



**Az előterjesztés napirendre vételének időpontja:**

**2026. február 26.**

**Rendes ülés**

**Napirendi pont:**

**5.**

**Az előterjesztés minősített többséget igényel:**

**IGEN/NEM**

**Nyílt/Zárt ülésen tárgyalandó:**

Az előterjesztés **NYÍLT** ülésen tárgyalandó.

**Az előterjesztés tárgya:**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló önkormányzati rendelet megalkotása**

**A napirend előterjesztője:**

**dr. Kovács Tímea jegyző**

**Az előterjesztést készítette:**

**dr. Kovács Tímea jegyző**

**Döntési javaslatok száma és formája:**

**1  
rendelet-tervezet**

**Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy:**

**Melléklet:**

**rendelet-tervezet**

**Előterjesztést véleményező Bizottságok:**

**Jogi Ügyrendi Bizottság  
Pénzügyi Bizottság**

**Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta:**

**Kiadási dátum:**

**2026. január 22.**



## **ELŐTERJESZTÉS**

**A képviselő-testület 2026. február 26-ai ülésére,**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről,  
elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló önkormányzati rendelet megalkotása**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

### **I. Előzmények**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontja alapján a helyi önkormányzat feladata különösen a lakás- és helyiséggazdálkodás.

Albertirsa Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 2006. évben fogadta el a jelenleg hatályos a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésük szabályairól szóló 10/2006. (III.31.) önkormányzati rendeletét.

Az önkormányzati tulajdonú lakásokkal történő gazdálkodás hatékonyságának növelése és az egységes jogértelmezés elősegítése érdekében szükséges a vonatkozó önkormányzati rendelet időszakonkénti felülvizsgálata, és a jogalkalmazás során szerzett gyakorlati tapasztalatok átvezetése. A rendelet az elfogadása óta eltelt hosszú idő alatt nagyon sok módosításon esett át. Az áttekinthetőség érdekében, valamint a módosítások nagy száma miatt jelen előterjesztésben új rendelet alkotásra tesz javaslatot.

A lakásrendelet hatályos szövege elérhető az [https://albertirsa.hu/hatalyos\\_rendeletek](https://albertirsa.hu/hatalyos_rendeletek) oldalon.

### **II. Jogszabályi háttér**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) keretszabályokat határoz meg, amely az önkormányzatok részére lehetőséget teremt arra, hogy a keretszabályok között saját hatáskörben döntsenek az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásának feltételeiről.

Az új rendelettervezet szerkezete átlátható, összhangban van a magasabb szintű jogszabályokkal, megfelel a hatályos jogszabályszerkesztési követelményeknek.

A rendelet alkotásra felhatalmazás a Lakástörvény 3. § (1), valamint a 36. § (2) bekezdése, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 67. §-a adja, melyek a következőkről rendelkeznek:

*„3. § (1) A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. Az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.”*

*„36. § (2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő*



*alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja."*

*„67. § Felhatalmazást kap a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő-testülete, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat közgyűlése, hogy városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján - az építésügyi, illetve a kereskedelmi jogszabályokkal összhangban - rendeletben határozhassa meg a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit."*

### **III. A rendelet-tervezet hatályos rendelethez képest legfontosabb módosításainak ismertetése**

A rendelet-tervezet hatályos rendelethez képest legfontosabb módosításait az alábbiakban ismertetem:

1. A lakástörvényben előírt kötelező tartalmi elemek szerepeltetése (a lakástörvény 2. számú melléklete), a törvénnyel való összhang megteremtése, valamint az áttekinthetőség érdekében a rendelet-tervezet szerkezetét a hatályos rendelethez képest megváltoztattuk.
2. A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatával összhangban rögzítésre került, hogy a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket
  - a) a szociális helyzet alapján bérbeadható lakásokra vonatkozóan a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a Szociális és Egészségügyi Bizottság
  - b) a költségalapon és a piaci alapon meghatározott lakbérű lakásokra vonatkozóan a Pénzügyi Bizottság látja el átruházott hatáskörben. (Rendelet-tervezet 4. §)
3. Új jogintézményként kerül bevezetésre a krízis helyzetbe került személyek, családok elhelyezésére tekintettel történő bérbeadás, amelyet átruházott hatáskörben a polgármester gyakorol. (Rendelet-tervezet 5. §)
4. A lakások bérbeadásának általános feltételei között rögzítésre került, hogy önkormányzati lakásra – a bérbeadás jogcímétől függetlenül – csak határozott idejű bérleti szerződés köthető, a bérleti jogviszony leghosszabb időtartama öt év, valamint, hogy az egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek bérleti szerződést. (Rendelet-tervezet 7. §)
5. A szociális helyzet alapján és a költségalapon bérbeadható lakások bérbeadásra vonatkozó rendelkezések újraszabályozásra kerültek.

