



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 69.**

**MELLÉKLET : 1 db**

**TÁRGY: Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének ...../2022.  
(.....) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól**

**(tervezet)**

## **ELŐTERJESZTÉS**

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**2022. május 26-i rendes ÜLÉSÉRE**

**ELŐTERJESZTŐ:**

**Dr. Gábor Ferenc jegyző**

**AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:**

**Smolek Erika kodifikátor  
Bartal Zoltán ügyvezető igazgató  
Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.**

**ELŐADÓ:**

**Dr. Gábor Ferenc jegyző  
Bartal Zoltán ügyvezető igazgató  
Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.**

**KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:**

**VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:  
EGYÉB SZERVEZET:**

**hirdetményen keresztül érdekképviselvek**

**MEGTÁRGYALTA:**

**Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság  
Szociális, Egészségügyi, Környezeti és  
Fenntarthatósági Bizottság  
Pénzügyi Bizottság**

**HATÁROZAT SZÁMA:**

**.../2022. (....) határozat  
.../2022. (....) határozat  
..../2022. (....) határozat**

**TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:**  
Terjedelem: 1+ 28 oldal

**dr. Biró Gyula aljegyző**

**Tisztelt Közgyűlés!**

**Rendelet-tervezetre: Minősített többség**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése 1994-ben fogadta el a jelenleg hatályos a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) önkormányzati rendeletét. Az önkormányzat egyik legrégebb hatályos rendelete, mely az eltelt hosszú idő alatt nagyon sok módosításon esett át. A jobb áttekinthetőség miatt, valamint a módosítások nagyobb száma miatt új rendelet alkotásra teszek javaslatot az előterjesztésben.

Az elmúlt évek módosításai ellenére szükség van egy új, a mindennapi életben bekövetkezett változásoknak és a hatályos jogszabályoknak megfelelő szabályozás kialakítására. 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 rendelet-tervezet szerkezete átlátható, összhangban van a magasabb szintű jogszabályokkal, megfelel a hatályos jogszabályszerkesztési követelményeknek, továbbá bevezet egy új jogintézményt is az óvadék alkalmazását.

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 rendelkezik:

*„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 határozassa meg a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.**”*

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 a honlapon határidő megjelölésével hirdetményt teszünk közzé az érdekképviselők részére, a beérkezett véleményekről tájékoztatni fogom a Tisztelt Közgyűlést.

A Lakástörvény 2. melléklete a helyi önkormányzati rendelet tartalmi elemeiről az alábbiakat tartalmazza:

***„Az önkormányzat bérleti, illetőleg elidegenítési rendeletének tartalma***

Az önkormányzat - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg:

- a) a lakás bérbeadásának feltételeit [3. § (1)-(2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 84. § (1)-(2) bekezdés],
- b) a bérlőtársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérlői lakrész bérbeadásának feltételeit [4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés],
- c) a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában [19. §, 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés],
- d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit [20. § (3) bekezdés],
- e) a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit [21. § (6) bekezdés],
- f) a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat [23. § (3) bekezdés],
- g) a cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit [27. § (2) bekezdés],
- h) az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is [31. § (2) bekezdés],
- i) a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit [33. § (3) bekezdés],
- j) a lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költségelű vagy piaci alapú bérlet - szerint differenciált mértékét [13. § (1)-(2) bekezdések, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdések, továbbá a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatok tekintetében a 86. §],
- k) a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait [34. § (3) és (6) bekezdések],
- l) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítani [35. § (2) bekezdés; 9I/A. § 18. pont],
- m) a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit [36. § (2) bekezdés],
- n) a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit [42. §],
- o) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit [54. § (1)-(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52-53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés],
- p) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módját, feltételeit [58. § (1)-(2) bekezdés], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételeit [58. § (3) bekezdés],
- q) a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait [62/B. §

---

(2) bekezdés, továbbá a fővárosi önkormányzat tekintetében a 63. § (3) bekezdés],

r) a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit [68. § (2) bekezdés],

s) az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételeit [80. § (1)-(2) bekezdések].”

Az előterjesztés javaslatot tesz bérleti díj emelésre, a költségelven bérebe adott lakások esetében 600-ról 900 Ft/m<sup>2</sup>-re, a szakemberek elhelyezésére szolgáló lakások esetében pedig 400-ról 600 Ft/m<sup>2</sup>-re.

Mivel az előterjesztés díjemelésre tesz javaslatot figyelembe kell venni a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 147. §-ában megfogalmazott rendelkezést:

„147. § (1) A koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésről szóló 603/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 603/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet] hatálybalépésének napjától 2022. június 30. napjáig - a (3) és (4) bekezdésben foglalt kivétellel - \*

a) a helyi önkormányzat,

b) a helyi önkormányzat által fenntartott

ba) költségvetési szerv,

bb) nonprofit szervezet,

bc) egyéb szervezet,

c) a helyi önkormányzat többségi tulajdoni részesedésével működő gazdasági társaság,

d) a helyi önkormányzat többségi tulajdoni részesedésével működő gazdasági társaság által alapított gazdasági társaság,

e) a képviselő-testület feladatkörébe tartozó közszolgáltatás ellátására szerződéssel rendelkező, a polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti gazdálkodó szervezet

által nyújtott szolgáltatásért, végzett tevékenységéért megállapított díj, az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás keretében felmerülő díj, illetve egyéb díjfizetési kötelezettség (a továbbiakban együtt: díj) mértéke nem lehet magasabb, mint az ugyanazon díjnak a 603/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet hatálybalépését megelőző napon hatályos és alkalmazandó mértéke.

(2) \* Az (1) bekezdés szerinti szervezet a 603/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet hatálybalépésének napjától már megállapított új díjat nem vezethet be, 2022. június 30. napjáig új díjat nem állapíthat meg, meglévő díjat új kötelezeti körre nem terjeszthet ki. \*

(3) Nem kell alkalmazni az (1) bekezdésben foglaltakat abban az esetben, ha a felek a 603/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet hatálybalépése előtt - legalább kétéves időtartamra vagy határozatlan időre - megkötött szerződésükben számszerűsíthető módon meghatározták a díjemelés mértékét az (1) bekezdés szerinti időszak vonatkozásában.

(4) Nem kell alkalmazni az (1) bekezdésben foglaltakat abban az esetben, ha a díjemelés mértékét a díjfizetési kötelezettséget előíró jogszabály 2020. október 31. napjáig számszerűsíthető módon meghatározta.

(5) A (2) bekezdést a helyi önkormányzati tulajdonban, illetve vagyonkezelésben álló, 2020. november 4. napján vagy ezt követően létesített parkolókra vonatkozó parkolási díj tekintetében nem kell alkalmazni.”

A fenti jogszabálynak eleget téve az előterjesztés a díjemelés hatályba lépésére a 2023. január 1. javasolja, míg a rendelet-tervezet többi rendelkezése 2022. június 1-jén hatályba léphet. Az

---

előterjesztés átmeneti rendelkezést fogalmaz meg arra vonatkozóan, hogy a rendelet lakbér mértékét érintő rendelkezéseit a rendelet hatályba lépését követően kötött lakásbérleti szerződésekre kell alkalmazni.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) kötelező feladatként állítja a jogszabály előkészítője elé, hogy előzetes hatásvizsgálatot folytasson le, felmérve ezzel a szabályozás várható következményeit. Megfelelve a Jat. 17. § (1)-(2) bekezdésében foglalt előírásnak az előzetes hatásvizsgálat eredményéről hatásvizsgálati lapot készítettünk, melyet tájékoztatásul csatolunk az előterjesztéshez.

Az előterjesztés mellékletét képezi a Vagyonkezelő Kft. ügyvezető igazgatójának a bérleti díjak emelését alátámasztó szakmai javaslata.

Az előterjesztés részét képezi a rendelet-tervezet egyes szakaszaihoz igazodó részletes indokolás is. Az előterjesztést a bizottságok a Közgyűlést megelőzően tárgyalják, a bizottsági elnökök a Közgyűlésen ismertetik a rendelettel kapcsolatos álláspontjukat.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, az előterjesztést tárgyalja meg, a rendelet-tervezetet fogadja el.

