



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 77.
MELLÉKLET: 2 db**

**TÁRGY: Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének/2025. (.....)
önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló
6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

(tervezet)

E L Ő T E R J E S Z T É S

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

2025. március 27-i ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ: *Berlinger Attila József polgármester*

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: *Smolek Erika kodifikátor,
dr. Varga András osztályvezető*

ELŐADÓ: *dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző*

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

HATÁROZAT SZÁMA:
..../2025. (...) GPB határozat

Szociális és Egészségügyi Bizottság

..../2025. (...) SZEB határozat

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

*dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző*

Az előterjesztés általános indokolása, hogy Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlése a 2025. december 19-i ülésén hozott 460/2024. (XII.19.) számú határozatában felhívta a Szekszárdi Vagyongkezelő Kft. (továbbiakban: Vagyongkezelő Kft.) ügyvezetőjét, hogy vizsgálja meg a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V.30.) önkormányzati rendeletben (továbbiakban: helyi rendelet) rögzített bérleti díjakat és a közgyűlés szakbizottsága/i bevonásával tegyen javaslatot azok esetleges módosítására a közgyűlésnek.

A Vagyongkezelő Kft. a közgyűlés feni határozatának eleget téve elkészített egy összefoglaló anyagot a kezelésében lévő lakásállomány gazdálkodási adatairól és javaslatot tett a költséghatékonyabb működtetésre. Az anyag fontosabb megállapításai és javaslatai:

Megállapítások:

- A mérleg adatokból megállapítható, hogy az elmúlt **5 év üzleti tevékenysége minden vizsgált évben veszteséges**, a társaság saját tőkéje folyamatosan csökken, 2020-tól 2024. év végéig 17 %-kal.
- Az elmúlt három évet vizsgálva a **lakásgazdálkodás minden évben veszteséges** volt, nagyban hozzájárulva a társaság saját tőkéjének csökkenéséhez.
- Csak a legszükségesebb karbantartások, a lakhatás biztosításához feltétlenül szükséges felújítások kerültek elvégzésre, ennek okán a kezelt lakások műszaki állapota folyamatosan romlik, nincs elegendő forrás az értékmegőrző felújításokra, korszerűsítésekre.
- **A költségalapú lakások** (az összesen lakásállományból 62 db, 20 %) esetében az elmúlt közel két évtizedben a bérleti díj összege 600 Ft/m²/hó volt, mely 2023-ban került módosításra, azóta 900 Ft/m²/hó a bérleti díj. Az elmúlt **két évben elmaradt a bérleti díj felülvizsgálata**, elmaradt a legalább szakági infláció mértékű korrekció.
- A szociális alapú lakások (az összesen lakásállományból 218 db, 70 %) esetében a helyi rendelet 3 komfortfokozat szerint állapítja a meg a bérleti díjakat:
 - összkomfortos szociális bérlakás: 200 Ft/m²/hó
 - komfortos szociális bérlakás: 150 Ft/m²/hó
 - félkomfortos, komfort nélküli: 75 Ft/m²/hó
- A költségalapú bérleti díjakkal szemben, a **szociális alapú bérleti díjak az elmúlt 2 évtizedben nem kerültek módosításra, 20 éve ezeket a díjakat alkalmazza a Vagyongkezelő Kft.** Ennek köszönhetően a felújításokra évek óta nem jut forrás, csak a lakhatáshoz minimálisan szükséges karbantartásokra.
- Más vármegyei települések esetében alkalmazott bérleti díjakkal összehasonlítva megállapítható, hogy Szekszárdon a költségalapú lakás bérleti díjak a vizsgált települési díjknál 17 – 100 %-kal alacsonyabbak, míg a helyi szociális alapú lakás bérleti díjak $\frac{1}{4}$ - $\frac{3}{4}$ arányúak más települések díjaihoz képest.

Az egyes lakások bérleti díjai az alábbiak szerint alakultak Szekszárdon 1994., a korábbi lakásrendelet hatályba lépése óta:

1994-től

összkomfortos lakásnál:	90.- Ft/m ² /hó
komfortos lakásnál:	70.- Ft/m ² /hó
félkomfortos lakásnál:	36.- Ft/m ² /hó
komfort nélküli lakásnál:	36.- Ft/m ² /hó

2004-től

összkomfortos lakásnál:	200 Ft/m ² /hó;
komfortos lakásnál:	150 Ft/m ² /hó;
félkomfortos és komfort nélküli lakásnál:	75 Ft/m ² /hó;
fecskeházi lakásnál:	200 Ft/m ² /hó.

2005. 05.01-től

összkomfortos lakásnál:	200 Ft/m ² /hó;
komfortos lakásnál:	150 Ft/m ² /hó;
félkomfortos és komfort nélküli lakásnál:	75 Ft/m ² /hó;
fecskeházi lakásnál:	200 Ft/m ² /hó;
költségáron meghatározott lakbérű lakásnál:	600 Ft/m ² /hó.