– Változtak a pályázat benyújtására vonatkozó szabályok:

A szociális helyzet alapján bérbeadható lakások esetében új pályázati feltételként kerül bevezetésre, hogy a pályázat benyújtására az jogosult, aki Albertirsán legalább 3 éve bejelentett lakóhellyel rendelkezik, vagy 5 éve megszakítás nélkül a tartózkodási helye és munkahelye a városban van; (Rendelet-tervezet 8. § (2) bekezdés)

Költségalapon meghatározott lakbérű lakások esetében – a bérleti díj fizetés biztosítása érdekében – pályázati feltételként meghatározásra került egy minimum jövedelem, amivel a pályázónak rendelkeznie kell. (Rendelet-tervezet 9. § (3) bekezdés)



- Mindkét jogcím esetében meghatározásra került, melyek azok az esetek, körülmények, amelyek a fennállása esetén nem jogosult a pályázó pályázatot benyújtani, illetve azt el kell utasítani. (Rendelet-tervezet 8. § (4) bekezdés és 9. § (4) bekezdés)
  - Mindkét jogcím esetében meghatározásra került, hogy a pályázatok elbírálásánál kik részesülnek előnyben. (Rendelet-tervezet 8. § (6) és 9. § (5) bekezdés)
6. A közérdekből történő bérbeadás esetében az igénylők köre az elmúlt évek jogalkalmazási gyakorlatának tapasztalatai alapján kerültek meghatározásra. (Rendelet-tervezet 9. §)
7. Új bérbeadási jogcímként került bevezetésre a piaci alapon történő bérbeadás. A piaci alapú bérbeadásra egyelőre csak egy, a Köztársaság u. 48. szám alatti bérlakás lett kijelölve. (Rendelet-tervezet 11-12. §)
8. Külön fejezetben, egységesen kerültek szabályozásra a lakásbérbeadásra kiírt pályázat szabályai és a lakásbérleti szerződés tartalmára vonatkozó szabályok. (Rendelet tervezet IV. fejezet)
9. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése és a pénzbeli térítés szabályaira vonatkozó rendelkezések pontosításra kerültek. (37. § és 38. §)
10. A helyiségbérlet és az önkormányzati lakások elidegenítésére vonatkozó szabályok pontosításra kerültek, ezekben a fejezetekben lényeges módosítás nem történt. (VI. és VII. fejezet)
- 11. Új rendelkezésként került bevezetésre a közös használatra szolgáló terület használatára vonatkozó rendelkezések.**
- 12. Lakbérre vonatkozó rendelkezések, a 2026. évi lakbéremelés átvezetése**
- A lakbérre vonatkozó rendelkezések a rendelet-tervezet 16. §-ában találhatók.
  - A rendelet tervezet a hatályos rendelettel megegyezően szabályozza a lakbér mértékének megállapítására vonatkozó rendelkezéseket.
  - Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díja mértékének meghatározására vonatkozó szabályokat a rendelet 1. számú és 2. számú melléklete tartalmazza.
  - A rendelet 1. számú melléklete a lakások besorolását tartalmazza (szociális, költségalapú, lakásgazdálkodási feladatok ellátására és piaci alapon meghatározott), a 2. számú melléklete a lakások övezeti besorolását és a lakbér mértékének Ft/m<sup>2</sup>/hó szerinti meghatározását.
- **A 2026.januári rendes testületi ülésen a Pénzügyi Bizottság javaslatára a Képviselő-testület a lakbérek 6%-os emeléséről döntött. A rendelet-tervezetbe a 6%-os emelésnek megfelelő lakbérek kerültek átvezetésre.**

#### **IV. Döntési javaslat**

A rendelet alkotásánál figyelembe kellett venni, hogy a lakástörvény 79. § (1) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:  
*„Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”*



Ennek a jogszabályi helynek eleget téve az Önkormányzat hivatalos honlapján 2026. február 02-án hirdetményt tettünk közzé, melyre 2026. február 16. 12.00 óráig lehetett észrevételt tenni.

A Képviselő-testület és a szakbizottságok a rendelet-tervezetet a januári rendes ülésükön első olvasatban tárgyalták.

A Képviselők és bizottsági tagok javaslatai a rendelet-tervezeten átvezetésre kerültek, ezt követően tettük közzé a a hirdetményt.

Tájékoztatatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a hirdetményben megjelölt határidőig a rendelet-tervezettel kapcsolatban vélemény, észrevétel nem érkezett.

Figyelemmel fentiekre, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Albertirsa, 2026. január 22.

dr. Kovács Tímea  
jegyző



1. számú melléklet

### ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen

- a) **Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:** Társadalmi hatása az új rendelet elfogadásának, hogy átláthatóbb szerkezetű, központi jogszabályoknak megfelelő új rendelet jobban lehetővé teszi a jogalkalmazás pontosságát. Gazdasági, költségvetési hatása a 2026. március 1-től hatályba lépő lakbér emelés esetén lesz kimutatható. Az emelkedő bérleti díjak növelik a bérbeadó bevételeit.
- b) **Környezeti és egészségi következményei:** Nem releváns.
- c) **Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** Nem igényel többlet adminisztratív terhet az eddigiekhez képest.
- d) **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A jogszabály megalkotásának szükségessége abban mutatható ki, hogy egy 20 éve elfogadott rendelet átfogó felülvizsgálata megtörtént, és a módosítások nagy száma tette szükségessé a jogszabály megalkotását. A jogalkotás elmaradásának várható következménye, hogy a jelenleg hatályos rendelet marad továbbra is hatályban.
- e) **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A rendelet tervezet elfogadását követően az alkalmazása nem igényel többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt.



**Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**.../2026. (...) önkormányzati rendelete**

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

[1] Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete annak céljából, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályok elősegítsék a felelős és átlátható működést rendeletben határozza meg a lakásgazdálkodásra vonatkozó szabályokat.

[2] Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el: Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el.

**I. fejezet**  
**Általános rendelkezések**

**A rendelet hatálya**

**1. §**

A rendelet hatálya kiterjed Albertirsa Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakás, helyiség, valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségek és területek (a továbbiakban: lakás, helyiség) bérletére, a bérlőknek adható lakbértámogatásra, elidegenítésük szabályaira.

**Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában

- a) **vagyon** az a hasznosítható ingatlan, jármű, vagyoni értékű jog, továbbá pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt - jövedelemként figyelembe nem vett - összeg, amelynek
- aa) külön-külön számított forgalmi értéke, illetve összege a szociális vetítési alap összegének a harmincszorosát, vagy
- ab) együttes forgalmi értéke a szociális vetítési alap összegének a nyolcvanszorosát meghaladja, azzal, hogy a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetbeni ellátások jogosultsági feltételeinek vizsgálatánál nem minősül vagyonnak az az ingatlan, amelyben az érintett személy életvitelszerűen lakik, az a vagyoni értékű jog, amely az általa lakott ingatlanon áll fenn, továbbá a mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjármű;



- b) **jövedelem:** - a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 4. § (1a) bekezdésben foglalt kivétellel, valamint figyelemmel az Szt. 4. § (1b)-(1c) bekezdésben foglaltakra - az elismert költségekkel és a befizetési kötelezettséggel csökkentett
- ba) a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Sztatv.) szerint meghatározott, belföldről vagy külföldről származó - megszerzett - vagyoni érték (bevétel), ideértve a Sztatv. 1. számú melléklete szerinti adómentes bevételt, és
- bb) azon bevétel, amely után az egyszerűsített vállalkozói adóról szóló törvény, a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló törvény, a kisadózó vállalkozók tételes adójáról szóló törvény vagy az egyszerűsített közteheraviselési hozzájárulásról szóló törvény szerint adót, illetve hozzájárulást kell fizetni.

## **II. fejezet**

### **Az önkormányzati lakás bérbeadására vonatkozó általános rendelkezések**

#### **Az önkormányzati lakás bérbeadásának jogcímei**

#### **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
- d) piaci alapon lehet bérbeadni.

#### **4. §**

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

(2) A szociális helyzet alapján bérbeadható lakásokra vonatkozó bérbeadási jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület a Szociális és Egészségügyi Bizottságra ruházza át.

(3) A költségalapon meghatározott lakbérű lakásokra és a piaci alapon meghatározott lakbérű lakásokra vonatkozó bérbeadási jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület a Pénzügyi Bizottságra ruházza át.

#### **5. §**

(1) Az azonnali megoldást igénylő, krízishelyzetben lévő személy vagy család lakhatásának megoldása érdekében az önkormányzat átmeneti elhelyezést biztosíthat a tulajdonában lévő bármely rendelkezésre álló üres lakásban.

(2) Krízishelyzetnek minősül, ha a család elemi kár, vagy bűncselekmény áldozata lett.

(3) A Polgármester a krízis helyzetben lévő kérelmezővel a bérlakásra haladéktalanul bérleti szerződést köt és gondoskodik a bajba jutott személy vagy család elhelyezéséről. A krízishelyzetre való tekintettel



kötött bérleti szerződés megkötéséről a Polgármester a soron következő testületi ülésen tájékoztatja a Képviselő-testületet.

(4) A krízishelyzetre való tekintettel kötött bérleti szerződés időtartama maximum 180 nap, amely indokolt esetben egy alkalommal további 90 nappal meghosszabbítható, amennyiben a kérelem benyújtása időpontjában a bérlő lakbérhátralékkal nem rendelkezik, valamint csatolja a nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy lakhatását önerőből nem képes megoldani, továbbá a közüzemi szolgáltatók által kiállított igazolásokat arra vonatkozóan, hogy a kérelem benyújtásakor közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik. A krízis helyzetre való tekintettel kiutalt lakásra megkötött határozott időre szóló lakásbérleti szerződés lejáratát követően ugyanezen ingatlanra határozatlan idejű bérleti szerződés nem köthető.

(5) krízishelyzetre való tekintettel kiadott lakás bérlője a lakás e rendelet szerint meghatározott bérleti díjának mérséklését vagy elengedését kérheti, mely kérelemről a Szociális és Egészségügyi Bizottság dönt.

### **Az önkormányzati ingatlanok üzemeltetése, az ingatlanokkal kapcsolatos döntések előkészítése és végrehajtása**

#### **6. §**

Az Önkormányzat a tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetésével, a bérleti díjak beszedésével kapcsolatos feladatok ellátása, továbbá a bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásához szükséges döntések előkészítése és végrehajtása az Albertirsai Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Önkormányzati Hivatal) feladata.

### **A lakások bérbeadásának általános feltételei**

#### **7. §**

(1) Az önkormányzati lakásokat pályázat útján kell hasznosítani, kivéve a lakásgazdálkodási feladatok ellátására kijelölt és a krízishelyzetre tekintettel bérbeadott lakásokat.

(2) Önkormányzati lakásra – a bérbeadás jogcímétől függetlenül – csak határozott idejű bérleti szerződés köthető, a bérleti jogviszony leghosszabb időtartama öt év.

(3) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban az Önkormányzat részére bejelenteni. Ezen rendelkezés a bérleti szerződés kötelező tartalmi eleme.

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

### **III. fejezet**

### **Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása**

### **Szociális helyzet alapján történő bérbeadás**

#### **8. §**



(1) Szociális helyzete alapján történő bérbeadásra kijelölt üresen álló, illetve megüresedett önkormányzati lakásokra pályázatot kell kiírni.

(2) Pályázat benyújtására az a nagykorú magyar állampolgár, bevándorlási engedéllyel rendelkező személy, letelepedési engedéllyel rendelkező személy, a magyar hatóság által menekültként elismert személy, továbbá a munkavállalók Közösségen belüli szabad mozgásáról szóló 1612/68/EGK tanácsi rendeletben meghatározott jogosulti körbe tartozó tartózkodási engedéllyel rendelkező személy jogosult

- a) aki Albertirsán legalább 3 éve bejelentett lakóhellyel rendelkezik vagy 5 éve megszakítás nélkül a tartózkodási helye és munkahelye a városban van;
- b) akinek családjában - a vele jogszerűen együtt költöző családtagokat számítva - az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének kétszeresét (a továbbiakban: szociálisan rászorult pályázó);
- c) a lakás bérbeadására pályázatot nyújtott be;
- d) vállalja a bérleti szerződésből adódó kötelezettségek teljesítését.