**Szekszárd, 2022. május 10.**

**dr. Gábor Ferenc**  
**jegyző**

---

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

**a) Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás:** Társadalmi hatása az új rendelet elfogadásának, hogy átláthatóbb szerkezetű, központi jogszabályoknak megfelelő új rendelet jobban lehetővé teszi a jogalkalmazás pontosságát. Gazdasági, költségvetési hatása a 2023. január 1-től hatályba lépő lakbér emelés esetén lesz kimutatható. A költséggelven bérbe adott lakások esetében 600-ról 900 Ft/m<sup>2</sup>-re, a szakemberek elhelyezésére szolgáló lakások esetében pedig 400-ról 600 Ft/m<sup>2</sup>-re emelkedő bérleti díjak növelik a bérbeadó bevételeit.

**b) Környezeti és egészségi következményei:** Nem releváns.

**c) Adminisztratív terhek 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 1994-ben 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.

**c) 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.

---

## INDOKOLÁS

### A lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló önkormányzati rendelet-tervezethez

#### Általános indokolás

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 67. §-ban, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, valamint a 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében alkotta meg rendeletét.

#### Részletes indokolás

- 1. §-hoz:** A rendelet hatályát fogalmazza meg.
- 2. §-hoz:** A rendelet alkalmazásához szükséges értelmező rendelkezéseket tartalmazza.
- 3. §-hoz:** A bérbeadói feladatok ellátásának formáját határozza meg.
- 4. §-hoz:** Az önkormányzati ingatlanok üzemeltetéséről rendelkezik.
- 5. §-hoz:** A lakások bérbeadásának általános feltételeit rögzíti.
- 6. §-hoz:** Nehéz helyzetbe került, lakáshitelesek árverési, pályázati értékesítésének lehetőségeit szabályozza, valamint az elővásárlással érintett ingatlanokról rendelkezik.
- 7. §-hoz:** Krízishelyzetbe került személyek, családok elhelyezésének szabályait fogalmazza meg.
- 8. §-hoz:** Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásán belül az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételeit határozza meg.
- 9. §-hoz:** Lakbér mértékét határozza meg.
- 10. §-hoz:** Lakbértámogatás szabályait fogalmazza meg.
- 11. §-hoz:** Közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettséget szabályozza.
- 12. §-hoz:** Költségelven meghatározott lakbérű lakások bérbeadásáról rendelkezik.
- 13. §-hoz:** Óvadékadásának szabályait fogalmazza meg.
- 14. §-hoz:** Garzonházi, fecskesházi lakások bérbeadásának szabályait tartalmazza.
- 15. §-hoz:** Idősek garzonházában lévő lakások bérbeadásának szabályait tartalmazza.
- 16. §-hoz:** Ifjúsági ház, szobabérlők háza (GYIVI ház) bérbeadásának szabályairól rendelkezik.
- 17. §-hoz:** Bérlőkijelölési joggal érintett lakásokra vonatkozó szabályok.
- 18. §-hoz:** A lakások bérbeadására kiírt pályázat szabályai között a pályázati feltételeket rögzíti.
- 19. §-hoz:** A pályázati ajánlat kötelező tartalmi elemeiről rendelkezik.
- 20. §-hoz:** A pályázatok elbírálásának szabályait rögzíti.
- 21. §-hoz:** A bérbeadóra és bérlőre vonatkozó általános rendelkezések között a bérbeadó és a bérlő jogai, kötelezettségeit között a lakásbérleti szerződés tartalmi elemeit rögzíti.
- 22. §-hoz:** Komfortfokozat növelő beruházás esetének szabályait tartalmazza.
- 23. §-hoz:** Átalakítás, korszerűsítés esetén a megállapodás kötelező tartalmi elemeit rögzíti.
- 24. §-hoz:** Lakásbérleti szerződés megszűnésének szabályait határozza meg.

- 
- 25. §-hoz:** A rendeltetésszerű használat ellenőrzésének szabályait tartalmazza.
- 26. §-hoz:** A lakást jogcím nélkül használók lakáshasználati díjáról rendelkezik.
- 27-28. §-hoz:** A befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabályait fogalmazza meg.
- 29. §-hoz:** A társbérletre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.
- 30-31. §-hoz:** A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, és a pénzbeli térítés szabályairól rendelkezik.
- 32. §-hoz:** A bérbeadó hozzájárulási jogát rögzíti a lakáscsere szerződéshez.
- 33. §-hoz:** Az albérleti szerződéshez való hozzájárulás szabályait tartalmazza.
- 34-35. §-hoz:** A bérlőtársi szerződés megkötésének a feltételeit rögzíti.
- 36-39. §-hoz:** A nem lakás célú helyiségek bérletének szabályait tartalmazza.
- 40. §-hoz:** A nem lakás célú helyiségekre vonatkozó pályáztatás részletes szabályait határozza meg.
- 41. §-hoz:** A nem lakás célú helyiségek esetében a bérlő kötelezettségeit rögzíti.
- 42. §-hoz:** A nem lakás célú helyiségek esetében a bérlet visszaadásakor a bérlő kötelezettségeit tartalmazza.
- 43. §-hoz:** A nem lakás célú helyiségek bérleményébe más személy befogadásának szabályait tartalmazza.
- 44. §-hoz:** A nem lakás célú helyiségek cseréjének szabályait rögzíti.
- 45-46. §-hoz:** Az önkormányzati tulajdonú bérlakások elidegenítését szabályozza.
- 47. §-hoz:** Elővásárlási joggal érintett lakások vételárára vonatkozó előírásokat tartalmazza.
- 48. §-hoz:** Elővásárlás esetén az ajánlat tartalmi elemeit rögzíti.
- 49. §-hoz:** Vételi és elővásárlási jog jogosultjának részletfizetéssel történő vásárlása esetén jelzálogjog bejegyzési kötelezettség rögzítése.
- 50. §-hoz:** Az értékesítési eljárás szabályait tartalmazza.
- 51. §-hoz:** Az értékestés lebonyolításának részleteit szabályozza.
- 52. §-hoz:** Elővásárlási joggal érintett helyiségek és egyéb helyiségek értékesítésére vonatkozó előírásokat rögzíti.
- 53. §-hoz:** Az elidegenítésből származó bevételek elszámolása és felhasználása szabályait tartalmazza.
- 54. §-hoz:** Záró rendelkezések között a hatályba lépésről rendelkezik.
- 55. §-hoz:** Átmeneti rendelkezést fogalmaz meg a rendelet-tervezet 9. § (1) bekezdés b) és c) pontjának alkalmazásához.
- 56. §-hoz:** A rendelet 9. § (1) bekezdés b) és c) pontjának módosítására tesz javaslatot.
- 57. §-hoz:** Hatályát veszítő rendelkezéseket tartalmazza.
- 1. melléklethez:** Tartósan önkormányzati tulajdonban maradó, el nem idegeníthető lakások címjegyzéke.
- 2. melléklethez:** A lakás településen belüli fekvése alapján használati értéket növelő övezet (belváros) tartozó terület jegyzéke.



---

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének ...../2022. (.....) önkormányzati rendelete**  
**a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól**  
**(tervezet)**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 67. §-ban, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, valamint a 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében - a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 53. § (1) bekezdés d) pont de) alpontjában meghatározott feladatkörében eljáró Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság, Szociális, Egészségügyi, Környezeti és Fenntarthatósági Bizottság, valamint a Pénzügyi Bizottság véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**  
**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §** E rendelet hatálya kiterjed a Szekszárd Megyei Jogú 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.

**2. 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, illetőleg összege az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a harmincszorosát, vagy

*ab)* együttes forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb 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 a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról

---

szóló törvény vagy az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló törvény szerint adót, illetve hozzájárulást kell fizetni.

## **II. Fejezet**

### **A bérbeadás általános rendelkezései**

#### **3. A bérbeadói feladatok ellátása**

**3. §** A jelen rendelet hatálya alatt álló lakások és helyiségek kezelését, a bérbeadóra háruló feladatokat az Önkormányzat által alapított intézmény, vagy gazdasági társaság (a továbbiakban: bérbeadó) az Önkormányzattal kötött szerződés alapján látja el.

#### **4. Az önkormányzati ingatlanok üzemeltetése**

**4. §** (1) Az Önkormányzat a tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetésével és a bérleti díjak beszedésével kapcsolatos feladatait a bérbeadó útján látja el.

(2) Az Önkormányzat és a bérbeadó - külön szerződéssel - jogosult a kintlévőségek kezelésére és behajtására szervezetet létrehozni, vagy a kintlévőségek kezelésével és behajtásával ilyen tevékenységet folytató szervezetet megbízni.

