



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 194.
MELLÉKLET : 1 db

**TÁRGY: Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének/2023. (.....)
önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló
6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

(tervezet)

ELŐTERJESZTÉS

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

2023. szeptember 28-i ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Dr. Biró Gyula aljegyző

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

Smolek Erika kodifikátor

ELŐADÓ:

Dr. Biró Gyula aljegyző

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

**VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:
EGYÉB SZERVEZET:**

hirdetményen keresztül érdekképviselvek

MEGTÁRGYALTA:

HATÁROZAT SZÁMA:

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

*Dr. Holczer Mónika
igazgatóságvezető*

Terjedelem: 1+ 22oldal

Tisztelt Közgyűlés!

**Minősített többség!
Mötv. 42. § 1. pontja és 50. § alapján**

Az előterjesztés általános indoka, hogy a Tolna Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) a TOB/22/590-1/2023. iktatószámú levelében szakmai segítségnyújtást küldött a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendeletével kapcsolatos megállapításairól. Az iránymutatásuk alapján kérték a lakásrendelet felülvizsgálatát, módosítását és kiegészítését 2023. szeptember 30-i határidővel.

A Kormányhivatal megállapításai alapján elkészítettük a rendelet-módosításról szóló előterjesztést. A Kormányhivatal iránymutatása az előterjesztés mellékletét képezi.

A rendelet megalkotásánál figyelembe vettük, hogy 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 az alábbiakban számolunk be.

a) Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás: A módosítás a magasabb szintű jogszabálynak történő megfelelést szolgálja, így nem releváns.

b) Környezeti és egészségi következményei: A rendelet-módosításnak nem relevánsak a környezeti és egészségügyi következményei.

c) Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nem jár adminisztratív terhek növelésével.

d) Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A jogszabály megalkotásának szükségessége abban mutatható ki, hogy a Tolna Vármegyei Kormányhivatal határidő tűzésével szakmai iránymutatást adott a hatályos lakásrendelet felülvizsgálatára, módosítására és kiegészítésére. A jogalkotás elmaradásának várható következménye, hogy a hatályos rendelet marad hatályba, melyre a későbbiekben a Tolna Vármegyei Kormányhivatal törvényességi felhívást nyújthat be a közgyűlésnek.

c) 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.

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.

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

Szekszárd, 2023. szeptember 14.

dr. Biró Gyula
aljegyző

T E R V E Z E T

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének/2023. (.....) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, valamint 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2. § b) pontjának bb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában

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)

„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 közteherviselési hozzájárulásról szóló törvény szerint adót, illetve hozzájárulást kell fizetni.”

2. §

(1) Az R. 9. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) költségelven történő bérbeadás esetén kizárólag összkomfortos lakás adható bérbe, 900 Ft/négyzetméter/hó áron, a (6)-(7) bekezdés alapján a csökkentő és a növelő tényezők figyelembe vételével;”

(2) Az R. 9. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A költségelven meghatározott lakbér nagyságát minden év december hónapjában felülvizsgálja a Közgyűlés.”

3. §

Az R. a következő 17/A. §-sal, valamint az azt megelőző 14/A. alcímmel egészül ki:

„14/A. Szociális intézményből elbocsátott részére történő bérbeadás

17/A. § (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 a 7.§-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.”

4. §

Az R. 33. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„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 albérlő 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.”

5. §

Az R. 47. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„47. § (1) A Ltv. szerinti elővásárlásra jogosult, mint vevő a szerződéskötéskor

a) legalább a vételár 20%-át köteles egy összegben megfizetni és

b) a vételárhátralék megfizetésére a jogosultnak – kérelmére az (5) bekezdésben meghatározott részletfizetési kedvezményt kell biztosítani.

(2) A vételár megállapításának alapja a lakás üres, beköltözhető állapot szerinti forgalmi értéke.

(3) 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.