(3) A (2) bekezdés alkalmazásában jogszerűen együttköltözőkként azok a személyek vehetők figyelembe, akiket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba feltéve, ha a lakásigénylési jogosultság az együttköltözők vonatkozásában is fennáll.

(4) Pályázat benyújtására nem jogosult, illetve pályázaton kizárandó:

- a) aki a rendelet 2. §-ának a) pontjában meghatározott vagyonnal rendelkezik;
- b) aki, vagy a vele jogszerűen együttköltöző családtagja tulajdonában lakhatásra alkalmas ingatlan van, vagy azt a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül elidegenítette, feltéve hogy annak forgalmi értéke meghaladja a rendelet 2. §-ának a) pontjában meghatározott értékhatárt;
- c) aki a pályázat benyújtását megelőző 10 éven belül - pénzbeli térítés ellenében - mondott le bérlakásáról;
- d) aki esetében a kérelem benyújtásától visszamenőlegesen számítva 10 éven belül közte és az önkormányzat között a pályázónak felróható okból lakásbérleti szerződés szűnt meg
- e) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan valótlan adatot közöl, azért, hogy jogtalan előnyt szerezzen;
- f) aki a pályázatához nem csatol a jövedelmi viszonyaira vonatkozó igazolásokat és az erre irányuló hiánypótlási felhívásnak határidőben nem tesz eleget.

(5) A bérbeadás időtartama legfeljebb öt év.

(6) A bérlakások pályázatainak elbírálása során, azonos jövedelmi, családi és szociális helyzet esetén előnyben kell részesíteni a 3 vagy többgyermekes családokat, a gyermeküket egyedül nevelő anyákat, rokkantakat, testi fogyatékosokat, valamint a volt állami gondozottakat.

(7) Amennyiben a bérlakás bérlője vagyoni, jövedelmi viszonyaiban, lakáshelyzetében a szerződés lejártáig kedvező változás nem következik be, ebben az esetben a bérlő kérelmére, legfeljebb további 3 évre a bérleti szerződést – a Szociális és Egészségügyi Bizottság határozata meghosszabbíthatja.

(8) Ha a bérlőnek lejárt határidejű lakbértartozása vagy közüzemi tartozása van, a bérleti jogviszony legfeljebb 6 hónap időtartamra hosszabbítható meg azzal a feltétellel, hogy ezen időtartam alatt a bérlőnek a tartozást egyösszegű befizetéssel vagy részletfizetési megállapodás megkötésével rendeznie kell. Amennyiben a bérlő a tartozás összegét elfogadható mértékben, a teljesítőképességéhez igazítva



csökkentette és rendszeresen fizeti a havi bérleti díjat, a Szociális és Egészségügyi Bizottság egyedi elbírálás alapján a 6 hónap elteltével újabb 6 hónapra meghosszabbíthatja a bérleti jogviszonyt. A meghosszabbításra többször is sor kerülhet

### **Költségápolon meghatározott lakbérű lakások bérbeadása**

#### **9. §**

(1) Költségápolon meghatározott lakbérű önkormányzati lakások ezen rendelet 1. számú mellékletében felsorolt, a Képviselő-testület által erre a célra kijelölt önkormányzati tulajdonú lakások.

(2) A költségápolon meghatározott lakbérű önkormányzati lakások bérbeadására pályázatot kell kiírni, azon lakások kivételével, amely lakásokat az önkormányzat a lakásgazdálkodási feladatok ellátása céljából vesz igénybe.

(3) A költségápolon meghatározott lakbérű önkormányzati lakásra pályázhat az a nagykorú, Albertirsán lakóhellyel, vagy Albertirsán munkahellyel rendelkező magyar állampolgár, ahol a család – a vele jogszerűen együtt költöző családtagokat számítva – egy főre jutó nettó jövedelme a szociális vetítési alap háromszorosát, egyedülálló esetében a négyszeresét eléri, továbbá nem áll fenn lejárt tartozása, díjhátraléka az Önkormányzat, a bérbeadó és a közüzemi szolgáltatók felé.

(4) Pályázat benyújtására nem jogosult, illetve pályázaton kizárandó:

- a) aki esetében a kérelem benyújtásától visszamenőlegesen számítva 10 éven belül közte és az önkormányzat között a pályázónak felróható okból lakásbérleti szerződés szűnt meg
- b) aki a pályázatában személyi, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan valótlan adatot közöl, azért, hogy jogtalan előnyt szerezzen.

(5) A költségápolon meghatározott lakbérű önkormányzati lakások bérletére benyújtott pályázatok elbírálásánál előnyben részesülnek a gyermeküket egyedül nevelő szülők, a fiatal gyermekes családok és a pályakezdő fiatal házaspár, élettársak.

#### **10. §**

(1) A bérlő a lakásbérleti szerződés általa történő aláírásakor a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének biztosítékaként az adott lakásra érvényes háromhavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles fizetni.

(2) Az óvadék a bérlőnek a lakásbérleti szerződésből eredő kötelezettségei (a lakbér, közüzemi díjfizetési kötelezettség) teljesítésének elmulasztása miatt keletkezett, valamint a lakás visszaadása esetén annak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának bérbeadó által történő teljesítésének költségeire fordítható.