(3) Az Önkormányzat, a bérbeadó és a kintlévőség kezelést és behajtást ellátó szervezet - külön megállapodásban foglaltak szerint - kötelesek egymással együttműködni.

#### **5. A lakások bérbeadásának általános feltételei**

**5. §** (1) Az önkormányzati lakások közül az összkomfortosnál alacsonyabb komfortfokozatú bérlakásokat elsősorban szociális alapon történő bérbeadás útján kell hasznosítani, kivételt képeznek a műemléki lakások, műterem lakások és a bérlőkijelölési joggal terhelt lakások. Ettől eltérni a Szociális, Egészségügyi, Környezeti és Fenntarthatósági Bizottság egyedi döntése alapján lehet.

(2) A Közgyűlés a lakásnak nem lakás céljára történő bérbeadásáról - a város lakosságát, illetőleg a lakosság szélesebb körét érintő, a helyi közszolgáltatás érdekeit szolgáló feladatok megoldása céljából - esetenként dönt.

(3) Az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadása mellett biztosítani kell a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lt.) előírt, az önkormányzatok elhelyezési, bérbeadási kötelezettségeinek teljesítését, valamint az önkormányzati lakások 12-15. §-ban meghatározott jogcímen történő bérbeadását.

(4) Az önkormányzati lakásokat pályázat útján kell hasznosítani, kivéve azokat a lakásokat, amelyeket:

a) az (5) és (8) bekezdés, a 6. § (3) bekezdés, illetve a 7. § szabályoz.

b) a bérlőkijelölési jog terhelt, vagy

c) a kötelező elhelyezési feladat ellátásához szükségesek.

(5) Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata és intézményei, valamint a városban működő egyéb intézmények megfelelő szakember ellátottsága érdekében a szakemberek elhelyezésére munkaviszonyuk fennálltaig, de legfeljebb 3 évre, önkormányzati bérlakás biztosítható. A bérbeadásról - a polgármester javaslata alapján - a közgyűlés dönt.

(6) Önkormányzati bérlakásra - a hasznosítás módjától függetlenül csak határozott idejű - legfeljebb 5 éves, bérlőkijelölési joggal terhelt lakások esetén legfeljebb 10 éves - bérleti szerződés köthető.

(7) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a

bérbeadó részére bejelenteni. Ezen rendelkezés a bérleti szerződés kötelező tartalmi eleme.

(8) Szekszárd Megyei Jogú Városban működő sportegyesületek, sportolók elhelyezésére 1-3 évre önkormányzati bérlakás biztosítható. A sportolók részére biztosított lakások esetében elsősorban a sportszervezetekkel kell a bérleti szerződést megkötni. Közvetlenül a sportoló részére történő bérbeadásra akkor kerülhet sor, ha nincs olyan sportszervezet, amellyel a bérleti szerződés megköthető lenne, vagy az önkormányzati érdekeket a bérleti szerződés sportolóval való megkötése szolgálja. A sportolói lakást a bérbeadót terhelő lakás-felújítási (csere-, pótlási) és karbantartási munkák bérlő általi elvégzéséből, a lakóépület közös költségéből, továbbá a lakáshasználathoz kapcsolódó valamennyi közüzemi díj bérlő általi megfizetéséből álló, a bérleti szerződésben egyedileg meghatározott összegű ellenszolgáltatásért kell bérbe adni. Lejárt tartozás esetén a szerződés nem hosszabbítható.

**6. § (1)** Az önkormányzat a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok lakóingatlanának bírósági és közigazgatási végrehajtási árverésén, nyilvános pályázati értékesítése, valamint a lakóingatlan, mint zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése során elővásárlási joggal élhet, amennyiben a lakóingatlan Szekszárd város közigazgatási határain belül fekszik, és beköltözhető állapotban van.

(2) Az elővásárlási jogot átruházott hatáskörben a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság gyakorolja.

(3) Az adós vagy a zálogkötelezett részére a lakást határozatlan időre kell bérbe adni, a bérbeadásra az Lt.-ben és e rendeletben meghatározott rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

**7. § (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 bérbeadással megbízott szerv a polgármester értesítése alapján a krízis helyzetben lévő kérelmezővel a bérlakásra haladéktalanul bérleti szerződést köt és gondoskodik a bajba jutott személy vagy család elhelyezéséről.

(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) A krízishelyzetre való tekintettel kiadott lakás bérlője lakbérként a szociális bérlakásoknál meghatározott bérleti díjat fizeti meg.

### **III. Fejezet**

#### **Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása**

##### **6. Az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételei**

**8. § (1)** A bérbeadó - a törvényben, illetőleg az e rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok ellátásához szükséges lakások kivételével - köteles pályázatra meghirdetni az üresen álló, illetőleg megüresedett bérlakásokat.

(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 a városban legalább 3 éve bejelentett lakóhellyel rendelkezik vagy 5 éve megszakítás nélkül a tartózkodási helye és munkahelye is Szekszárdon van, és

b) akinek családjában - a vele jogszerűen együtt költöző családtagokat számítva - az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a kétszeresét (a továbbiakban: szociálisan rászorult pályázó).

(3) 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 szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan valótlan adatot közöl, azért, hogy jogtalan előnyt szerezzen;

e) aki a pályázatához nem csatol a jövedelmi viszonyaira vonatkozó igazolásokat és az erre irányuló hiánypótlási felhívásnak határidőben nem tesz eleget.

(4) Az (1) 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.

## 7. Lakbér mértéke

**9. § (1)** Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlése az Önkormányzat tulajdonában álló, Szekszárd Megyei Jogú Városban lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját a következők szerint határozza meg:

a) szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén

aa) összkomfortos lakásnál 200 Ft/négyzetméter/hó;

ab) komfortos lakásnál 150 Ft/négyzetméter/hó;

ac) félkomfortos, komfort nélküli vagy annál kisebb komfortfokozatú lakásnál 75 Ft/négyzetméter/hó;

b) költségelven bérbe adott lakásnál 600 Ft/négyzetméter/hó;

c) az 5. § (5) bekezdés alapján történő bérbeadásnál 400 Ft/négyzetméter/hó;

(2) A költségelven meghatározott lakbér nagysága évente a KSH által közzétett infláció mértékével emelkedik, amelyet tárgyév január 1-től érvényesít a bérbeadó.

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

(4) A bérlő a bérleményében végzett és számlával igazolt értéknövelő beruházásai költségének megtérítését csak abban az esetben követelheti a bérbeadótól, ha erről előzetesen írásbeli megállapodást kötöttek.

(5) 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.

(6) Az (1) bekezdés alapján megállapított lakbér mértékét az önkormányzati lakás műszaki állapota alapján csökkenteni kell 10%-kal, ha különösen kedvezőtlen műszaki állapotú lakóépületben van (pl.: aládúcolt, egészségre ártalmas épületben), továbbá a lakás felszereltsége, épületen belüli elhelyezkedése, kialakítása ezt indokolttá teszi.

- (7) Az (1) bekezdés alapján megállapított lakbér mértékét az önkormányzati lakás településen belüli fekvése alapján növelni kell 10%-kal, ha a lakás településen belüli fekvése alapján a használati értéket növelő övezetben van. Ezen övezetbe tartozó területek jegyzékét a 2. melléklet tartalmazza.
- (8) Az (1) bekezdés alapján a csökkentő és növelő tényezők figyelembevételével meghatározott lakbér összeget a bérbeadó írásban köteles a bérlővel közölni.
- (9) E rendelet hatálya alá tartozó garzonházi lakások, nyugdíjasházi lakások és szobabérlők házában lévő lakrész lakbérének megállapításánál - a rendelet 10. § (3) bekezdés *b)* pontja szerinti eltéréssel - a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének megállapítására vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.
- (10) A lakásbérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy az önkormányzati lakás bérbeadására milyen jogcímen kerül sor.

## 8. Lakbértámogatás

**10. § (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 az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének másfélszeresét.

(2) A lakbértámogatás havi mértéke:

a) a fizetendő lakbér 50%-a.

b) szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén, a lakbér összegét, amennyiben annak megfizetése a kötelezett megélhetését súlyosan veszélyeztetné - a Szociális, Egészségügyi, Környezeti és Fenntarthatósági Bizottság egyedi elbírálás alapján, kivételes méltányosságot gyakorolva - fizetendő lakbér 100%-ig is meghatározhatja.

