüntetési módjáról 8 napon belül nem nyilatkozik, úgy helyette és költségére a bérbeadó a munkálatokat elvégeztetheti.

19. §

(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) Az (1) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy legkésőbb a munkálatok elvégzését követő 30 napon belül a költségeket a bérbeadó részére egy összegben megtéríti.

Hozzájárulás az albérleti szerződéshez

20. §

(1) A bérlő, a bérbe adott lakás alapterületének legfeljebb 50 %-át, a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, lakás céljára albérletbe adhatja úgy, hogy az albérletre legalább 6 m² lakószoba jusson, és a főbérlőnek egy önálló szoba a rendelkezésére álljon.

(2)²⁸ A bérbeadó csak abban az esetben adhatja meg hozzájárulását a lakás albérletbe adásához, ha az albérlelőként szerződni kívánó félnek az Önkormányzattal szemben, bármilyen jogügyletből eredő, lejárt tartozása nem áll fenn.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott albérleti jogviszonyt csak határozott időre, és legfeljebb a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnéséig terjedően lehet létesíteni.

(4) A bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlelő elhelyezésére nem vállalhat kötelezettséget.

Hozzájárulás a tartási szerződéshez

21. §

(1) A bérlő a bérbe adott lakás esetében - a lakásbérleti jog folytatása ellenében - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásának megadását követően tartási szerződést köthet.

²⁸ Kiegészítette a 16/2014.(VI.02.) rendelet, hatályos 2014. június 03-tól.

- (2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását köteles megtagadni, ha
- a) a bérlő az életkora, illetőleg egyéb körülményei alapján tartásra nem szorul,
 - b) az eltartó a tartás teljesítésére nem képes.

(3) A bérbeadó a hozzájárulását megelőzően a (2) bekezdésben meghatározott körülményeket köteles megvizsgálni.

A befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályai

22. §

(1) A bérlő, és a bérlőtárs a bérbeadó, továbbá a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulása nélkül fogadhatja be a lakásba:

- a) házastársát,
- b) gyermekét (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermekét),
- c) jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint
- d) a szülőjét, (örökbefogadó-, mostoha- és nevelőszülőjét).

(2) A bérlő, továbbá a bérlőtárs kizárólag a bérbeadó, továbbá a másik bérlőtárs előzetes írásbeli hozzájárulása alapján fogadhatja be a lakásba:

- a) az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó unokáját, (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermekétől születettet is)
- b) élettársát, valamint
- c) testvérét.

(3) A bérlő az (1) és (2) bekezdés szerinti rokoni kapcsolatokat

- a) házastárs, gyermek (örökbefogadott és mostoha), unoka, testvér, szülő esetében – anyakönyvi kivonattal;
- b) nevelt gyermek esetében – a gyámhivatal határozatának bemutatásával;
- c) élettárs esetén – hatósági bizonyítvánnyal

köteles igazolni.

23. §

(1) A bérbeadónak a hozzájárulásban ki kell kötnie, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően a 22. § (2) bekezdésében említett - jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni, elhelyezésükre nem tarthatnak igényt.

(2) A bérbeadónak a lakásbérleti szerződés megszűnését követően akkor lehet kötelezettséget vállalnia a lakásban jogcím nélkül visszamaradó - 22. § (2) bekezdésében említett - személyek másik lakásba való elhelyezésére, ha:

- a) a visszamaradó személy e rendelet 7. § (1) bekezdése alapján egyébként szociálisan rászoruló személynek minősül,
- b) a bérlővel a lakásban legalább 2 év óta megszakítás nélkül együtt lakott,
- c) az önkormányzat területén másik, beköltözhető lakással nem rendelkezik, és
- d) vállalja a lakás lakbérének megfizetését.

(3) A jogcím nélküli személy kérelmére vele a fentiek alapján a lakásra bérleti szerződést lehet kötni, részére az általa lakott lakás is bérbe adható.

A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése és a pénzbeli térítés
24. §

(1) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére másik lakást ad bérbé, ha a bérlő

- a) vállalja az új lakásra vonatkozó feltételeket,
- b) a másik lakás bérbevétele mellett pénzbeli térítést nem igényel,
- c) a korábban használt lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak üresen átadja,
- d) a város területén nincs másik beköltözhető lakása.

(2)²⁹ A bérbeadó és a bérlő a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére a másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet, ha

- a) a lakást üresen és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátja
- b) és cserelakásra nem tart igényt, gondoskodik az Ő és a lakásban lakók elhelyezéséről,
- c) a lakásbérletből adódóan semmiféle köz- és egyéb tartozása nincs.

(3) A pénzbeli térítés maximális összege 600.000,- forint lehet.

25. §

(1)³⁰

(2) A cserelakás megfelelőségénél figyelemmel kell lenni az Ltv. 26. § (2)-(3) bekezdéseire.

(3) A bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, ha a bérlőnek a településen megfelelő s beköltözhető lakása van.

(4)³¹

(5) A bérbeadó amennyiben a határozatlan időre szóló bérleti szerződést felmondja, a bérlővel úgy is megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

(6) A pénzbeli térítés maximális összege 600.000,- forint lehet.

Lakáscsere jogcímen történő bérbeadás
26. §

(1) A bérlő a lakásbérleti jogát – a bérbeadó hozzájárulásával – másik lakás bérleti jogára vagy tulajdonjogára cserélheti.

²⁹ Módosította a 16/2014.(VI.02.) rendelet, hatályos 2014. június 03-tól.

³⁰ Hatályon kívül helyezte a 2/2014.(II.06.) rendelet, hatályos 2014. február 01-től.

³¹ Hatályon kívül helyezte a 2/2014.(II.06.) rendelet, hatályos 2014. február 01-től.