(4) Ha a vevő az Lt. alapján elővásárlási joggal rendelkezik és a lakást az (5) bekezdésben meghatározott részletfizetési kedvezménnyel kívánja megvásárolni, akkor a vételár a meg nem térített értéknövelő beruházások összegével csökkentett (2) bekezdés szerinti forgalmi érték.

(5) 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.

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

(7) 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.”

6. §

Az R. 2. § a) pontjának aa) és ab) pontjában, a 8. § (2) bekezdés b) pontjában, a 10. § (1) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében az „az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének”

szövegrész helyébe az „a szociális vetítési alap összegének” szöveg lép. A 26. § (3) bekezdésében az „az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét” szövegrész helyébe a „szociális vetítési alap összegét” szöveg lép.

7. §

Hatályát veszti az R. 22. §-a.

8. §

Ez a rendelet 2023. október 15-én lép hatályba.

Ács Rezső
polgármester

dr. Biró Gyula
aljegyző

INDOKOLÁS

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a alapján)

Általános indokolás

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, valamint a 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Tolna Vármegyei Kormányhivatal szakmai segítségnyújtása alapján módosította a 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendeletét.

Részletes indokolás

- 1. §-hoz:** A hatályos rendelet 2. § b) pontjának bb) alpontját hozza összhangba a központi jogszabály fogalommeghatározásával.
- 2. §-hoz:** A 9. § (1) bekezdés b) pontját, valamint a (2) bekezdését módosítja a központi jogszabály alapján.
- 3. §-hoz:** A hatályos rendeletet kiegészíti egy új alcímmel, valamint egy új szakasszal a szociális intézményből elbocsátott részére történő bérbeadás szabályait határozza meg.
- 4. §-hoz:** Önkormányzati lakások albérletbe adása esetén irányadó szabályokat határozza meg.
- 5. §-hoz:** Az elővásárlási joggal érintett lakások részletszabályait a központi jogszabályokhoz igazítja.
- 6. §-hoz:** Szövegcsere módosításokat tartalmaz.
- 7. §-hoz:** Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.
- 8. §-hoz:** Hatályba lépésről rendelkezik.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) bekezdése, továbbá a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III.13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján jelen indoklás a Nemzeti Jogszabálytárban közzétételre kerül.

Hatályos rendelet, melyben eltérő színnel jelöltük az új rendelkezéseket és áthúzással a hatályát veszítő részeket.

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól¹

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, 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

¹ A rendeletet a Közgyűlés a 2022. május 26-i ülésén fogadta el.

tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló törvény, a **kisadózó vállalkozók tételes adójáról 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, illetve 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)² az (5) és (8) bekezdés, a 6. § (3) bekezdés, illetve a 7. § és 7/A. § szabályoz.

b) a bérlőkijelölési jog terhel, 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)³ Önkormányzati bérlakásra - a 23. § (3) bekezdésben foglalt eset kivételével - legfeljebb 5 éves, bérlőkijelölési joggal terhelt lakások esetén legfeljebb 10 éves, a 7/A. § esetében projektfenntartási idő lejártát követően 5 éves bérleti szerződés köthető.

(7) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, a lakásból

² Megállapította: Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 14/2022. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2022. VIII. 30-tól.

³ Megállapította: Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 11/2023. (V. 8.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2023. V. 13-tól.

történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. Ezen rendelkezés a bérleti szerződés kötelező tartalmi eleme.

(8)⁴ 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 álló, a bérleti szerződésben egyedileg meghatározott összegű ellenszolgáltatásért kell bérbe adni. A közüzemi díjakat minden esetben a bérlő köteles fizetni. Lejárt tartozás esetén a szerződés nem hosszabbítható.

6. § (1) Az önkormányzat a nehéz helyzetbe került, lakáshittel 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.