Amennyiben a bérlő jövedelme legfeljebb 10%-kal meghaladja az (1) bekezdésben meghatározott jövedelem mértékét, a Szociális, Egészségügyi, Környezeti és Fenntarthatósági Bizottság egyedi elbírálás alapján mérlegelési jogkörében eljárva, méltányosságból a lakbértámogatást megadhatja.

(3) Nem jogosult lakbértámogatásra az a bérlő, aki:

a) eltartási szerződést kötött;

b) nem szociális helyzet alapján bérbeadott lakás bérlője;

c) lakbérfizetési, közüzemi költségfizetési kötelezettségének nem tesz eleget, és ebből hátraléka keletkezett;

d) a lakás hasznosításával összefüggésben jövedelemhez jut.

(4) A lakbértámogatás nyújtásához szükséges fedezetet Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata az éves költségvetésről szóló rendeletében biztosítja.

(5) A lakbértámogatás elbírálásával kapcsolatos eljárás a bérlő kérelmére indul meg. A lakbértámogatás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatalban kell előterjeszteni.

(6) A kérelemhez csatolni kell:

a) a kérelmező és családja, valamint a vele életvitelszerűen együttlakó hozzátartozók jövedelemigazolását;

b) lakbérfizetési, közüzemi költségfizetési kötelezettségének teljesítésére vonatkozó igazolást.

(7) A lakbértámogatás iránti kérelmet átruházott hatáskörben a Szociális, Egészségügyi, Környezeti és Fenntarthatósági Bizottság bírálja el, és erről határozatának megküldésével értesíti a bérbeadót.

(8) A lakbértámogatás a kérelem benyújtását követő hónap első napjától legfeljebb egy évre szól. Ezt követően kérelemre újból megállapítható.

(9) A bérlő a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.

A lakbértámogatást az Önkormányzat a bérlő által megfizetett bérleti díj befizetését igazoló bizonylat bemutatását követően, utólag téríti meg a bérbeadónak.

(10) Meg kell szüntetni a lakbértámogatást, ha:

a) bérlő lakbértámogatásra jogosultsága megszűnik;

b) a bérlő lakbérfizetési kötelezettségének 3 hónapig folyamatosan nem tesz eleget.

c) a bérlő és a vele közös háztartásban élők a rendelet 2. § a) pontjában meghatározott vagyonnal rendelkeznek.

(11) A kérelmező a lakbértámogatásra vonatkozó jogosultságát érintő változást 15 napon belül köteles a Polgármesteri Hivatalban bejelenteni.

(12) A lakbértámogatással kapcsolatos eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényt kell alkalmazni.

## **9. Közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettség**

**11. § (1)** A bérlő a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének a szolgáltatóval kötött külön megállapodás szerint köteles eleget tenni.

(2) Közüzemi szolgáltatással kapcsolatos díjfizetési kötelezettség az energia-szolgáltatással (villamosenergia-, gázosztályozás), vízellátás, csatornahasználat, távhő- és melegvíz-szolgáltatás, hulladékszállítás igénybevételével kapcsolatban terheli a bérlőt.

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

(4) A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 44. § (3) bekezdésében szabályozott kérelem benyújtására az önkormányzat nevében a bérleti szerződés megkötésével egy időben a bérbeadó jogosult.

## **10. Költségelven meghatározott lakbérű lakások bérbeadása**

**12. § (1)** A költségelven meghatározott lakbérű önkormányzati lakások bérbeadására pályázatot kell kiírni.

(2) Pályázat benyújtására azok, a rendelet 14. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feltételeknek megfelelő házastársi vagy élettársi kapcsolatban élő személyek, illetőleg gyermeküket egyedül nevelő szülők jogosultak, akik az adott bérlakás üzemeltetésének, fenntartásának és felújításának költségeire fedezetet nyújtok - 9. § (1) bekezdés b) pontja szerinti - lakbér teljes összegének megfizetését vállalják és az (5) bekezdés szerinti jövedelmi feltételeknek is megfelelnek, valamint vállalják a 13. § alapján két havi óvadék (kaució) megfizetését.

(3) A bérbeadó és bérlő jogaira, kötelezettségeire, valamint a lakásbérlet megszűnésére, illetőleg az (1) bekezdés szerint hasznosított önkormányzati lakás albérletbe adását érintő kérdésekben a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok az irányadók.

(4) A költségelven meghatározott lakbérű lakások bérletére benyújtott pályázatok elbírálásánál előnyben részesülnek a fiatal gyermekes családok és a pályakezdő fiatal házaspárok, élettársak.

(5) A költségelven meghatározott lakbér fizetésére köteles a bérlő, ha a lakásban együtt lakó család egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme a kérelem benyújtását megelőző hónapban meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló esetében a háromszorosát.

**13. § (1)** A bérlő a lakás bérbeadására vonatkozó bizottsági döntést követően, legkésőbb a lakásbérleti szerződés általa történő aláírásakor a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének biztosítékául az adott lakásra érvényes kéthavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles fizetni.

(2) Nem kell óvadékot fizetni:

a) nyugdíjasházi jelleggel,

b) szociális helyzet alapján,

c) elhelyezési kötelezettség jogcímén, vagy  
történő bérbeadás esetén.

(3) Az óvadék a bérlőnek a lakásbérleti szerződésből eredő kötelezettségei (a lakbér, a különszolgáltatási díj és 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 lakásbérleti szerződés megszűnésekor a fel nem használt óvadékot igazolt bérleti díj, különszolgáltatási díj és közüzemi tartozás mentesség esetén a lakás visszaadását követő 30 napon belül a bérlő részére vissza kell fizetni.

(5) A befizetett óvadék után a bérlőnek kamat nem jár.

## **11. Garzonházi, fecskéházi lakások bérbeadása**

**14. §** (1) Az önkormányzati tulajdonú garzonház lakrészének bérbeadására a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel.

(2) A garzonházban azok a 35 év alatti házastársi vagy élettársi kapcsolatban élő fiatalok helyezhetők el, akik

a) Szekszárdon bejelentett lakóhellyel rendelkeznek, vagy szekszárdi lakóhely hiányában tartózkodási helyük és munkahelyük Szekszárdon van és,

b) állandó jellegű kereső tevékenységet végeznek, vagy felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói és,

c) felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói kivételével vállalják valamely pénzintézetnél - legalább a lakás bekerülési költségeinek 5%-át elérő megtakarítási összegű - lakás-előtakarékossági szerződés megkötését, és azt a szerződésben foglaltak szerint folyamatosan fizetik és,

d) nem rendelkeznek saját tulajdonú lakásingatlannal.

(3) Bérleti szerződés legfeljebb 40 négyzetméter alapterületű garzonházi lakásra, maximum 5 évre köthető, ezen idő elteltét követően a bérlő saját elhelyezéséről maga köteles gondoskodni. Amennyiben a garzonházi lakás 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 bérbeadó meghosszabbíthatja.

(4) Ha a garzonházba a (2) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelelő kellő számú fiatal házastárs, illetőleg élettárs igénylőként nem jelentkezik, a lakás költségelű lakbér megfizetésének vállalása mellett másnak is bérbe adható.

(5) Amennyiben a bérlő - a felsőoktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói kivételével - keresőtevékenysége 90 napnál hosszabb időre megszűnik és bérleti díj elmaradása van, vagy az előtakarékosságra vállalt kötelezettségének nem tesz eleget és a lakrészre van a feltételeknek megfelelő igénylő, illetőleg ha a bérlőnek, mint felsőoktatási intézmény nappali tagozatos hallgatójának hallgatói jogviszonya megszűnik, úgy a bérleti jogviszonyt az önkormányzat köteles legfeljebb hat hónapos felmondási idővel megszüntetni.

(6) A bérlő a garzonházban lévő önkormányzati lakásba, illetőleg a szobabérlők házában lévő önkormányzati tulajdonú lakrészbe a házastársa és kiskorú gyermeke kivételével más személyt állandó jelleggel a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

(7) A garzonházra vonatkozó rendelkezéseket a fecskéházi lakásokra is megfelelően alkalmazni kell.