³²(2) A bérleti jogot szerző cserélő fél a bérbeadói hozzájárulás megadása iránti kérelméhez csatolni köteles:

- a) a lakásbérleti szerződését, illetve a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatát,
- b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatát.

(3) A bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulást, ha a cserepartner a (2) bekezdésben írt kötelezettségét nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg – szükség esetén – a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

(4) A bérleti jog cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél

- a) egészségügyi ok
- b) munkahely megváltozása
- c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása

miatt cseréli el a lakást és a (3) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.

(5) A hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha a (4) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek esetében áll fenn.

A lakásbérleti jog folytatása

27. §

(1) A bérlő halála esetén az eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha

- a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult, és
- b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá
- c) a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

(2) Akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(3) A (2) bekezdésben említettek jogosultak a lakásbérleti jog folytatására, eltérő megállapodásuk hiányában a következő sorrend szerint jogosultak: a bérlő házastársa, gyermeke (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), befogadott gyermekétől született unokája, szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője).

(4) A lakásbérleti jogot az azonos sorrendben jogosultak - eltérő megállapodásuk hiányában - bérlőtársaként folytathatják.

(5) A törvény alapján önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására jogosultak és az eltartó eltérő megállapodásának hiányában a bérlő halála esetén a lakásbérleti jogot az eltartó folytatja.

³² A 2005. évi CXXXII. törvény 45. § (3) bekezdése szerint a 9. § (2) –(5) bekezdéseinek rendelkezéseit a 2016. március 31. napját követően a lakáscserehez kért bérbeadói hozzájárulások esetében kell alkalmazni.

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

Jogcím nélküli lakáshasználó³³

28. §

(1) A bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználót vagy a bérlet folytatására nem jogosult örökösöket köteles felhívni a lakás 30 napon belüli kiürítésére és elhagyására. Egyúttal felhívja az érintett jogcím nélküli használó vagy örökös figyelmét a jogkövetkezményekre.

(2) A határidő eredménytelen eltelte után az üzemeltető haladéktalanul köteles eljárást indítani a lakás kiürítése és elhagyása érdekében.

(3) A lakás használat díja a jogcím nélküli használat:

- a) második hónapjának végéig a lakbérrel azonos összeg
- b) második hónap végétől a lakbér kétszerese,
- c) tizenkettedik hónap végétől a lakbér ötszöröse.

A lakbérek mértéke és a lakbértámogatás

29. §

(1)³⁴ Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díját e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza. 2. számú mellékletében meghatározott bérleti díjak Áfa nélkül értendőek.

(2)³⁵ Lakbértámogatás az önkormányzat tulajdonában álló lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásával érintett bérlőjének, akkor állapítható meg, ha a bérlővel egy háztartásban élők egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200%-át, egyedülálló esetén 220%-át, továbbá a lakást nem hasznosítják, illetve jelentősebb forgalomképes vagyonnal nem rendelkeznek. Vagyonként a szociális igazgatásról és ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének b) pontjában felsoroltakat kell figyelembe venni

(3) A lakbértámogatás mértéke a havonta fizetendő lakbér 20 %-a, legfeljebb 5.000.- Ft/hó.

(4) A támogatás iránti kérelmet az Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetési Irodájához³⁶ kell benyújtani. A kérelemhez mellékelni kell a kérelmező, valamint a vele együttlakó, jövedelemmel rendelkező személyek jövedelemigazolását, a bérleti szerződést, valamint az utolsó havi lakbér befizetését igazoló csekket.

³³ Módosította a 22/2009. (XI.25.) rendelet. A rendelet hatályos 2009. november 26-tól.

³⁴ Módosította a 9/2008. (II. 29.) rendelet, hatályos 2008. március 01-től.

³⁵ Módosította a 22/2009. (XI.25.) rendelet. A rendelet hatályos 2009. november 26-tól

³⁶ Módosította a 21/2013.(IX.03.) rendelet, hatályos 2013. szeptember 10-től.

(5)³⁷ A támogatás odaítéléséről a Szociális és Egészségügyi Bizottság véleményét is tartalmazó előterjesztés alapján a Képviselő-testület dönt. A támogatás a kérelem benyújtását követő hónap első napjától jár.

(6) A támogatást meg kell szüntetni, ha a bérlő:

- a) bérleti jogviszonya megszűnik,
- b) támogatásra jogosultsága megszűnik
- c) lakbérfizetési kötelezettségének három hónapig folyamatosan nem tesz eleget

(7) A támogatás jogtalan igénybevétele esetén a felvett összeget egy összegben vissza kell téríteni.

(8) A nyújtott támogatást az Önkormányzati Hivatal³⁸ havonta jóváírja a bérlő lakbérszámlája kiegyenlítésére.

(9) A polgármester engedélyezheti polgári peres eljárást megelőzően kérelemre méltányosságból a lakbér és lakáshasználati díj hátralék részletekben történő megfizetését azzal a feltétellel, hogy egyetlen részlet elmulasztása a teljes összegű hátralék azonnali megfizetését vonja maga után.

(10) A polgármester a polgári peres eljárás megindítását követően kérelemre méltányosságból engedélyezheti a kamattal megemelt lakbér és lakáshasználati díjhátralék részletekben történő megfizetését, azzal a feltétellel, hogy egyetlen részlet elmulasztása a teljes összegű hátralék azonnali megfizetését vonja maga után.

Második rész

A helyiségbérlet szabályai

30. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait e rendelet második részében foglalt eltérésekkel megfelelően kell alkalmazni.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a bérbeadói jogok gyakorlására az önkormányzat vagyonrendeletében foglaltakat kell alkalmazni.

(3) A bérbeadói jogok gyakorlásának átadása nem érvenyesül, ha a helyiséget a Képviselő-testület kívánja önkormányzati feladatok ellátására, vagy vállalkozás céljára igénybe venni.