(3) A befizetett óvadék összege akkor jár vissza, ha a bérlő a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadja a bérbeadónak és bérleti díj, közüzemi díjfizetési kötelezettség elmaradása nincs. A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a fel nem használt óvadékot igazolt bérleti díj és közüzemi tartozás mentesség esetén a lakás visszaadását követő 30 napon belül a bérlő részére vissza kell fizetni. A befizetett óvadék után a bérlőnek kamat nem jár.



## **Piaci alapon meghatározott lakbérű lakások bérbeadása**

### **11. §**

(1) Piaci alapon meghatározott lakbérű önkormányzati lakások ezen rendelet 1. számú mellékletében felsorolt, a Képviselő-testület által erre a célra kijelölt önkormányzati tulajdonú lakások.

(2) A piaci alapon meghatározott lakbérű önkormányzati lakások bérbeadására pályázatot kell kiírni, azon lakások kivételével, amely lakásokat az önkormányzat a lakásgazdálkodási feladatok ellátása céljából vesz igénybe.

(3) A piaci alapon meghatározott lakbérű önkormányzati lakásra pályázhat az a nagykorú magyar állampolgár, ahol a család – a vele jogszerűen együtt költöző családtagokat számítva – egy főre jutó nettó jövedelme a szociális vetítési alap négyszeresét, egyedülálló esetében a hatszorosát eléri, továbbá nem áll fenn lejárt tartozása, díjhátraléka az Önkormányzat, a bérbeadó és a közüzemi szolgáltatók felé.

(4) Pályázat benyújtására nem jogosult, illetve pályázaton kizárandó:

- c) aki esetében a kérelem benyújtásától visszamenőlegesen számítva 10 éven belül közte és az önkormányzat között a pályázónak felróható okból lakásbérleti szerződés szűnt meg
- d) aki a pályázatában személyi, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan valótlan adatot közöl, azért, hogy jogtalan előnyt szerezzen.

(5) A piaci alapon meghatározott lakbérű önkormányzati lakások bérletére benyújtott pályázatok elbírálásánál több pályázó esetén az kapja a bérleti jogot, aki a bérleti díjnak a szerződéskötés időpontjában egy összegben történő megfizetését a legtöbb hónapra, azonban legalább 2 hónap, legfeljebb 12 hónap közötti időtartamra vállalja a 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetésével együtt.

### **12. §**

(1) A bérlő a lakásbérleti szerződés általa történő aláírásakor a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének biztosítékául az adott lakásra érvényes háromhavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles fizetni.

(3) Az óvadék a bérlőnek a lakásbérleti szerződésből eredő kötelezettségei (a lakbér, közüzemi díjfizetési kötelezettség) teljesítésének elmulasztása miatt keletkezett, valamint a lakás visszaadása esetén annak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának bérbeadó által történő teljesítésének költségeire fordítható.

(4) A befizetett óvadék összege akkor jár vissza, ha a bérlő a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadja a bérbeadónak és bérleti díj, közüzemi díjfizetési kötelezettség elmaradása nincs. A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a fel nem használt óvadékot igazolt bérleti díj és közüzemi tartozás mentesség esetén a lakás visszaadását követő 30 napon belül a bérlő részére vissza kell fizetni. A befizetett óvadék után a bérlőnek kamat nem jár.



### **Közérdekből történő bérbeadás**

#### **13. §**

(1) Albertirsa Város Önkormányzata és intézményei, valamint a városban működő egyéb intézmények megfelelő szakember ellátottsága érdekében a szakemberek elhelyezésére munkaviszonyuk vagy egyéb jogviszonyuk fennálltaig, de legfeljebb öt évre, önkormányzati bérlakás biztosítható.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában közérdekű igénylőnek minősül különösen

- a) Albertirsa Város közigazgatási területén tevékenységet végző orvos, fogorvos;
- b) Albertirsa Város Önkormányzatával vagy az önkormányzat intézményével egészségügyi-szolgálati-, közalkalmazotti-, köztisztviselői jogviszonyban vagy munkaviszonyban álló személy;
- c) Albertirsa Város Önkormányzata fenntartásában működő nevelési-oktatási vagy Albertirsa közigazgatási területén működő állami fenntartású köznevelési intézménnyel köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban, közalkalmazotti jogviszonyban vagy munkaviszonyban álló személy.

(3) Az önkormányzati lakás közérdekből történő bérbeadására jogosító munkaviszonya vagy egyéb jogviszonya 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.

### **Bérlőkijelölési joggal érintett lakásokra vonatkozó szabályok**

#### **14. §**

(1) A bérlőkijelölési joggal érintett lakásra lakásbérleti szerződés a bérlőkijelölésre jogosult által kijelölt személlyel legfeljebb 10 év időtartamra köthető azzal, hogy a határozott időtartam lejárta után a bérlőkijelölés - adott bérlő esetében - több alkalommal megismételhető. Kijelölt bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt e rendelet szerinti költségelvív bérleti díjat köteles fizetni.

(2) A bérlőkijelölési joggal érintett lakás albérletbe, vagy más használatba nem adható, arra bérlőtársi jogviszony nem létesíthető, illetve tartási és életjáradéki szerződés nem köthető, a bérlő halála esetén a lakásbérleti jogviszony nem folytatható. A bérlőkijelölési joggal érintett lakás nem cserélhető el.

(3) A bérlőkijelölési joggal érintett lakásba történő befogadásra az Lt. 21. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak irányadók.