## **12. Idősek garzonházában lévő lakások bérbeadása**

**15. §** (1) Az idősek garzonháza a nyugdíjszerű ellátásban részesülők elhelyezésére szolgáló több lakóegységet magában foglaló lakóépület.

(2) Az idősek garzonházában bérlő egyedülálló személy, vagy házaspár lehet. Két egyedülálló személy is lehet bérlő, ha ezt együttesen kérik.

(3) Idősek garzonházában lakás bérlője egyebekben az a személy, illetőleg házaspár lehet, aki

a) nyugdíjszerű ellátásban részesül,

- 
- b) önmaga ellátására képes;
- c) Szekszárdon legalább 3 éve bejelentett lakóhellyel rendelkezik, vagy 5 éve megszakítás nélkül a tartózkodási helye Szekszárdon van;
- d) a lakással kapcsolatos fizetési kötelezettségének teljesítését vállalja;
- e) lakástulajdonnal vagy önkormányzati lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal nem rendelkezik.
- (4) Az idősek garzonházában lévő lakások bérlőjének kijelöléséről a Szociális, Egészségügyi, Környezeti és Fenntarthatósági Bizottság dönt.
- (5) Az idősek garzonházában lévő lakások bérbeadására egyebekben a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a vele együttlakó hozzátartozók a bérleti jogviszonyt kérelemre folytathatják. A kérelmet a bérbeadónak kell beadni.
- (6) A bérlő az idősek garzonházában lévő lakásba - a házastársa kivételével - más személyt állandó jelleggel a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

### **13. Ifjúsági ház, szobabérlők háza (GYIVI ház)**

- 16. § (1)** A szobabérlők háza a lakással nem rendelkező, elsősorban volt állami gondoskodásból kikerült vagy gondnokolt, önellátásra képes egyedülálló személyek, valamint – a bérleti szerződés megkötésekor előnyt élveznek a 35. életévüket be nem töltött – fiatal házaspárok ideiglenes elhelyezésére szolgáló lakóegységeket tartalmazó lakóépület.
- (2) A bérlőt a Szociális, Egészségügyi, Környezeti és Fenntarthatósági Bizottság elsősorban a volt állami gondoskodásból kikerült személyek közül legfeljebb három év időtartamra jelöli ki.
- (3) A szobabérlők házával kapcsolatos eljárásra, a bérlőkkel megkötendő szerződésekre a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

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

- 17. § (1)** A bérlőkijelölési joggal érintett lakásra lakásbérleti szerződés a bérlőkijelölésre jogosult által kijelölt személlyel legfeljebb 10 év időtartamra köthető azzal, hogy a határozott időtartam lejáta után a bérlőkijelölés – adott bérlő esetében – több alkalommal megismételhető. Kijelölt bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt e rendelet szerinti költségelvű bérleti díjat köteles fizetni.
- (2) A bérlőkijelölési joggal érintett lakás albérletbe, vagy más használatba nem adható, arra bérlőtársi jogviszony nem létesíthető, illetőleg 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 irányadóak.
- (4) A volt bérlő és a vele együtt élő személy a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor elhelyezésre vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

## **IV. Fejezet**

### **A lakás bérbeadására kiírt pályázat szabályai**

#### **15. A pályázati feltételek**

- 18. § (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 rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségét;
  - e) a pályázat benyújtásának határidejét;
- (2) A pályázatot a benyújtási határidőt legalább 15 nappal megelőzően a bérbeadó és a Polgármesteri Hivatal honlapjára, vagy hirdetőtáblájára ki kell függeszteni és a helyi sajtóban nyilvánosan meg kell hirdetni.
- (3) Amennyiben a pályázat eredménytelen, a pályáztatást 30 napon belül meg kell ismételni.

## **16. A pályázati ajánlat kötelező tartalma**

**19. §** 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.

## **17. A pályázatok elbírálása**

**20. § (1)** A bérbeadó a pályázati hirdetményt a lakás megüresedését követően - a bérbeadás céljára épített lakások esetében az épület használatbavételi engedélyének kiadásától - számított 30 napon belül köteles kifüggeszteni, megjelentetni. A beérkező pályázatokat a Polgármesteri Hivatal összesíti és terjeszti elő a döntéshozónak elbírálásra.

(2) A meghirdetett bérlakásokra beérkezett pályázatokat átruházott hatáskörben a Szociális, Egészségügyi, Környezeti és Fenntarthatósági Bizottság bírálja el, s határozata alapján a bérbeadó köti meg a bérleti szerződést.

(3) 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.

(4) 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, Egészségügyi, Környezeti és Fenntarthatósági Bizottság határozata alapján - a bérbeadó meghosszabbíthatja.

(5) 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. Ha a bérlő 6 hónapon belül nem rendezi a tartozását, további hosszabbításra nincs lehetőség.

## **V. Fejezet**

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

#### **18. A bérbeadó és a bérlő jogai, kötelezettségei**

**21. § (1)** Az e rendelet 18. § (1) bekezdés d) pontja szerinti feltétellel meghirdetett lakás esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás helyreállításának költségeit, vagy annak költségvetését,

b) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, valamint a munkálatok elvégzésének határidejét.

c) bérbeadó mely esetekben mondhatja fel a lakásbérleti szerződést.

(2) Az (1) bekezdésben említett munkák számlákkal igazolt ellenértékét - a lakás műszaki átvételét követő 15 napon belül - a bérbeadónak egy összegben kell a bérlő részére megfizetnie.

(3) Ha a tényleges ráfordítás a tervezett költségeket meghaladja, a bérlő a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges többletkiadásainak a megfizetésére tarthat igényt.

(4) A bérbeadó a munkálatok elvégzésének határidejét - a bérlő kérésére - indokolt esetben, legfeljebb egy alkalommal meghosszabbíthatja.

**22. §** A bérbeadó a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről - az e rendelet hatálybalépését követően bérbeadott lakás esetében - csak akkor köteles gondoskodni, ha a bérlő kéri és vállalja a komfortfokozat növelő beruházás esetén az ennek megfelelő magasabb lakbér megfizetését.

**23. §** (1) A bérbeadó és a bérlő írásban 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 megfizetése feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

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

(2) A lakás nem rendeltetésszerű használatából eredő károkat a bérlő köteles a bérbeadó részére megtéríteni, a lakás tartozékai körébe tartozó megrongált tárgyak és berendezések javításáról és pótlásáról a bérlő köteles gondoskodni.

(3) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni. A bérlő köteles a lakás visszaadásának időpontja előtt 10 munkanappal a bérbeadót írásban értesíteni.

(4) Felek a szerződéskötéskor megállapodnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(5) A lakás visszaadása előtt a bérbeadó állapotfelmérést végez. A lakás leadásakor elvégzendő munkákat a bérbeadó a szükséges mértékben határozza meg.

(6) Az (1) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy legkésőbb a kiköltözését követő 30 napon belül a költségeket a bérbeadó részére egyösszegben megtéríti.

(7) Ha a bérlő e rendelet 8. § (2) bekezdés b) pontja alapján rászoruló személynek minősül, akkor a (6) bekezdés szerinti költséget legfeljebb 2 részletben is megtérítheti. Ennek konkrét feltételeit a megállapodásban kell meghatározni.

**25. §** A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente két alkalommal ellenőrzi.

## 19. Lakáshasználati díj

**26. §** (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A lakáshasználati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével - ha a jogcím nélküli lakáshasználó másik lakásra nem tarthat igényt - a kétszeresére kell emelni. A lakáshasználati díj összegének emeléséről a bérbeadó intézkedik.

(3) Ha a jogcím nélküli lakáshasználónak - a vele együtt lakókra tekintettel meghatározott - egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, továbbá a létfenntartáshoz szükséges mértéken felül ingó-, valamint forgalomképes ingatlanvagyonnal nem rendelkezik, kérésére a használati díj mértékét csökkenteni kell. A csökkentett használati díj sem lehet azonban kevesebb a lakás lakbérének összegénél.

(4) A bérbeadó a (2) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat tudomásra jutásától számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

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

**27. §** (1) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

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

- a) az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó unokáját,
- b) az élettársát, valamint
- c) a testvérét.

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

**28. §** A bérbeadónak a hozzájárulásában ki kell kötnie, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően - a 26. § (2) bekezdésében említett - jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni.