(4) A fizetendő bérleti díjban és éves emelésének mértékében a bérbeadó és a bérlő a szerződés megkötésekor állapodnak meg.

31. §

Bérbeadás pályázat útján

³⁷ Beiktatta a 2/2020.(I.31.) ök. rendelet, hatályos 2020. március 1-től.

³⁸ Módosította a 21/2013.(IX.03.) rendelet, hatályos 2013. szeptember 10-től.

(1) A megüresedett vagy újonnan létesült helyiség bérleti jogát a bérbeadói jogokat gyakorló által meghirdetett pályázat útján lehet megszerezni.

(2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a helyiség pontos címét, alapterületét, felszereltségi állapotát,
- b) a helyiségben folytatható tevékenységi kört,
- c) a bérleti szerződés időtartamát,
- d) az esetlegesen kötelezően elvégzendő építési, helyreállítási munkák meghatározását,
- e) a pályázatra jogosultak körét,
- f) a fizetendő bérleti díj mértékét,
- g) a bérleti jog megváltásának díját, és az óvadék összegét,
- h) a pályázat benyújtásának módját, határidejét,
- i) a pályázati tárgyalás idejét és helyét,
- j) a helyiség megtekinthetőségének módját.

(3) A pályázat nyilvános, azon minden természetes és jogi személy részt vehet.

(4) Pályázni az jogosult, aki:

- a) pályázati feltételeket elfogadja,
- b) nyilatkozik a helyiségben tervezett tevékenységéről és legkésőbb a pályázati tárgyaláson igazolja, hogy a tevékenységre jogosult,
- c) ha Albertirsán már van helyiségbérlete és bérleti díj tartozása nincs,
- d) a pályázati hirdetményben megjelölt bérleti jog megváltási díj 5%-ának megfelelő pályázati díjat az Önkormányzat költségvetési számlájára a versenytárgyalásig befizet.

(5) A pályázatot az a jelentkező nyeri meg, aki a licitálás során a legmagasabb bérleti díj megfizetésére tesz ajánlatot, és vállalja a bérleti jog megváltási díj és az óvadék megfizetését.

32. §.

(1) A pályázati tárgyaláson a licitálás egysége legfeljebb félhavi bérleti díjnak megfelelő összeg lehet.

(2) A pályázat nyertesét a tárgyalást követő 15 napon belül írásban ki kell értesíteni.

(3) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt visszalép, a pályázati díj visszafizetésére nem tarthat igényt.

(4) Az eredménytelenül pályázók részére a pályázati tárgyalást követő 30 napon belül a pályázati díjat vissza kell fizetni.

(5) A pályázati nyertes visszalépése esetén a helyiség bérleti jogát az a pályázó szerzi meg, aki a tárgyalás alkalmával a második legmagasabb bérleti díjra tett ajánlatot.

33. §.

(1) Eredménytelen pályázat esetén a kikiáltási bérleti díjat minden újabb pályázati kiírás során 20%-kal csökkenteni lehet, azonban a bérleti díj összege több eredménytelen pályázat útján sem lehet kevesebb, mint az első pályázatban kiírt összegek 60%-a.

(2) Két eredménytelen pályázat után a helyiség versenytárgyaláson kívül is bérbe adható, ha a kérelmező vállalja a legutolsó pályázatban foglalt bérleti díj és bérleti jog megváltási díj, valamint az óvadék megfizetését, továbbá megfelel a 31.§. (4) bekezdés b) és c) pontjaiban foglalt feltételeknek.

34. §.

(1) Az üres helyiségek bérbeadásakor a helyiségben folytatható tevékenységi kört a legtágabban kell meghatározni.

(2) Amennyiben közellátási, közbiztonsági, vagy egyéb fontos körülmény indokolja, a tevékenységi kört a Képviselő-testület a Pénzügyi Bizottság egyetértésével szűken, vagy konkrétan is meghatározhatja, illetőleg bizonyos tevékenységi köröket a pályázatból ki is zárhat.

A bérleti szerződés

35. §.

(1) Önkormányzati helyiségre a bérleti szerződést határozott időre, legfeljebb 5 évre szólóan, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig kell megkötni.

(2) Határozatlan időre kell megkötni a bérleti szerződést, ha az Önkormányzat jogszabályban előírt elhelyezési kötelezettségét teljesíti, vagy:

- a) a bérleti szerződés csere,
- b) a bérleti jog átruházása,
- c) a jogutódlás alapján jön létre és a korábbi szerződés is határozatlan időre szól.

(3) A helyiség a bérlő részére további öt évi időtartamra pályázati eljárás nélkül is bérbe adható, amennyiben a bérlő a szerződésből fakadó minden kötelezettségét teljesítette és a felek - a bérleti jogviszony megszűnése előtt legalább három hónappal - a további bérleti díjban megállapodtak.

(4) A határidőt nem lehet meghosszabbítani, ha a helyiségben folytatott tevékenységre széleskörű és megalapozott lakossági panasz érkezett.

(5)³⁹ Nem lehet a helyiséget bérbe adni annak a természetes, jogi személynek, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetnek, akinek, vagy amelynek az Önkormányzattal szemben, bármilyen jogügyletből eredő, lejárt tartozása van mindaddig, amíg tartozását nem egyenlíti ki.

A helyiségbe való befogadás feltételei

36. §.

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

³⁹ Kiegészítette a 16/2014.(VI.02.) rendelet, hatályos 2014.június 03-tól.

(2) A befogadó és a befogadott a befogadást írásban köteles a bérbeadói hozzájárulás megadása végett a bérbeadóhoz bejelenteni, és közösen kérni a hozzájárulás megadását.