(4) A volt bérlő és a vele együtt élő személy a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor elhelyezésre vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

### **Szociális intézményből elbocsátott részére történő bérbeadás**

#### **15. §**

(1) Az a szociális intézményből elbocsátott személy, aki a lakásbérleti jogviszonyáról az intézménybe utaláskor pénzbeli térítés nélkül mondott le, a lemondással érintett lakással megegyező bérbeadási jogcímen, ahhoz hasonló adottságú lakás bérleti jogára jogosult. Amennyiben ilyen lakást a bérbeadó



átmenetileg felajánlani nem tud, úgy a szociális intézményből elbocsátott személy az 5. §-ban meghatározottak szerint átmeneti lakásra jogosult.

(2) Az a szociális intézményből elbocsátott személy, aki a lakásbérleti jogviszonyáról az intézménybe utaláskor pénzbeli térítés ellenében mondott le, a jelen rendelet szabályai szerint juthat lakbérleti joghoz.

### **Lakbér mértéke**

#### **16.§**

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló, lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját a 2. számú melléklet tartalmazza.

(2) A lakás bérleti díj a lakás helyiségeinek használati díját, valamint a lakás helyiségeiben fixen beépített berendezési tárgyak használati díját foglalja magában.

(3) A bérlő köteles megtéríteni a lakáshasználathoz kapcsolódó, a bérbeadó által közvetlenül vagy közvetve nyújtott külön szolgáltatások díját. A külön szolgáltatások körét és díjait társasházi lakás esetén a Társasházi Közgyűlés határozza meg, ezt meghaladóan vagy egyéb esetben a bérleti szerződésnek kell tartalmaznia.

(4) A bérbeadó 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.

(5) A bérbeadó 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.

### **Közütemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettség**

#### **17.§**

(1) A bérlő a közütemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének a szolgáltatóval kötött külön megállapodás szerint köteles eleget tenni.

(2) Közütemi szolgáltatással kapcsolatos díjfizetési kötelezettség az energia-szolgáltatással (villamosenergia-, gázszolgáltatás), vízellátás, csatornahasználat, és hulladékszállítás igénybevételevel kapcsolatban terheli a bérlőt.

(3) A bérlő díjfizetési kötelezettségét a bérleti szerződés tartalmazza.

### **A lakbértámogatás**

#### **18. §**

(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, ha a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének 200%-át, egyedülálló esetén 220%-át.



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

(3) A lakbértámogatás elbírálásával kapcsolatos eljárás a bérelő kérelmére indul meg. A támogatás iránti kérelmet az Önkormányzati Hivatalhoz 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.

(4) A támogatás odaítéléséről a Szociális és Egészségügyi Bizottság dönt.

(5) Nem jogosult lakbértámogatásra az a bérelő, aki:

- a) eltartási szerződést kötött;
- b) nem szociális helyzet alapján bérbeadott lakás bérelője;
- c) lakbérfizetési, közüzemi költségfizetési kötelezettségének nem tesz eleget, és ebből hátraléka keletkezett;
- d) a lakás hasznosításával összefüggésben jövedelemhez jut.

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

- 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 bérelő a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.

### **Bérleti, albérleti hozzájárulás**

#### **19. §**

(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.

(2) A hozzájárulás

- a) önkormányzati lakás bérletéhez,
- b) magántulajdonú lakás vagy a lakás egy részének bérletéhez nyújtható.

(3) 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.

## **IV. fejezet**

### **A lakás bérbeadására kiírt pályázat szabályai, a lakásbérleti szerződés**



## **A pályázati feltételek**

### **20. §**

(1) A bérbe adható lakásokra a bérbeadó köteles pályázatot kiírni. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőjét (szobaszám, alapterület, komfortfokozat);
- b) a lakás épületen és településen belüli fekvését;
- c) a fizetendő lakbér összegét;
- d) a lakás megtekintésének időpontját;
- e) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségét;
- f) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét.

## **A pályázati ajánlat kötelező tartalma**

### **21. §**

A pályázati ajánlat tartalmazza:

- a) a pályázó adatait (név, lakcím)
- b) az igénylő és kereső családtagjainak nettó jövedelemének igazolását,
- c) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatokat,
- d) nyilatkozatot arról, hogy a pályázó a pályázati feltételeket elfogadja
- e) azon szociális, egészségügyi körülményeit (a mellékelt igazolásokkal), amelyek alapján pályázata előnyben részesítését kéri.

## **A pályázatok elbírálása**

### **22. §**

(1) A beérkező pályázatokat az Önkormányzati Hivatal összesíti és terjeszti elő a döntéshozónak elbírálásra.

(2) A meghirdetett bérlakásokra beérkezett pályázatokat átruházott hatáskörben a 4. §-ban meghatározott hatáskör gyakorlója bírálja el és köti meg a bérleti szerződést.

## **A lakásbérleti szerződés tartalma**

### **23. §**

(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 és lakáshasználatuk jogcímét;



- j) esetleges bérlőtárs feltüntetését;
- k) A bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit, a bérbeadói felmondás, rendkívüli felmondás lényeges szabályait,
- l) 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.
- m) A lakás átadásának, visszaadásának szabályait
- n) Az óvadékra vonatkozó szabályokat,
- o) Utalást arra vonatkozóan, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Ptk-nak, illetve e rendeletnek a szabályai akkor is a bérleti szerződés tartalmát képezik, ha azok a szerződésben nem szerepelnek,
- p) A bérlet szerződés létrejöttének helyét, idejét,
- q) A felek aláírását.

(2) A bérleti szerződéshez mellékelni kell a birtokbaadáskor 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.