## **21. Társbérletre vonatkozó rendelkezések**

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

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

**30. §** (1) A bérbeadó és a bérlő a határozott időre kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel, a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést rendes felmondással úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére:

- a) másik lakást ad bérbe, vagy
- b) a másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet vagy
- c) a másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján a bérlő:

- a) kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú,
- b) azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a településen vagy az épületen belül eltérő fekvésű, illetőleg
- c) nagyobb szobaszámú, vagy nagyobb alapterületű, vagy magasabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.

(3) Több bérlőnek a (2) bekezdésben meghatározott igénye esetén az ilyen célra felhasználható üres vagy megüresedett bérlakásokat a bérbeadó köteles pályázatra meghirdetni. A pályázati feltételekre

---

és az elbírálás rendjére e rendelet 18-20. §-ában meghatározott előírásokat kell alkalmazni.

**31. § (1)** A pénzbeli térítés összege a lakás mindenkor havi bérleti díjának hatvanszorosa.

(2) Ha a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése során a bérbeadó a másik lakás mellett pénzbeli térítést is fizet, ennek összege a két lakás (1) bekezdés szerint számított használati értékének a különbözete.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott szabályokat kell alkalmazni akkor is, ha a bérbeadó a bérlőnek – az Lt. 27. § (1) bekezdésében meghatározottak alapján - cserelakás helyett pénzbeli térítést fizet.

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

### **23. A bérbeadó hozzájárulása a lakáscsere szerződéshez**

**32. § (1)** A bérbeadó a lakáscsere szerződéshez kizárólag akkor adhatja meg a hozzájárulását, ha az önkormányzati lakás bérlője a lakást másik lakás bérletére, vagy tulajdonjogára cseréli. Egy lakás több lakásra is elcserélhető. A cserélő felek közös írásbeli kérelemben kötelesek megkérni a bérbeadótól a cseréhez való hozzájárulást.

(2) A bérbeadó a lakáscserehez 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 csere, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul,

c) a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cserehez nem járult hozzá.

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

(4) 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.

(5) A (4) bekezdésben foglaltaktól eltérő tartalmú lakásbérleti szerződés csak a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárulásával köthető.

### **24. Hozzájárulás az albérleti szerződéshez**

**33. § (1)** A bérlő a bérbeadott lakás legfeljebb 50%-át a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, lakás céljára albérletbe adhatja.

(2) A bérbeadott lakás üzleti célú albérletbe adásához a bérbeadói hozzájárulást a bérbeadó köteles megtagadni.

(3) Ha a bérlő bérleti jogviszonya bármely okból megszűnik, az albérlet elhelyezéséről a bérbeadó nem köteles gondoskodni.

(4) Egy szobás lakás albérletbe nem adható.

(5) Ha a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül adja a lakást, vagy annak egy részét albérletbe, a lakás bérleti szerződést a bérbeadó cserelakás biztosítása nélkül felmondhatja.

### **25. A bérlőtársi szerződés megkötésének a feltételei**

**34. § (1)** A bérbeadó a bérlő és a vele együttlakó házastársa közös kérelmére - a házastárs lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül - a bérlőtársi szerződést köteles megkötöni.

(2) A bérbeadó a bérlő és a vele együttlakó szülője (az örökbefogadó, a mostoha-, és nevelő szülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötöni, ha a kérelmezők együttlakását az egészségügyi vagy személyi körülményeik indokoltá teszik.

---

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

- a) 16. életévét betöltötte, és
- b) a bérlővel a lakásban legalább 1 év óta együtt laknak.

(4) A rászoruló személy részére bérbeadott lakás esetében nem köthető meg a bérlőtársi szerződés, ha a (2)-(3) bekezdésben említett hozzátartozó az önkormányzat területén másik lakással rendelkezik.

**35. §** A bérbeadó a bérlőnek és a vele együttlakó élettársának, a testvérének, illetőleg a 27. § (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó és 16. életévét betöltött unokájának közös írásbeli kérelmére a bérlőtársi szerződést csak akkor kötheti meg, ha:

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

## **VI. Fejezet**

### **A nem lakás célú helyiségek bérlete**

#### **26. A bérlet létrejötte**

**36. § (1)** A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe.

(2) Az e fejezetben foglaltakat a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. által bérbeadott, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására kell alkalmazni.

(3) A helyiség pályázaton kívül adható bérbe:

- a) ha azt az önkormányzat valamelyik szerve, intézménye, gazdasági társasága saját működési célra kívánja bérbe venni a bérbeadótól,
- b) egy éven belül, összesen hat hónapot meg nem haladó időtartamú, alkalmi jellegű helyiség hasznosítás esetén,
- c) határozott időre kötött bérleti szerződés lejártakor a korábbi bérlőnek, ha a bérlő a korábbi szerződési feltételek helyett a bérbeadó által meghatározott, bérbeadó számára kedvezőbb szerződési feltételek teljesítését vállalja.

**37. §** A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyét, (település, utca), alapterületét, rendeltetését, felszereltségi állapotát;
- b) a helyiség felhasználásának jellegét (üzlet, műhely, stb.);
- c) a bérleti szerződés - határozott vagy feltétel bekövetkezéséig tartó - időtartamát;
- d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségen elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget;
- e) a pályázni jogosultak körét (egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, stb.);
- f) a fizetendő legkisebb bérleti díj mértékét;
- g) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

**38. § (1)** A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét és címét, a tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát;
- b) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

(2) Ha az előírt időben csak egy pályázati ajánlat érkezik, a bérbeadó jogosult a pályázatot eredménytelennek nyilvánítani és a pályázati kiírást 30 napon belül megismételni.

**39. §** (1) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta.

(2) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

**40. §** (1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenység) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

**41. §** (1) A bérlő köteles gondoskodni:

a) a helyiség burkolatainak – a rendeltetésszerű használatot meghaladó mértékű - felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;

b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásairól;

c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről;

d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;

e) a bérlemény és a bérleményhez tartozó területek tisztításáról és megvilágításáról, a bérlő tevékenysége körében keletkező hulladék elszállításáról.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha bérlő a munkák értékével emelt bér megfizetését vállalja.

**42. §** A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor legalább az átadási állapotban és felszereltséggel köteles átadni a bérbeadónak.

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

(2) 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 befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén, cserehelyiségre nem tart igényt.

## **27. A nem lakás célú helyiségek cseréje**

**44. §** (1) A bérlő a helyiség átruházásáról vagy cseréjéről szóló megállapodás-tervezetet annak megkötése előtt 15 nappal köteles a bérbeadónak bemutatni. A bérbeadó dönt a hozzájárulás megadásáról. A szerződő felek közös írásbeli kérelmükkel kötelesek a bérbeadó hozzájárulását kérni a bérleti jog átruházásához.

(2) A bérleti jog átruházásához kizárólag az 5 éves bérleti jogviszony minimum 50%-ának eltelte után járul hozzá a bérbeadó. Amennyiben ennyi idő nem telt el a szerződés megkötése óta, akkor az aktuális bérleti díj alkalmazásával bérlő megválthatja a visszalévő időszakot.

(3) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

a) a helyiség fekvési helyét (település, kerület, utca, házszám);

b) a helyiség alapterületét és az eddig fizetett bérleti díj összegét;

c) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását;

d) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó, újonnan közölt bérleti díj megfizetését vállalja.

(4) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő:

a) az általa gyakorolni kívánt tevékenység végzéséhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik;

b) tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.

## **VII. Fejezet**

### **Önkormányzati tulajdonú lakások eladása**

---

## 28. Az önkormányzati tulajdonú bérlakások elidegenítése

**45. §** (1) Nem idegeníthetők el azok a Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások, amelyek a rendelet 1. mellékletében felsorolt lakások jegyzékében szerepelnek.

(2) Az elővásárlási joggal érintett lakás kizárólag a tulajdonos kezdeményezésére és csak az elővásárlási jog jogosultja részére értékesíthető.

**46. §** (1) Az Lt. alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások a közgyűlés eseti döntése alapján - kivételesen - kerülhetnek értékesítésre.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a lakást forgalmi értékbecsléssel megalapozva pályázat útján kell értékesíteni, teljes forgalmi értékben. A forgalmi értékbecslés elfogadásáról a közgyűlés dönt.

(3) A pályázat nyertese a teljes forgalmi értéket elérő, vagy azt meghaladó, legmagasabb vételi ajánlatot tevő pályázó lesz.