(3) A hozzájárulás iránti kérelemben meg kell jelölni azt a tevékenységet, amelynek folytatása céljára a befogadás történik, valamint meg kell jelölni, hogy a befogadás alapján a befogadottat milyen terjedelmű használat illeti meg, valamint azt, hogy a befogadás ingyenesen, vagy visszterhesen történik. Visszterhes befogadás esetén azt is, hogy a befogadottat a használatért a bérlővel szemben milyen ellenszolgáltatás terheli.

(4) A bérbeadó a bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor adhat hozzájárulást, ha:

- a) a bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,
- b) a felek bérlőtársi szerződést kötöttek,
- c) a befogadott személy vállalja, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén elhelyezési igény nélkül a helyiséget 15 napon belül kiürítve elhagyja,
- d) a bérlő vállalja, hogy a bérbeadó Önkormányzat által megemelt bérleti díjat fizeti.

(5) A bérbeadó köteles megtagadni a hozzájárulást, ha a befogadás jogszabályba ütközik, vagy a jogszabály megkerülésére - különösen e rendeletnek az albérletre és a bérleti jogviszony átruházásaira vonatkozó szabályai megkerülésére - irányul.

Albérletbe adás

37. §

(1) A bérlő a több helyiségből álló (helyiségcsoportot képező) bérleményének egy részét, az albérlőnek az albérleti szerződésben meghatározott tevékenysége gyakorlásának céljára, a bérbeadó hozzájárulásával albérletbe adhatja.

(2) Albérletbe a bérlemény egy része, és olyan módon adható, hogy az albérlő az albérleti szerződés alapján a bérlemény legalább egy helyiségének kizárólagos használati jogát szerzi meg. A bérleménynek az albérletbe adott része azonban nem haladhatja meg sem a bérlemény helyiségei számának, sem a teljes bérlemény alapterületének 50 %-át.

(3) Az albérleti szerződés a bérbeadó hozzájáruló nyilatkozatának megadásával jön létre. (Ptk. 215. §). Bérbeadói hozzájárulás hiányában a szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmaznia.

(4) Helyiséget albérletbe adni csak határozott időre, és legfeljebb a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnéséig terjedően lehet.

(5) Az albérlet a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnésével egyidejűleg megszűnik.

38. §

(1) A helyiség albérletbe adása nem érinti a bérlőnek a bérbeadóval szemben a helyiségbérleti jogviszony alapján fennálló kötelezettségeit, és nem mentesíti a bérlőt a bérbeadó által számlázott közüzemi díjak megfizetése alól. Ezekért a bérlő - az albérletbe adásra tekintet nélkül - helytállni köteles.

(2) A bérlő a bérbeadóval szemben sem a bérleti jogviszony alapján őt terhelő kötelezettségének teljesítése, sem a bérbeadó által számlázott közüzemi díjak megfizetése tekintetében nem hivatkozhat arra, hogy albérleti jogviszony alapján a bérleményt albérlő is használja, vagy a számlázott közüzemi díjak az albérlő fogyasztása folytán állottak elő.

(3) A bérlő a bérbeadóval szemben az albérlő magatartásáért, az albérlő által okozott károkért, mint sajátjáért felel.

39. §

(1) Az albérleti szerződést írásban kell megkötni, és a bérbeadói hozzájárulás megadása végett a bérbeadóhoz kell benyújtani.

(2) Az albérleti szerződésben rögzíteni kell azt a tevékenységet, amelynek folytatása céljára az albérletbe adás történik, valamint meg kell jelölni, hogy az albérleti szerződés alapján az albérlő mely helyiség(ek) kizárólagos használati jogát szerzi meg, mely helyiség(ek) maradnak a bérlő kizárólagos használatában, és mely helyiségek kerülnek az albérlő és a bérlő közös használatába.

40. §

(1) Helyiséget albérletbe adni csak olyan tevékenység folytatása céljára lehet, melyet jogszabály nem tilt, és - engedélyhez kötött tevékenység esetén - melynek az albérelt helyiségben való folytatásához szükséges hatósági engedéllyel az albérlő rendelkezik.

(2) Akkor, ha a szakhatósági engedély kiadásának feltétele az albérleti jogviszony igazolása, a bérbeadó az albérletbe adáshoz szükséges hozzájáruló nyilatkozatát akként is megadhatja, hogy az albérletbe adásra vonatkozó hozzájáruló nyilatkozat a megtételére visszamenőleges hatállyal hatályát veszti, ha a hozzájáruló nyilatkozatban megszabott határidő alatt az albérlő a szükséges hatósági engedélyeket a bérbeadónak nem mutatja be.

(3) A (2) bekezdés szerinti esetben az albérlő mindaddig nem léphet birtokba, amíg a hatósági engedélyeket be nem mutatta.

41. §

- (1) Az albérletbe adáshoz a bérbeadói hozzájárulást csak akkor lehet megadni, ha
- a) az albérleti szerződés és létesíteni kívánt albérleti jogviszony megfelel az e rendeletben foglaltaknak, valamint
 - b) a szerződő feleknek (az albérleti szerződést kötő bérlőnek és albérlőnek) a bérbeadóval szemben bérleti díj tartozása nincs, továbbá
 - c) a szerződő feleknek közüzemi díj tartozása nincs, továbbá
 - d) a szerződő felek helyi adó, vagy egyéb adók módjára behajtandó köztartozása nincs, valamint
 - e) a szerződő feleknek az önkormányzattal szemben egyéb jogviszonyból fakadó tartozása nincs.

(2) Az (1) bekezdés b)-e) pontban írott feltételek fennállásáról a szerződő feleknek a bérbeadónál írásban nyilatkozniuk, valamint e feltételek fennállását hitelt érdemlő módon igazolniuk kell.