7/B. §⁵ (1) A pályázati forrásból megvalósuló lakás felújítása vagy építése esetén, a lakásban korábban ott lakó vagy a pályázati feltételnek megfelelő más személy vagy személyek részére az önkormányzat - a pályázati feltételként előírt projektfenntartási időszakra - elhelyezést biztosíthat.

(2) A bérbeadó - a polgármester értesítése alapján - az (1) bekezdés alapján jogosultakkal - a bérlakásra haladéktalanul bérleti szerződést köt.

(3) A (1) bekezdés alapján jogosult a projektfenntartási idő végéig bérleti díjat nem fizet.

7/B. §⁶ Fel kell mondani a bérleti szerződést az Lt. 25. § (1) és (3) bekezdésében, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:348. §-ában (Felmondás szerződésszegés miatt) szabályozott esetekben.

III. Fejezet

⁴ Megállapította: Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 11/2023. (V. 8.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2023. V. 13-tól.

⁵ Beiktatta: Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 14/2022. (VIII. 29.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2022. VIII. 30-tól.

⁶ Beiktatta: Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 1/2023. (I. 30.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2023. I. 31-től.

Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása

6. Az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételei

8. § (1) A bérbeadó - a törvényben, illetve az e rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok ellátásához szükséges lakások kivételével - köteles pályázatra meghirdetni az üresen álló, illetve 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 a **szociális vetítési alap** 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) ⁷ költségelven történő bérbeadás esetén kizárólag összkomfortos lakás adható bérbe, 900 Ft/négyzetméter/hó áron, a (6)-(7) bekezdés alapján a csökkentő és a növelő tényezők figyelembe vételével;

c)⁸ az 5. § (5) bekezdés alapján történő bérbeadásnál 600 Ft/négyzetméter/hó;

d)⁹ a 7/A. § (3) bekezdésben meghatározott idő elteltét követően az a) pontjában meghatározott bérleti díj fizetendő.

(2) A költségelven meghatározott lakbér nagyságát minden év december hónapjában felülvizsgálja a Közgyűlés. ~~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

⁷ Megállapította: ugyane rendelet rendelete 56. §. Hatályos: 2023. I. 1-től. Lásd: ugyane rendelet rendelete 55. §.

⁸ Megállapította: ugyane rendelet rendelete 56. §. Hatályos: 2023. I. 1-től. Lásd: ugyane rendelet rendelete 55. §.

⁹ Beiktatta: Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 1/2023. (I. 30.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2023. I. 31-től.

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 indokoltá 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 a **szociális vetítési alap** 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 lakbértámogatási 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. Közüemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettség

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

(2) Közüemi szolgáltatással kapcsolatos díjfizetési kötelezettség az energia-szolgáltatással (villamosenergia-, gázszolgáltatás), 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, illetve gyermeküket egyedül nevelő szülők jogosultak, akik az adott bérlakás üzemeltetésének, fenntartásának és felújításának költségeire fedezetet nyújtó - 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, illetve az (1) bekezdés szerint hasznosított önkormányzati lakás albérletbe adását érintő kérdésekben a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok az irányadóak.

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

(5) A költségelvű lakbér fizetésére köteles a bérlő, ha a lakásban együtt lakó család egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme a kérelem benyújtását megelőző hónapban meghaladja a **szociális vetítési alap** összegének kétszeresét, egyedülálló esetben 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 biztosítékaul 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 történő bérbeadás esetén.

(3) Az óvadék a bérlőnek a lakásbérleti szerződésből eredő kötelezettségei (a lakbér, a különszolgáltatási díj és közüemi 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 közüemi 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, fecskeházi 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, illetve élettárs igénylőként nem jelentkezik, a lakás költségelvű 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 előtakarékosagra vállalt kötelezettségének nem tesz eleget és a lakrészre van a feltételeknek megfelelő igénylő, illetve 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, illetve 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 fecskeházi 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, illetve 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 házások 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 lejárta után a bérlőkijelölés - adott bérlő esetében - több alkalommal megismételhető. Kijelölt bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt e rendelet szerinti költségelví 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 irányadóak.