## **V. fejezet**

### **A bérbeadóra és bérlőre vonatkozó általános rendelkezések**

#### **A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei**

#### **24. §**

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megállapodásnak tartalmaznia kell

- a) a hiányosságok tételes felsorolását,
- b) a szükséges munkák felsorolását,
- c) a munkák befejezési határidejét,
- d) a bérlő által átvállalt munkák várható költségeit, vagy annak költségvetését,
- e) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját,
- f) hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(3) Az (2) bekezdésben meghatározott munkák számlákkal igazolt ellenértékét bérbeadó a lakás műszaki átvételét követő 15 napon belül - a bérbeadónak egy összegben kell a bérlő részére megfizetnie, vagy lakbérbeszámítás útján megtérítenie.

(4) Amennyiben a munkák elvégzését a bérlő vállalja, úgy a birtokbaadástól kezdve köteles lakbért fizetni.

(5) 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.



(6) A bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét - a bérlő írásbeli kérelmére - indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal meghosszabbíthatja.

(7) Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott, vagy a bérbeadó által a (6) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést – az Ltv. 24. § (1) bekezdésének b)pontja alapján - felmondhatja.

### **A lakás felújítása, korszerűsítése**

#### **25. §**

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

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) az elvégzendő munkák konkrét megjelölését,
- b) a munkák befejezési határidejét,
- c) a bérlő által vállalt munkák költségeit és azok megfizetése feltételeit, módját, valamint 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.

#### **26. §**

(1) 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.

#### **27. §**



A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a

- a) költségalapon meghatározott lakbérű lakások bérbeadás esetén az Lt. 13. § (1) bekezdését,
- b) szociális alapon történő bérbeadás esetén az Lt. 13. § (2) bekezdését,
- c) közérdekből történő bérbeadás esetén az Lt. 13. § (1) bekezdését kell alkalmazni.

#### **Közös használatra szolgáló terület használata**

##### **28. §**

(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 Önkormányzattal kötött külön szerződés alapján, díj fizetése ellenében szabad. A hatáskör gyakorlója 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**

##### **29 §**

(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.

#### **A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei**

##### **30. §**

(1) Ha a házaspár a bérleti 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 egyenlőek, a lakással a bérleti joggal csak együttesen rendelkezhetnek, őket a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségek a bérbeadóval szemben egyetemlegesen terhelik, a bérlőt megillető jogok a bérbeadóval szemben egyetemlegesen megilletik.

(2) 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 indokoltá teszi.

(3) 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.

(4) A bérbeadó a bérlőnek és a vele együttlakó élettársának, vagy a testvérének közös írásbeli kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor kötheti meg, ha:

- a) a kérelmezők legalább 2 év óta megszakítás nélkül a lakásban együtt laknak, és
- b) az említett hozzátartozó, vagy élettársa az önkormányzat területén másik lakással nem rendelkezik.

### **Társbérletre vonatkozó rendelkezések**

#### **31.§**

(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó másik társbérlő részére - kérelemre - csak akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakás- alapterület után számított lakbér megfizetését.

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn, a lakásban visszamaradó társbérlő lakásbérleti szerződését a bérbeadó felmondhatja cserelakás biztosítása mellett. A cserelakás megfelelőségénél a társbérlet során kizárólagos bérleményként használt társbérleti lakrész szobaszáma vehető figyelembe.

### **A befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályai**

#### **32 §**

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

(4) 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.

### **33. §**

(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.

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

### **Hozzájárulás az albérleti szerződéshez**

### **34. §**

(1) A bérlő, a bérbe adott lakás alapterületének legfeljebb 50 %-át, a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, lakás céljára albérletbe adhatja úgy, hogy az albérlőre legalább 6 m<sup>2</sup> lakószoba jusson, és a főbérlőnek egy önálló szoba a rendelkezésére álljon.

(2) A bérbeadó csak abban az esetben adhatja meg hozzájárulását a lakás albérletbe adásához, ha az albérlőként 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 albérlő elhelyezésére nem vállalhat kötelezettséget.

### **Hozzájárulás a tartási szerződéshez**

#### **35. §**

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

(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 lakásbérleti jog folytatása**

#### **36. §**

(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 - bérlőtársként 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.



(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.

### **A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése és a pénzbeli térítés**

#### **37. §**

(1) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére másik lakást ad bérbe, 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) 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 a mindenkori minimálbér kétszerese.

#### **38. §**

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

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

(2) A bérlőt a lakásbérleti szerződés bérlői felmondással történő megszűnése esetén pénzbeli térítés nem illeti meg.

### **Lakáscsere jogcímen történő bérbeadás**

#### **39. §**

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

(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.
- c) kérelemben kötelesek megkérni a bérbeadótól a cseréhez való hozzájárulást.



(3) A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha

- a) az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig szól és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni.
- b) a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg – szükség esetén – a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.
- c) a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetve az eltartó a cseréhez nem járult hozzá.

(4) Ha a cserélő felek a csereszerződésben másként nem állapodtak meg, a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

(5) A bérbeadó a hozzájárulást írásban köteles megadni. Ennek keretében tájékoztatni kell a cserepartnert a lakással összefüggő - e rendelet szabályai szerinti - bérlői kötelezettségekről, valamint a lakbér összegéről.

#### **Jogcím nélküli lakáshasználó**

##### **40. §**

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

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

(3) A (2) bekezdésben meghatározott határidő eredménytelen eltelte után a bérbeadó köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

(4) 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.

#### **Önkormányzati bérlakás más célra történő hasznosítása**

##### **41. §**

A Képviselő-testület a lakásnak nem lakás céljára történő bérbeadásáról - a város lakosságát, illetve a lakosság szélesebb körét érintő, a helyi közszolgáltatás érdekeit szolgáló feladatok megoldása céljából - esetenként dönt.