(3) Az albérletbe adáshoz szükséges bérbeadói hozzájárulás megadásának további feltétele, hogy az albérlő nyilatkozzék arról, hogy a bérlőnek a bérbeadóval szemben fennálló bérleti szerződése tartalmát megismerte és az abban foglaltaknak magát aláveti, valamint joglemondás hatályával kijelentse, hogy a bérbeadóval szemben az albérleti jogviszony megszűnése esetén, sem elhelyezési, sem pénzübeni térítési igényt nem támaszt.

42. §

Az albérlő az albérletbe vett helyiséget a bérbeadói hozzájárulás megadása előtt nem veheti birtokba.

43. §

(1) Az albérleti szerződés módosítása - beleértve az albérleti jogviszony időtartamának megváltoztatását is - csak a bérbeadó hozzájárulásával érvényes.

(2) Az ilyen hozzájárulás megadására és feltételeire az albérletbe adáshoz szükséges bérbeadói hozzájárulás megadására vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(3) Nem minősül az albérleti szerződés módosításának a bérlő személyében a helyiségbérleti jogviszony átruházása folytán bekövetkező változás, valamint az, ha az albérleti jogviszony természetes személy albérlő halála folytán az albérleti jogviszony folytatására jogosult személy, avagy gazdasági társaság, illetve nem gazdasági társaság formájában működő jogi személy albérlő megszűnése, átalakulása következtében az albérlő jogutódja folytatja.

44. §

(1) A bérlő helyiségbérleti jogviszonyának fenntartása mellett az egész bérlemény kizárólagos használati jogát semmilyen jogcímen másra át nem ruházhatja, az egész bérlemény kizárólagos használati jogának gyakorlását, a helyiség kizárólagos használatát, semmilyen jogcímen másnak át nem engedheti.

(2) A kizárólagos használati jogot átruházni, vagy a teljes bérlemény használatát másnak átengedni csak a bérleti jog átruházásával és a bérleti jog átruházására vonatkozó szabályok szerint lehet.

A helyiség bérleti jogának átruházása

45. §.

(1) A bérlő a helyiség bérleti jogát írásbeli megállapodás alapján másra átruházhatja.

(2) A bérlő a bérleti jog visszterhes átruházása esetén - csere kivételével - a bérleti jogot csak akkor ruházhatja át, ha az ingatlan használati jogára azonos feltételek mellett a bérbeadó nem tart igényt. Ha a bérbeadó azonos feltételekkel a használati jogra igényt tart, akkor a bérleti jog átruházására vonatkozó nyilatkozatnak az általa történő elfogadása folytán az átruházó nyilatkozata a bérbeadó javára történő lemondásnak minősül.

(3) A bérlő a bérleti jog átruházására irányuló megállapodást, annak megkötésétől számított 15 napon belül köteles a bérbeadói hozzájárulás teljesítése céljából a bérbeadónak megküldeni. A bérbeadói hozzájárulást írásban kell közölni.

(4) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség címét, méretét, és a bérleti díj összegét,
- b) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását,
- c) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy az Önkormányzat által az e rendelet alapján megállapított bérleti díj megfizetését vállalja,
- d) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérleti szerződés megszűnése esetén a helyiséget a tulajdonos önkormányzatnak az eredeti használatra alkalmas állapotban adják át.

(5) A bérleti jog átruházásához való hozzájárulást meg kell tagadni, ha:

- a) a folytatni kívánt tevékenység jogszabály rendelkezéseibe ütközik,
- b) a helyiség a folytatni kívánt tevékenységre nem alkalmas, vagy nem tehető alkalmassá és az átvevő más, alkalmas tevékenységi kört nem jelölt meg,
- c) a folytatni kívánt tevékenység a közbiztonsági, közrendi, vagy más lakossági érdekeket súlyosan sértené,
- d) a bérlőnek a helyiségre bérleti díj hátraléka van, és azt felhívásra sem egyenlíti ki, vagy a felek a hátralék kiegyenlítéséről nem állapodtak meg.
- e) a szerződő feleknek közüzemi díjtartozásuk van,
- f) a szerződő feleknek helyi adó vagy egyéb adók módjára behajtható tartozásuk van,
- g) szerződő feleknek az önkormányzattal szemben egyéb jogviszonyból fakadó tartozása áll fenn.

(6) A bérbeadó a bérleti szerződés bérleti jogának átruházásához kizárólag akkor járul hozzá, ha az átvevő a bérleti szerződést magára nézve kötelezőnek ismeri el.

A helyiség bérleti jogának cseréje

46. §.

(1) Az Önkormányzati helyiség bérlője a bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával, írásbeli megállapodással, bármely vagyoni értékű jogra elcserélheti.

(2) A felek a cseréről szóló megállapodást kötelesek annak keltétől számított 15 napon belül jóváhagyásra a bérbeadóhoz benyújtani.

(3) A megállapodásnak tartalmaznia kell az 45.§. (4) bekezdésében foglaltakat.

(4) A hozzájárulást az 45. §. (5) bekezdésében foglaltak fennállása esetén meg kell tagadni.

(5) A polgármester a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság⁴⁰ javaslata alapján a hozzájárulás feltételeként kikötést tehet a helyiség használati célját illetően.

(6) A cserélő félnek vállalnia kell az e rendelet alapján megállapított óvadék megfizetését.

Óvadék 47. §.

(1) Az Önkormányzati helyiség bérlője - a jogutódlás és bérlőtárssá válás eseteit kivéve - a bérleti szerződés megkötése előtt a bérleti díj esetleges elmaradásának a helyiség használatra alkalmas állapotba való visszaadásának biztosítása fedezésére óvadékot köteles fizetni.