(4) A vevő a (3) bekezdés szerinti vételárat egy összegben köteles megfizetni.

(5) Az értékesítésre kijelölt, illetve a vételi jog bejelentése alapján értékesítésre előkészített épületen, lakásban, a bérbeadó csak azonnali beavatkozást igénylő munkát végezhet el.

(6) Az adás-vételi szerződés csak akkor köthető meg, ha a tárgyban lakásra, helyiségre semminemű köztartozás, közüzemi díj és üzemeltetési költséghátralék nem áll fenn.

## 29. Elővásárlási joggal érintett lakások vételára

**47. §** (1) A vételár megállapításának alapja a lakás üres, beköltözhető állapot szerinti forgalmi értéke.

(2) Ha a vevő az Lt. alapján elővásárlási joggal rendelkezik, és a vételárat szerződéskötéskor egy összegben kifizeti, akkor a vételár a meg nem térített értéknövelő beruházások összegével csökkentett, (1) bekezdés szerinti forgalmi érték 90%- a.

(3) Ha a vevő az Lt. alapján elővásárlási joggal rendelkezik és a lakást az (4) bekezdésben meghatározott részletfizetési kedvezménnyel kívánja megvásárolni, akkor a vételár a meg nem térített értéknövelő beruházások összegével csökkentett (1) bekezdés szerinti forgalmi érték.

(4) Az elővásárlási jog jogosultját - kérelmére - tizenöt évi részletfizetési kedvezmény illeti meg. A vételár hátralék után kamatot kell fizetni, amelynek mértéke a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:47. § szerinti kamattal egyező.

(5) A (4) bekezdésben előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt évente 0,8% vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralékból ugyanennyi engedmény illeti meg.

(6) A határozott időre bérbeadott lakások bérlői közül nem élhetnek elővásárlási jogukkal azok a bérlők, akik pénzbeli térítés ellenében mondtak le bérleti jogviszonyukról és azt követően kapták meg határozott időtartamra a lakást.

## 30. Az ajánlat tartalma

**48. §** (1) Elővásárlás esetén az ajánlatnak tartalmaznia kell:

a) a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait;

b) a műszaki állapotra vonatkozó tájékoztatást;

c) a lakás forgalmi értékét;

d) a lakás vételárát és a fizetési feltételeket;

e) a vételárengedmény és vételárhátralék megfizetésére adott engedmény mértékét;

f) az ajánlati kötöttség idejét.

(2) Az ajánlati kötöttség ideje 90 nap.

**49. § (1)** A vételi és elővásárlási jog jogosultja által részletfizetés mellett megvásárolt lakásokra a részletfizetés időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell a szerződésben kikötni és az ingatlanyilvántartásba bejegyeztetni Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata javára.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt tilalom fennállása alatt a megvásárolt lakás tulajdonjogának átruházásához, cseréjéhez a közgyűlés a hozzájárulást akkor adhatja meg, ha a vételi és elővásárlási jog jogosultja a fennálló vételár hátralékot - kedvezmény levonása nélkül - teljes összegben megfizeti.

### **31. Az értékesítési eljárás szabályai**

**50. § (1)** Ha a közgyűlés által elidegenítésre kijelölt lakás elővásárlási joggal érintett, a bérbeadó az elővásárlásra jogosultat a 48. § szerinti ajánlattal értesíti a lakás megvásárlásának lehetőségéről.

(2) Az elővásárlási jog jogosultja köteles az ajánlati kötöttség idején belül nyilatkozni arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával.

(3) Ha az elővásárlási jog jogosultja határidőn belül nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, hogy nem kíván élni az elővásárlási jogával.

### **32. Az értékesítés lebonyolítása**

**51. § (1)** A Közgyűlés által elidegeníteni rendelt ingatlanokat a bérbeadó e rendeletben foglalt szabályoknak megfelelően értékesíti.

(2) A bérbeadó feladata az értékesítés körében:

a) az ingatlan értékesítésre alkalmas állapotba való előkészítése,

b) értékbecslés elkészítése és közgyűlés elé terjesztése,

c) a Közgyűlés döntését követően tájékoztatja a jogosultat a vételárról és a fizetési feltételekről e rendelet alapján,

d) az önkormányzat nevében megköti az adásvételi szerződést,

e) bejegyezteti az ingatlanyilvántartásba a tulajdonjog változását, az elidegenítési és terhelési tilalmat.

(3) Az ingatlan értékesítés költségei a tulajdonos önkormányzatot terhelik.

### **33. Elővásárlási joggal érintett helyiségek és egyéb helyiségek értékesítése**

**52. § (1)** Az Lt. 58. §-ának (1) bekezdése szerinti helyiségek vételára - ha azt az elővásárlásra jogosult vásárolja meg - azonos az üres, beköltözhető állapot szerinti (2) bekezdés figyelembevételével korrigált forgalmi értékkel.

(2) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből - a bérbeadó és a bérlő által kötött külön megállapodás esetén - le kell vonni a bérlő által a helyiségre fordított, de számára meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. A bérbeadó és a bérlő által kötött külön megállapodás alapján a bérlő által a helyiségre fordított értéknövelő beruházások meg nem térített értékét a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni.

(3) Ha az önkormányzat tulajdonában lévő helyiséget az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár legalább 30%-át köteles egy összegben megfizetni; a fennmaradó vételárhátralék megfizetésére a tulajdonos önkormányzat részletfizetési kedvezményt adhat a Ptk. 6:47. § szerinti kamattal.

(4) Ha a vásárlás a (3) bekezdés szerinti részletfizetési kedvezménnyel történik, a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(5) Amennyiben az elővásárlásra jogosult lemondott az elővásárlási jog gyakorlásáról, valamint ha elővásárlási joggal nem érintett helyiség értékesítésére kerül sor, úgy az önkormányzati tulajdonú helyiséget nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás keretében a legmagasabb összegű ajánlatot



tevő részére kell értékesíteni.

(6) Az (5) bekezdésben szabályozott esetekben a vételár az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belül kell megfizetni. Kivételesen indokolt esetben, így különösen hitel igénybevételével történő vásárláskor legfeljebb a vételár 70%-a mértékig a vételár megfizetésére 60 nap fizetési halasztás adható.

(7) Az (5) bekezdésben meghatározott elidegenítésre az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet előírásait kell megfelelően alkalmazni.

### **34. Az elidegenítésből származó bevételek elszámolása és felhasználása**

**53. §** (1) Az értékesítésekből befolyó vételár a vevő az önkormányzat erre a célra elkülönített számlájára köteles befizetni.

(2) A lakás és helyiség elidegenítéséből származó bevételből az önkormányzat köteles a bérbeadónak megtéríteni:

- a) az épület elidegenítésre való előkészítésével;
- b) a földrészlet megosztásával;
- c) a társasházzá való átalakítással;
- d) a forgalmi érték megállapításával;
- e) az elidegenítés lebonyolításával

kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket. Az önkormányzat továbbá megtéríti az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. §-a alapján a szolgálati lakással, illetve a bérlőkiválasztási joggal rendelkező szervet megillető vételárrészt.

(3) Az önkormányzat az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került bérlakások elidegenítéséből származó – a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán elhelyezett - bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, különösen:

- a) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- b) lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,
- c) városrehabilitációra,
- d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,
- f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,
- g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,
- h) a 10. §-ban foglalt önkormányzati lakbértámogatás nyújtására használhatja fel.

## **VII. Fejezet Záró rendelkezések**

**54. §** (1) Ez a rendelet - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2022. június 1. napján lép hatályba.

(2) E rendelet 55-56. §-a 2023. január 1-jén lép hatályba.

**55. §** E rendelet 56. §-ával meghatározott 9. § (1) bekezdés b) és c) pontja szerinti bérleti díjakat a 2023. január 1. után megkötött lakásbérleti szerződésekre kell alkalmazni.