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

14/A. Szociális intézményből elbocsátott részére történő bérbeadás

17/A. § (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 a 7. §-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.

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.

(3)¹⁰ A megállapodásban legfeljebb 15 éves határozott idejű bérleti szerződés köthető.

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 a **szociális vetítési alap** 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.

¹⁰ Beiktatta: Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 11/2023. (V. 8.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2023. V. 13-tól.

(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 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.

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, illetve

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 mindenkori 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 megszüntetése 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 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,

c) a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetve az eltartó a cseréhez 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. §¹¹ (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 indokolttá 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 megkötöni, ha a gyermek, illetve 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, illetve 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 bérbé.

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

¹¹ Hatályon kívül helyezte: Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének 11/2023. (V. 8.) önkormányzati rendelete 4. §. Hatálytalan: 2023. V. 13-tól.

(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 hirdetésnek 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, illetve berendezze.

41. § (1) A bérlő köteles gondoskodni:

a) a helyiség burkolatainak - a rendeltetészerű használatot meghaladó mértékű - felújításáról, pótlásáról, illetve 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, illetve cseréről;

d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve 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 megszűnéskor 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 értéken. 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 Ltv. szerinti elővásárlásra jogosult, mint vevő a szerződéskötéskor

- a) legalább a vételár 20%-át köteles egy összegben megfizetni és
- b) a vételárhátralék megfizetésére a jogosultnak – kérelmére a (5) bekezdésben meghatározott részletfizetési kedvezményt kell biztosítani.

(2) A vételár megállapításának alapja a lakás üres, beköltözhető állapot szerinti forgalmi értéke.

(3) 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.

(4) Ha a vevő az Lt. alapján elővásárlási joggal rendelkezik és a lakást az (5) bekezdésben meghatározott részletfizetési kedvezménnyel kívánja megvásárolni, akkor a vételár a meg nem térített értéknövelő

beruházások összegével csökkentett (2) bekezdés szerinti forgalmi érték.

(5) 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.

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

(7) 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 ingatlannyilvántartásba 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 megkötöti az adásvételi szerződést,
 - e) bejegyezteti az ingatlannyilvántartásba 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 kamat mellett.

(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 vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 napon belül kell megfizetni. Kivételesen indokolt esetben, így különösen hitel igénybevételel történő vásárláskor legfeljebb a vételár 70%-a mértékéig 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 vételárat 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. §¹²

57. §¹³

Ács Rezső s. k.
polgármester

Dr. Gábor Ferenc s.k.
jegyző

Kihirdetési záradék:

A kihirdetés napja: 2022. május 30.

Dr. Gábor Ferenc s.k.
jegyző

1. melléklet a 6/2022. (V. 30.) 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

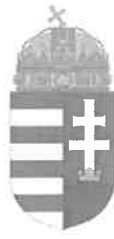
2. melléklet a 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelethez

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.

¹² Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12-12/B. § alapján. Hatálytalan: 2023. I. 2-től.

¹³ Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12-12/B. § alapján. Hatálytalan: 2022. VI. 2-től.



TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: TOB/22/590-1/2023.

Ügyintéző: dr. Biczi Andrea

Szakmai segítségnyújtás

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V. 30.) önkormányzati
rendeletével kapcsolatos megállapítások

A Tolna Vármegyei Kormányhivatal a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletével kapcsolatos 2023. évi ellenőrzési munkaterv I. pontjának teljesítése érdekében a Törvényességi Felügyeleti Osztály az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeleteket vizsgálja.

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének **a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendeletével** (továbbiakban: Ör.) kapcsolatban **az alábbi megállapítások tehetők.**

1./ Az Ör. 2. § a) pont aa) alpontja szerint, e rendelet alkalmazásában vagy az a hasznosítható ingatlan, jármű, vagyoni értékű jog, továbbá pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt – jövedelemként figyelembe nem vett – összeg, amelynek külön-külön számított forgalmi értéke, illetve összege az **öregségi nyugdíj** mindenkor legkisebb összegének a harmincszorosát.

Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 71. § (5) bekezdése alapján 2023. évben a **szociális vetítési alap** összege havonta 28 500 forint.

A szociális területen az öregségi nyugdíjminimumot, mint viszonyszámot felváltotta a szociális vetítési alap fogalma. Az öregségi nyugdíjminimum elsősorban a nyugdíj szakágazat mutatószáma, amelyet a társadalombiztosítási nyugellátásokhoz kapcsolódóan használnak. A szakmai irányító minisztérium szerint indokolt volt egy olyan viszonyítási alap létrehozása szociális területen, amely figyelembe veszi majd a szakterület sajátosságait.

Fentiek alapján indokolt **az Ör. felülvizsgálata és az alábbi rendelkezések módosítása**: 2. §, 8. § (2) bekezdés b) pont, 10. § (1) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 26. § (3) bekezdés.

2./ Az Ör. 2. § b) pont bb) alpontja szerint **jövedelem** – a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (továbbiakban: Szt.) 4. § (1a) bekezdésben foglalt kivétellel, valamint figyelemmel az Szt. 4. § (1b)-(1c) bekezdésben foglaltakra – az elismert költségekkel és a befizetési kötelezettséggel csökkentett 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.

Az Szt. 4. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontja alapján jövedelem – az (1a) bekezdésben foglalt kivétellel, valamint figyelemmel az (1b) és (1c) bekezdésben foglaltakra – az elismert költségekkel és a befizetési kötelezettséggel csökkentett azon bevétel, amely után az egyszerűsített vállalkozói adóról szóló törvény,

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Hivatali kapu: GYAMHIV17, KRID azonosító: 508809755
7100 Szekszárd, Szent István tér 11-13. Levelezési cím: 7101 Szekszárd, Pf.: 280
Telefon: (36 74) 501 230 E-mail: hivatal@tolna.gov.hu

a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló törvény, a kisadózó vállalkozók tételes adójáról szóló törvény vagy az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló törvény szerint adót, illetve hozzájárulást kell fizetni;

Az Ör. 2. § b) pont bb) alpontja nem mutat összhangot az Szt. 4. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontjával, ezért felülvizsgálata és módosítása indokolt.

3./ Az Ör. 9. § (1) bekezdés b) pontja alapján Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlése az Önkormányzat tulajdonában álló, Szekszárd Megyei Jogú Városban lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját a következők szerint határozza meg: költségelven bérbe adott lakásnál 900 Ft/négyzetméter/hó.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lt.) 34. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, vagy költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

Az Lt. 34. § (2) bekezdése szerint a szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

Az Lt. 34. § (4) bekezdése értelmében a költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

Az Ör. 9. § (1) bekezdés b) pontja a **költségelven bérbe adott lakás** esetében akként határozza meg a lakbér mértékét, hogy **nem veszi figyelembe a lakás alapvető jellemzőit**, mely szabályozás nem mutat összhangot az Lt. 34. § (4) bekezdésével.

Fentiek alapján az Ör. 9. § (1) bekezdés b) pontjának felülvizsgálata és **módosítása szükséges.**

4./ Az Ör. 9. § (2) bekezdése alapján, a költségelven meghatározott lakbér nagysága évente a KSH által közzétett infláció mértékével emelkedik, amelyet tárgyév január 1-től érvényesít a bérbeadó.

Az Ltv. 34. § (4) bekezdése szerint a költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

A közgyűlés túllépte a felhatalmazás kereteit, mikor a lakbér mértékét a fentiek szerint automatikus inflációkövető módon szabályozta. Kifejtettek alapján **az Ör. 9. § (2) bekezdés módosítása szükséges.**

5./ Az Lt. V. fejezet alatti 33. §-a szabályozza az albérlet jogintézményének szabályait. Az Lt. 33. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

Az Ör. 24. „Hozzájárulás az albérleti szerződéshez” alcím alatti 33. § 2023. május 3-án hatályát veszítette.