(2) A kijelölt bérlőnek írásban hozzá kell járulnia ahhoz, hogy amennyiben bérleti díj tartozása keletkezik, vagy a helyiséget a bérleti szerződés megszűnése után nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja a bérbeadónak vissza, úgy az Önkormányzat a tartozás kiegyenlítésére és a munkálatok fedezésére az óvadékot felhasználhatja.

(3) Az óvadék összege a helyiség 6 havi bérének megfelelő összeg.

(4) Az óvadékot az Önkormányzat elkülönített számlán kezeli.

(5) Amennyiben a bérleti szerződés megszűnik, és az óvadékot a bérbeadónak a (2) bekezdésben foglalt célokra nem kell felhasználnia, úgy az Önkormányzat azt az évenként kiszámított átlagos pénzintézeti betéti kamattal növelve a volt bérlőnek 15 napon belül visszafizeti.

A helyiséggel kapcsolatos bérbeadói, illetve bérlői kötelezettségek 48. §.

(1) A bérbeadó pályázat útján történő bérbeadás esetén a pályázati kiírásban meghatározott állapotban és felszereltséggel, leltár és állapot rögzítő jegyzőkönyv felvétele mellett köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő nem igényelheti, hogy az önkormányzat a helyiséget a pályázatban megjelölt tevékenységének megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

49. §.

(1) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak karbantartásáról, felújításáról, cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat /portál/ kirakatszekrény, védő- /elő-/ tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések, telek esetén a kerítés, kapuk karbantartásáról, javításáról, felújításáról,
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújítási, pótlási és csere kötelezettségek teljesítéséről,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket kizárólagosan használ, illetve tart üzemben a bérlő,

⁴⁰ Módosította a 21/2013.(IX.03.) rendelet, hatályos 2013. szeptember 10-től.

- e) az épületrész, továbbá a bérleményhez tartozó közös használatra szolgáló területek tisztántartásáról, megvilágításáról, a nem háztartási szemét - amely a bérlő tevékenységével függ össze - elszállításáról.

50 §.

A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadáskori állapotban és felszereltséggel köteles a bérbeadónak visszaadni.

Harmadik rész Egyéb rendelkezések 51. §

(1) Az önkormányzati lakások bérletével kapcsolatban az érintett állampolgárokat az alábbi esetekben terheli adatszolgáltatási kötelezettség:

- a) a bérleti szerződés megkötését megelőzően,
- b) a bérleti szerződés határidejének lejártával.

(2) A személyes adatok szolgáltatási köre az (1) bekezdésben meghatározott esetekben kiterjed a bérlőre, valamint a vele közös háztartásban élőkre, továbbá a lakásba vele együtt költöző személyekre egyaránt.

(3) Az adatszolgáltatás köre: a kötelezett(ek)

- a) neve, születési helye és ideje, anyja leánykori neve,
- b) a jelenlegi állandó lakásának címe,
- c) az érintettek kereseti, jövedelmi helyzete és vagyoni körülményei.

(4) Az adatszolgáltatási körbe tartozó adatok egyeztetésére igazolvány, okirat és igazolás bemutatása igényelhető.

(5) Az adatszolgáltatás megtagadása, elmulasztása esetén a bérbeadó a rendelkezésre álló adatok alapján dönt.

Negyedik rész Az önkormányzati lakások elidegenítéséről 52. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és elidegenítésével kapcsolatos jogokat és kötelességeket az önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja.

Elővásárlási jog 53. §

(1) Az Ltv. alapján az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakásra elővásárlási jog illeti meg:

- b) a bérlőt
- c) a bérlőtársakat egyenlő arányban

- d) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában
- e) az a)- c) pontokban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenesági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.

(2) Bérlőtársak esetén a vételi szándék bejelentésének módjai:

- a) mindkét fél írásban bejelenti, vagy
- b) bérlőtárs javára történő lemondás esetén a lemondó bérlőtárs erről szóló személyes jognyilatkozatot tesz az Önkormányzati Hivatalban.⁴¹

(3) Társbérlés esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés c) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.

(4) Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy a külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási joggal nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

(5) Önkormányzati lakás értékesítése esetén az elővásárlásra jogosulttal közölni kell a lakás vételárát, az Ltv-ben és e rendeletben biztosított kedvezményeket. Az ajánlati kötöttség az elővásárlásra jogosult részére történő közléstől számított 30 napig áll fenn.

Vételár 54. §

(1) Az önkormányzati lakás vételárát – ha a lakást az e rendelet alapján arra elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg – a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, 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 felújítása óta eltelt idő;
- d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;
- e) a lakottság ténye

figyelembe vételével kell megállapítani.

(2) A vételár megállapításakor, ha a lakást az e rendelet alapján elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített – a bérbeadó által jóváhagyott – értéknövelő beruházásainak értékét.

55. §

Az értékesíteni kívánt lakások vételárát az ingatlanforgalmi szakértő véleménye alapján a Képviselő-testület állapítja meg.

Az elővásárlási jog jogosultját megillető kedvezmények 56. §

⁴¹ Módosította a 21/2013.(IX.03.) rendelet, hatályos 2013. szeptember 10-től.

(1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, akkor az adásvételi szerződés megkötésekor a vevőnek a vételár legfeljebb 10%-ának megfelelő összeget kell első részletként teljesíteni.

(2) Ha a vevő nem vállalja a vételár egy összegben történő megfizetését, vagy nem vállal rövidebb törlesztési időt, részére 25 év részletfizetési kedvezményt kell adni.

(3) Ha a vevő a szerződéskötéskor a vételárat egy összegben kifizeti, jövedelmi viszonyaitól függetlenül a vételár 25%-ának megfelelő árengedmény illeti meg.

(4) Részletfizetés esetén az adásvételi szerződés megkötésétől a vételár teljes kiegyenlítéséig havi egyenlő összegben kell teljesíteni, melyre a Ptk-ban meghatározott kamatmértéket kell fizetni.