## **VI. fejezet**

### **A helyiségbérlet szabályai**

##### **42. §**



(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 érvényesül, 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.

### **Bérbeadás pályázat útján**

#### **43. §**

(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 pályázati díjat az Önkormányzat költségvetési számlájára a versenytárgyalásig befizet.

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

#### **44. §.**

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



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

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

(4) 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.

#### **45. §.**

(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.

#### **46. §.**

(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**

#### **47. §.**

(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 szólt.

(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) 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**

##### **48. §.**

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

(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**

##### **49. §**

(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 bérló bérleti jogviszonyának megszűnéséig terjedően lehet.

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

#### **50. §**

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

(2) A bérló 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 albérló is használja, vagy a számlázott közüzemi díjak az albérló fogyasztása folytán állottak elő.

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

#### **51. §**

(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 albérló mely helyiség(ek) kizárólagos használati jogát szerzi meg, mely helyiség(ek) maradnak a bérló kizárólagos használatában, és mely helyiségek kerülnek az albérló és a bérló közös használatába.

#### **52. §**

(1) Helyiséget albérletbe adni csak olyan tevékenység folytatása céljára lehet, melyet jogszabály nem tilt, és - engedélyhez kötött tevékenység esetén - melynek az albérlet helyiségben való folytatásához szükséges hatósági engedélyekkel az albérló 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 albérló a szükséges hatósági engedélyeket a bérbeadónak nem mutatja be.

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



## **53. §**

- (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 pénzbeni térítési igényt nem támaszt.

## **54. §**

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

## **55. §**

- (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 jogviszonyt 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.

## **56. §**

- (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**

#### **57. §.**

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

(2) A bérlő a bérleti jog visszerhes 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**

#### **58. §.**

(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 Bizottság 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 59. §.**

(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 pénzügyi betéti kamattal növelve a volt bérlőnek 15 napon belül visszafizeti.

### **A helyiséggel kapcsolatos bérbeadói, illetve bérlői kötelezettségek 60. §.**

(1) A bérbeadó pályázat útján történő bérbeadás esetén a pályázati kiírásban meghatározott állapotban és felszereltséggel, leltár és állapotrögzítő 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.

### **61. §.**

(1) A bérlő köteles gondoskodni:

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

## **62. §.**

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

## **VII. fejezet**

### **Az önkormányzati lakások elidegenítése**

## **63. §**

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

## **Elővásárlási jog**

## **64. §**

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

- a) a bérlőt
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában
- d) 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.

(3) Társbérlet 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 jogával 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**

#### **65. §**

(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.

#### **66. §**

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

### **Az elővásárlási jog jogosultját illető kedvezmények**

#### **67. §**

(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 15 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**

#### **68. §**



(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**

#### **69. §**

(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 –nyilvánartásba 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 pénzintézet javára jelzálogjog bejegyzésre hozzájárulás adható.

### **Hozzájárulás elidegenítéshez**

#### **70. §**

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**

#### **71. §**

(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 vételárat 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.

## **VIII. fejezet**

### **Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése**

#### **72. §**

(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**

#### **73. §**

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**

#### **74. §**

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

### **A vételár**

#### **75. §**

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

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



## **Eljárási szabályok**

### **76. §**

(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 Hivatalt bízta meg.

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

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

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

### **77. §**

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

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

## **IX. fejezet**

### **Záró rendelkezések**

### **78. §**

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 10/2006. (III. 31.) rendelet.

### **79. §**

A rendelet 2026. március 1-jén lép hatályba.

Jutasiné Klein Kitti s.k.  
polgármester

Dr. Kovács Tímea s.k.  
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2026. február .....



**ALBERTIRSA**  
**VÁROS**

**ALBERTIRSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

2730 Albertirsa, Irsay Károly utca 2.  
+36 53 570 050 | [www.albertirsa.hu](http://www.albertirsa.hu)

Dr. Kovács Timea





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

**Szociális 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.

**Költség alapján meghatározott lakbérű lakások:**

Albertirsa, Vasút u. 4. Vasút u. 4/4., Vasút u. 4/5., Vasút u. 4/6., Vasút u. 4/7.

**Piaci alapon meghatározott lakbérű lakások:**

Köztársaság utca 48., 1/3.

**Lakásgazdálkodási (közérdek, elhelyezési kötelezettség, lakáscsere) feladatok ellátására:**

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

Albertirsa, Zrínyi u. 1/1., Zrínyi u. 1/2.,

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

Albertirsa, Pozsonyi u. 14/1.,

Albertirsa, Vasút u. 4/1.



2. sz. melléklet Albertirsa Város Önkormányzat Képviselő testülete ...../2026.(.....) számú rendelethez

**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/m<sup>2</sup>/hó)**

| Komfortfokozat  | Övezeti besorolás |     |      |
|-----------------|-------------------|-----|------|
|                 | I.                | II. | III. |
| összkomfortos   | 560               |     | 292  |
| komfortos       | 466               | 257 | 198  |
| félkomfortos    | 257               |     |      |
| komfort nélküli | 128               | 117 | 93   |
| szükséglakás    |                   |     | 47   |

**3. Költség alapján meghatározott lakbérű lakások bérleti díja (Ft/m<sup>2</sup>/hó)**

| 0-15 éves lakások | 15 évnél régebben épült lakások |
|-------------------|---------------------------------|
| 2157              | 851                             |

**4. Piaci alapon meghatározott lakások bérleti díja: 3.200 Ft/m<sup>2</sup>/hó**