Az Ör. 12. § (3) bekezdése alapján a bérbeadó és bérlő jogaira, kötelezettségeire, valamint a lakásbérlet megszűnésére, illetve az (1) bekezdés szerint hasznosított önkormányzati lakás albérletbe adását érintő kérdésekben a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok az irányadóak.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdés rögzíti, hogy a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.

Az Ör. nem felel meg az Lt. 33. § (3) bekezdésének, mivel nem tartalmazza a bérbeadói hozzájárulás feltételeit önkormányzati lakás albérletbe adása esetére. Továbbá az Ör. 12. § (3) bekezdése sem felel

meg a normavilágosság elvének, mivel a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok önkormányzati lakás albérletbe adását érintő szabályt nem tartalmaz.

Fentiek alapján **az Ör. felülvizsgálata és módosítása szükséges az önkormányzati lakások albérletbe adása esetén irányadó rendelkezések tekintetében.**

6./ Az Ör. 22. § szerint 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.

Az Lt. 13. § (1) bekezdése alapján a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére **a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó**; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

A közgyűlés túlterjeszkedett hatáskörén, mikor önkormányzati rendeletben szabályozott olyan jellegű rendelkezést, amit az Ltv. 13. § (1) bekezdése alapján a bérbeadó és a bérlő megállapodása tartalmaz.

Kifejtettek alapján **az Ör. 22. §-át hatályon kívül kell helyezni.**

7./ Az Ör. 47. §-a az **elővásárlási joggal érintett lakások** vételára tekintetében tartalmaz rendelkezéseket.

Az Lt. 54. § (1) bekezdés b) és c) pontja rögzíti, hogy az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a szerződés megkötésekor fizetendő **vételárrészlet** mértékét, valamint a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a **kamatmentesség** lehetőségét és feltételeit.

Az Lt. 54. § (2) bekezdése alapján az (1) bekezdés b), c) és d) pontja szerinti feltételek meghatározása során a **bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.**

Az Ör. 47. §-a nem határozza meg a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét, illetve – amennyiben az önkormányzat élni kíván a lehetőséggel – a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit. Nem mutat továbbá összhangot az Lt. 54. § (2) bekezdésében foglaltakkal sem. Kifejtettek alapján az Ör. felülvizsgálata, szükség esetén módosítása indokolt.

8./ Szabályozásbeli, tartalmi hiányosságok:

Az Lt. 68. § (1) bekezdése szerint a szociális intézményből elbocsátott személynek, ha a lakásügyi hatóság javára a lakásbérleti jogviszonyról az intézménybe utaláskor pénzbeli térítés nélkül mondott le, az az önkormányzat köteles megfelelő és beköltözhető lakást bérbe adni, amelyik a lemondással érintett lakás tulajdonosává vált.

Az Lt. 68. § (2) bekezdése alapján, ha az intézménybe utaláskor a bérlő a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, a másik lakás bérbeadásának feltételeit az önkormányzat rendeletben szabályozza.

Az Lt. 2. számú melléklet r) pontja alapján az önkormányzat – e törvény keretei között – rendeletben határozza meg a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit.

Az Ör. nem tartalmazza az Lt. 68. § (2) bekezdése szerinti rendelkezéseket, ezért felülvizsgálata indokolt.

A jelen szakmai iránymutatásban foglaltak alapján a lakásrendelet felülvizsgálatát, módosítását és kiegészítését 2023. szeptember 30. napjáig szíveskedjenek elvégezni.

Szekszárd, 2023. július 24.

Feljegyzést jóváhagyta:



dr. Tóth Emese
főosztályvezető