Késedelmes teljesítés

57. §

(1) Késedelmesen teljesít az a vevő, aki a megállapított havi törlesztő részletet a szerződésben megállapított időpontig – minden hó 15. napjáig – nem fizeti meg.

(2) A késedelmesen teljesített havi részlet után a vevő késedelmi kamatot köteles fizetni.

(3) A késedelmi kamat mértéke a Ptk. által meghatározott kamatmérték.

Egyéb rendelkezések

58. §

(1) Az adásvételi szerződés az elővásárlási jog jogosultjával csak akkor köthető meg, ha a lakásra bérleti díj hátralék, illetve közüzemi díjtartozás nem áll fenn.

(2) A lakás megvásárlására kötött minden szerződésben ki kell kötni, hogy

- a) a vevő tulajdonjogát az ingatlan –nyilvántartásba csak akkor lehet átvezetni, ha a teljes vételárat, részletvásárlás esetén az első vételárrészletet teljesítette;
- b) részletvásárlás esetén a vételárhátralék erejéig az önkormányzat javára jelzálogjogot, valamint annak biztosítására a vételárhátralék erejéig az önkormányzat javára jelzálogjogot, valamint annak biztosítására a vételárhátralék fenntartásáig elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni;
- c) a terhelési tilalom alól a lakás felújítására, korszerűsítésére kötött kölcsönszerződés alapján, a kölcsönt nyújtó pénzügyi intézet javára jelzálogjog bejegyzésre hozzájárulás adható.

Hozzájárulás elidegenítéshez

59. §

Ha a volt önkormányzati bérlakás tulajdonosa a lakástörvényben, továbbá az e rendeletben foglalt kedvezményekkel vásárolta meg, és a vételárat még nem egyenlítette ki, úgy annak az általa történő elidegenítéséhez azzal a feltétellel adható hozzájárulás, ha:

- a) az elidegenítés a vevő gyermeke, unokája, dédunokája részére (ideértve az örökbefogadott gyermeket, unokát stb) ajándékozással történik és a megajándékozott vállalja a lakásra kötött adásvételi szerződésben foglaltak változatlan feltételekkel történő teljesítését;
- b) a lakás vételárát, illetve a még nem teljesített vételárrészt a tulajdonos egy összegben megfizeti;
- c) Albertirsa Város Képviselő-testülete egyedi döntésével ahhoz hozzájárul.

Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítésére vonatkozó rendelkezések

60. §

(1) A képviselő-testület által értékesítésre kijelölt önkormányzati lakás tulajdonjoga pályázat útján szerezhető meg, ha

- a) a lakás üresen áll,
- b) a vételi vagy elővásárlási joggal rendelkező az Ltvben és e rendeletben számára biztosított lehetőséggel nem élt, és a lakást harmadik személy lakottan kívánja megvásárolni.

(2) Az üresen álló és pályázat útján megszerezhető lakás esetében a vételárát egy összegben, a szerződés aláírásakor kell megfizetni.

(3) A vevő alaposan megindokolt kérelmére, a Képviselő-testület egyedi döntésével - a Pénzügyi Bizottság véleménye alapján – a vételár 50%-ának befizetését követően részletfizetést engedélyezhet a vételár hátralévő részére, legfeljebb 3 éves időszakra, a Ptk-ban meghatározott kamat megfizetése mellett.

(4) Részletfizetés engedélyezése esetén

- a) a vételárhátralék erejéig az önkormányzat javára jelzálogjogot, valamint annak biztosítására a vételárhátralék erejéig az önkormányzat javára jelzálogjogot, valamint annak biztosítására a vételárhátralék fenntartásáig elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni;
- b) a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére csak a teljes vételár kifizetése után kerülhet sor.

Ötödik rész

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

61. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos jogokat és köteleességeket a képviselő-testület gyakorolja.

(2) Az adásvételi szerződés csak akkor köthető meg, ha a helyiségre bérleti díj hátralék, illetve közüzemi díjtartozás nem áll fenn.

Elővásárlási jog

62. §

Elővásárlás esetén az elővásárlásra jogosulttal közölni kell a helyiség vételárát. Az ajánlati kötöttség az elővásárlásra jogosult részére történő közléstől számított 30 napig áll fenn.

Elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítése

63. §

(1) Azokat az üresen álló helyiségeket, amelyeket a képviselő-testület értékesítésre kijelölt, – ha nincs elővásárlásra jogosult – árverés útján kell értékesíteni.

A vételár

64. §

(1) A helyiség vételárát az ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményének alapján a képviselő-testület állapítja meg.

(2) Az adásvételi szerződés megkötésekor a vevőnek a vételárát egy összegben ki kell egyenlítenie.

Hatodik rész Eljárási szabályok

65. §

(1) A képviselő-testület a vételi szándék bejelentésével és az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos előzetes adminisztratív feladatok lebonyolításával – kérelmek fogadása, jogosultság elbírálása, ingatlanok felértékelése, egyedi testületi döntések előkészítése, adásvételi szerződések előkészítése, vételárhátralékok beszedése – az Önkormányzati Hivatalt⁴² bízta meg.

(2) A vételi szándékot, illetve az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szándékot az Önkormányzati Hivatalba⁴³ kell bejelenteni.

(3) Ha az Önkormányzati Hivatal⁴⁴ azt állapítja meg, hogy a bejelentőnek elővásárlási joga nincs, erről köteles őt 30 napon belül értesíteni.

(4) A vételre, illetve az elővásárlásra irányuló jogos bejelentésről az Önkormányzati Hivatal⁴⁵ a beérkezést követő testületi ülésre előterjesztést készít a hatáskör gyakorlója számára.