**56. §** E rendelet 9. § (1) bekezdés b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlése az Önkormányzat tulajdonában álló, Szekszárd Megyei Jogú Városban lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját a következők szerint határozza meg:)*

---

„b) költséggelven bérbe adott lakásnál 900 Ft/négyzetméter/hó;

c) az 5. § (5) bekezdés alapján történő bérbeadásnál 600 Ft/négyzetméter/hó;”

**57. §** Hatályát veszti:

1. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet,
2. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 11/1994. (IV. 13.) önkormányzati rendelet,
3. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 19/1994. (VI. 20.) önkormányzati rendelet,
4. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 27/1994. (VII. 4.) önkormányzati rendelet,
5. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 74/1994. (XII. 1.) önkormányzati rendelet,
6. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 13/1995. (III. 3.) önkormányzati rendelet,
7. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 28/1995. (IX. 28.) önkormányzati rendelet,
8. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 38/1995. (XII. 18.) önkormányzati rendelet,
9. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 10/1996. (III. 11.) önkormányzati rendelet,
10. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 26/1996. (IX. 10.) önkormányzati rendelet,
11. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 11/1997. (IV. 1.) önkormányzati rendelet,
12. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 18/1997. (V. 29.) önkormányzati rendelet,
13. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 25/1997. (VIII. 27.) önkormányzati rendelet,
14. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 27/1997. (X. 1.) önkormányzati rendelet,
15. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 42/1997. (XII. 31.) önkormányzati rendelet,
16. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 4/1998. (III. 2.) önkormányzati rendelet,
17. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 10/1998. (III. 31.) önkormányzati rendelet,
18. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 11/1998. (III. 31.) önkormányzati rendelet,
19. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 12/1998. (IV. 21.) önkormányzati rendelet,
20. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 1/1999. (II. 1.) önkormányzati rendelet,
21. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 10/1999. (III. 26.) önkormányzati rendelet,
22. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 18/1999. (VI. 29.) önkormányzati rendelet,
23. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 17/2001. (VI. 7.) önkormányzati rendelet,

- 
24. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 15/2002. (XII. 3.) önkormányzati rendelet,  
25. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 16/2003. (VIII. 21.) önkormányzati rendelet,  
26. egyes önkormányzati rendeletek módosításáról szóló 28/2004. (X. 5.) önkormányzati rendelet 5. §-a,  
27. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 13/2005. (IV. 29.) önkormányzati rendelet,  
28. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 18/2005. (VI. 29.) önkormányzati rendelet,  
29. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 21/2005. (X. 3.) önkormányzati rendelet,  
30. a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II. 1.) KT. számú rendelet módosításáról szóló 12/2006. (V. 25.) önkormányzati rendelet,  
31. egyes önkormányzati rendeletek belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelvnek megfelelő módosításáról szóló 23/2009. (X. 30.) önkormányzati rendelet 3. §-a,

**Ács Rezső**  
polgármester

**Dr. Gábor Ferenc**  
jegyző

---

**1. melléklet a ...../2022. (.....) önkormányzati rendelethez**

***Tartósan önkormányzati tulajdonban maradó, el nem idegeníthető lakások címjegyzéke***

	Lakásszám db
Műtermi lakások:	
Székely B. u. 3/A.	1
Székely B. u. 3/B.	1
Nyugdíjasok háza (szoc. bérlakás):	
Mikes u. 1.	67
Ifjúsági ház (szobabérlők):	
Szentmiklósi út 3. (GYIVI)	22
Fecskeház (Honvéd u. 17/A.)	34
Táncsics u. 7/a 2/2.	1
Barátság u. 39. I/13.	1
Szekszárd, Wesselényi u. 9. I. emelet 3 sz.	1
Szekszárd, Arany J. u. 10. I. emelet 2 sz.	1
Szekszárd, Kölcsey ltp. 24. IV. emelet 3 sz.	1
Szekszárd, Rákóczi u. 83. sz.	1
Szekszárd, Dienes Valéria u. 18. X. emelet 30.	1
Szekszárd, Pollack ltp. 10. II. emelet 13. sz.	1
Szekszárd, Széchenyi u. 62-64. B. lh. II. emelet 2. és fsz. 5.	2

---

2. melléklet a ...../2022. (.....) önkormányzati rendelethez

***A lakás településen belüli fekvése alapján használati értéket növelő övezethez (belváros) tartozó terület jegyzéke***

A Bezerédj utca, Wesselényi utca, Holub utca, Mészáros L. utca, Tinódi utca, Szt. László utca, Flórián utca, Béla király tér által lehatárolt terület.

## Kiegészítés előterjesztéshez (új lakásrendelethez)

A jelenleg hatályos lakásrendelet 5/A. § (1) bekezdés b) és c) pontjai 2011. október 10-től hatályosak, azóta nem emelkedtek.

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.-t Szekszárd város Önkormányzata 1993-ban alapította azzal a céllal, hogy a korábban hivatali szervezetben, intézményi keretek között ellátott lakóház-kezelési feladatokat, továbbá az állami vagyon-átadással önkormányzati tulajdonba került (főként üzlethelyiségekből és egyéb nem lakás célú ingatlanokból álló) vagyont a Kft. az önkormányzattól elkülönült gazdasági társasági szervezeti formában működtesse. A tulajdonos önkormányzat ezzel a strukturális változással - az ingatlanvagyon elkülönítése mellett - azt kívánta elérni, hogy a Kft. az üzleti élet valós szereplőjeként, hatékony működésével teremtsen kiegészítő forrásokat, és ezeket az ingatlanok állapotának javítására, kiemelten a lakóingatlanok állapotának javítására fordítsa.

Az évtized közepén jelentős értékű jövedelemtermelő ingatlanvagyon került ki a Kft. gazdálkodási köréből, ugyanakkor továbbra is a Kft. kezelésében maradtak a szociális és nem szociális (költségelven kiadott) bérlakások. Tehát nem lehet külön kezelni a szociális és a nem szociális bérlakások kérdéskörét.

Jelenleg 324 db lakás kezelését végzi a vagyonkezelő, melyből 44 db kerül kiadásra úgynevezett költségelven (nem piaci alapon!). Ez összesen 2031 m<sup>2</sup> kiadott területet jelent. Ebből most ideális esetben (minden lakás egész évben ki van adva) összesen évente 14.623.200, - Ft (600,-Ft/m<sup>2</sup>/hó) bevétele származik a vagyonkezelőnek. Abban az esetben, ha a módosított (900,-Ft/m<sup>2</sup>/hó) lakbérrel számolunk, akkor évente 21.934.800, - Ft lenne a bevétele, ami 7.311.600, - Ft többletforrás jelentene a cégnek. Meg kell jegyezni, hogy ez a növekedés nem rögtön az új lakásrendelet hatályba lépését követően, hanem folyamatosan emelkedve jelentkezne, ugyanis ez csak a rendelet hatályba lépését követően kötött lakásbérleti szerződéseket érintené. A szociális bérlakások díjai változatlanok maradnának.

2021. évben a vagyonkezelőnek közel 40.256.363, - Ft bevétele keletkezett bérlakáskiadásból. Ha teljesen külön álló üzletágként kezelnénk ezt a tevékenységet, akkor csak ebből kellett volna finanszírozni a teljes lakásállomány üzemeltetését, fenntartását, karbantartását, esetleges fejlesztését. (bruttó 124.248, - Ft/lakás/év) Belátható, hogy ez az összeg nem elegendő a feladat ellátására, minden évben más forrásból (nem lakáscélú ingatlanok bérbeadása) kellett ezt kiegészíteni a biztonságos működéshez. Költségeinket nagyban emeli, hogy három saját tulajdonú társasházat (Fecskeház, nyugdíjasok háza, szobabérlok háza) önállóan kezelünk, így nem csak a lakások belső karbantartásával, hanem az épületek egészének karbantartásával nekünk kell foglalkozni, annak minden költségét nekünk kell finanszírozni.

A jelenleg hatályos lakásrendelet 5/A. § (1) bekezdés b) és c) pontjai 2011. október 10-től hatályosak, azóta nem emelkedtek. A közel 11 év alatt viszont a fenntartási költségek óvatos becslések szerint is a duplájára emelkedtek. (anyagköltség, bérköltség stb.) Ez is indokolja a lakbér emelését.

A megemelt (900, - Ft/m<sup>2</sup>/hó) is jóval a piaci ár alatt van, így nem kell attól tartani, hogy nem lesz pályázó a megüresedő lakásokra. Például jelenleg egy 50 m<sup>2</sup>-es költségalapú lakás bérleti díja 30.000, - Ft/hó, az új díjjal ez 45.000, - Ft/hóra emelkedne, mely még így se közelíti meg a jelenlegi piaci árat (80.000, - Ft - 120.000, - Ft).

Szekszárd, 2022. május 9.



Bartal Zoltán ügyvezető igazgató  
Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.