66. §

(1) Az önkormányzat a tulajdonában lévő lakóépületek elidegenítéséből származó teljes bevételét elkülönített számlán kezeli.

⁴² Módosította a 21/2013.(IX.03.) rendelet, hatályos 2013. szeptember 10-től.

⁴³ Módosította a 21/2013.(IX.03.) rendelet, hatályos 2013. szeptember 10-től.

⁴⁴ Módosította a 21/2013.(IX.03.) rendelet, hatályos 2013. szeptember 10-től.

⁴⁵ Módosította a 21/2013.(IX.03.) rendelet, hatályos 2013. szeptember 10-től.

(2) Az önkormányzat az (1) bekezdésében említett bevételét kizárólag az Ltv. 62. § (3) bekezdésében meghatározott célokra használhatja fel.

Hetedik rész **Értelmező rendelkezések**

67. §

a) közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és neveltgyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő, valamint a testvér; hozzátartozó továbbá: az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a jegyes, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, valamint a testvér házastársa;

b) jelentős vagyon: E rendelet alkalmazása során vagyonnak minősül az a hasznosítható ingatlan-jármű, továbbá vagyoni értékű jog, amelynek

- külön-külön számított forgalmi értéke, illetőleg összege az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a húszszorosát, vagy
- együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a hetvenszeresét meghaladja, azzal, hogy a szociális rászorultságtól függő pénzbeli ellátások jogosultsági feltételeinek vizsgálatánál nem minősül vagyonnak a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű;

c) család: egy lakásban, együtt élő, ott bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező közeli hozzátartozók közössége;

d) rendkívüli élethelyzet: e rendelet alkalmazásában rendkívüli élethelyzetnek minősül, ha a kérelmező lakása elemi kár, vagy más ok miatt átmenetileg vagy tartósan lakhatatlanná vált.

e) szociálisan rászoruló: e rendelet alkalmazásában szociálisan rászoruló különösen az:

- akinek családjában nincs létfenntartását biztosító vagyona vagy vagyoni értékű joga,
- az egyéb forrásból származó, egy főre jutó nettó havi jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíjminimumot nem haladja meg,
- az életviteléhez szükséges tulajdontárgyakon felül vagyona nincs.

Ahol a rendelet bérbeadót terhelő kifizetéseket, illetve bérbeadót megillető bevételeket említ, ezen az önkormányzat költségvetését kell érteni.

Nyolcadik rész

Záró rendelkezések

68. §

(1) E rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2006. április 1-től lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) E rendelet 2. számú mellékletében meghatározott bérleti díjak 2007. február 1-én lépnek hatályba.

(3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti:

- Albertirsa Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 14/1996./IX. 26./ rendelete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésük szabályairól

(4) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról, valamint az 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről és az ezek végrehajtására kiadott más jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

(5) A rendelet kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.

Albertirsa, 2006. március 21.

Fazekas László s. k.
polgármester

Kovács Zoltánné s. k.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: 2024. április 3.

Kovács Zoltánné dr. s.k.
jegyző

1. sz. melléklet Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő testületének 10/2006. (III.31.) rendeletéhez⁴⁶

1. ⁴⁷Költségalapon meghatározott lakbérű lakások:

Albertirsa, Vasút u. 4. Vasút u. 4/4., Vasút u. 4/5., Vasút u. 4/6., Vasút u. 4/7, Köztársaság utca 48. I/3.

2. ⁴⁸Szociális helyzet alapján bérbe adható lakások:

Albertirsa, Galamb u. 39/1., Galamb u. 39/2.

Albertirsa, Nefelejcs u. 22/2.

Albertirsa, Thököly u. 21/1., Thököly u. 21/2., Thököly u. 23/1., Thököly u. 23/2.

Albertirsa, József A u. 55.

3. ⁴⁹Lakásgazdálkodási (közérdek, elhelyezési kötelezettség, lakáscsere) feladatok ellátására:

Albertirsa, Irinyi u. 6/1., Irinyi u. 6/2.

Albertirsa, Zrínyi u. 1/1., Zrínyi u. ½.,

Albertirsa, Köztársaság u. 9/1., Köztársaság u. 9/2.,

Albertirsa, Pozsonyi u. 14/1.,

Albertirsa, Vasút u. 4/1.

⁴⁶ Módosította a 31/2019.(XI.29.) rendelet, hatályos 2019. november 30-tól.

⁴⁷ Beiktatta a 21/2023.(IX.29.) ök. rendelet, hatályos 2023. szeptember 30-tól.

⁴⁸ Beiktatta a 8/2024.(III.01.) ök. rendelet, hatályos 2024. április 1-től.

⁴⁹ Beiktatta a 8/2024.(III.01.) ök. rendelet, hatályos 2024. április 1-től.

⁵⁰2. sz. melléklet Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő testülete 10/2006./III.31./ számú rendeletéhez

1. A lakások körzetenkénti besorolása

- I. körzet: Vasút u., Irinyi u., Zrínyi u., Köztársaság u., Pozsonyi u.
- II. körzet: József A. u., Nefelejcs u.,
- III. körzet: Galamb u., Thököly u., továbbá a város azon utcái és részei, amelyek nincsenek az I. és II. körzetbe sorolva.

2. A lakbér mértéke (Ft/m²/hó)

Komfortfokozat	Övezeti besorolás		
	I.	II.	III.
összkomfortos	528		275
komfortos	440	242	187
félkomfortos	242		
komfort nélküli	121	110	88
szükséglakás			44

3. Költségalapon meghatározott lakbérű lakások bérleti díja (Ft/m²/hó)

0-15 éves lakások	15 évnél régebben épült lakások
2035	803

⁵⁰ Beiktatta a 4/2025. (II.14.) ök. rendelet, hatályos 2025. április 1-től.