2023.01.01-től

összkomfortos lakásnál:	200 Ft/m ² /hó;
komfortos lakásnál:	150 Ft/m ² /hó;
félkomfortos és komfort nélküli lakásnál:	75 Ft/m ² /hó;
fecskeházi lakásnál:	200 Ft/m ² /hó;
költségáron meghatározott lakbérű lakásnál:	900 Ft/m ² /hó.

Jól látható tehát, hogy a szociális alapon bérbeadott lakások esetében 2004. óta semmilyen díjmódosítás nem történt és a költségelví laksok esetében is csak 18 év után, 2023-tól módosultak a díjak.

Ez olyan mértékű elmaradás, amely nem összeegyeztethető a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. ezirányú feladataival, és azok finanszírozási igényeivel.

Javaslatok:

- A Vagyonkezelő Kft. saját hatáskörében végrehajtható intézkedések:
 - a „kapacitás kihasználás” növelése, törekedni kell valamennyi lakás bérbeadására.
 - szerződések és számlázás felülvizsgálata: az elmúlt években számos esetben nem a szerződés szerinti összeg került számlázásra, illetve nem a lakásrendeletben meghatározott díj került a szerződésben rögzítésre.

- A helyi rendeletben megállapított bérleti díjak korrigálása:
 - **Költségalapú összkomfortos lakások:** a 2023-ban meghatározott bérleti díjat korrigálása a KSH által közzétett **ágazati infláció** mértékével (az elmúlt 2 évben elmaradt korrekció együttes mértéke 27,9%), **a javasolt bérleti díj 1.150 Ft/m²/hó.** Az összkomfortos lakások esetében Szekszárdon a versenypiac által alkalmazott bérleti díj 2.000 – 2.500 Ft/m²/hó. Javaslatunk szerint az önkormányzati bérlakások díja a helyben szokásos **piaci ár 50%-a körül alakulna.**
 - **A szociális alapú bérleti díjakra** vonatkozó javaslat:
 - összkomfortos lakás: 400 Ft/m²/hó
 - komfortos lakás: 300 Ft/m²/hó
 - fél vagy komfort nélküli lakás: 150 Ft/m²/hó
 Más településen alkalmazott gyakorlatot alapul véve a szociális bérlakások esetében kerüljön bevezetésre - a négyzetméter ártól függetlenül – egy **minimális havi bérleti díj** (10.000 – 15.000 Ft/hó).
- A **bérlőkijelölési joggal** (HM, Kórház, Rendőrség), illetve a szakembereknek („szolgálati lakás”) bérbeadott lakások (az összesen lakásállományból 34 db, 10 %) esetében is egységesen a költségalapú bérleti díjak kerüljenek alkalmazásra.
- A kiszámíthatóság, tervezhetőség érdekében a **következő 3 évre is kerüljenek meghatározásra a bérleti díjak** (természetesen azokat a rendelet módosításával a közgyűlés a jövőben bármikor módosíthatja).

A lakásállomány átlagos mérete 40-60 m² között mozog, így pl. egy szociális alapon bérbeadott komfort fokozatú lakás havi bérleti díja a módosítást követően sem haladná meg 12-18.000 Ft/hó összeget.

Fontos megjegyezni, hogy azon bérlők számára, akiknek gondot jelenthet a megnövekedett bérleti díj, azoknak a hatályos rendelet 10. §-a lehetőséget biztosít **lakbértámogatás** igénylésére. A lakbértámogatás havi mértéke a fizetendő lakbér 50%-a. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a lakbér összegét, amennyiben annak megfizetése a kötelezett megélhetését súlyosan veszélyeztetné – a Szociális és Egészségügyi Bizottság egyedi elbírálás alapján, kivételes méltányosságot gyakorolva – fizetendő lakbér 100%-ig is meghatározhatja.

Emellett átruházott hatáskörben a Szociális és Egészségügyi Bizottság a szociálisan rászorult személyeknek, családoknak az általuk lakott lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség fenntartásához kapcsolódó rendszeres kiadásai (villanyáram-, víz-, gázfogyasztás távhőszolgáltatás, csatornahasználat, szemétszállítási díj, lakbér, albérleti díj közös költség, tüzelőanyag költség) viseléséhez, a szociális ellátások helyi szabályozásáról szóló 8/2009. (III.30.) önkormányzati rendelet 9. §-ában meghatározott feltételekkel települési támogatás keretén belül **települési lakhatási támogatást** nyújt.

Mindkét támogatási forma esetében tartalmaz előirányzatot Szekszárd MJV Önkormányzat 2025. évi, elfogadott költségvetési rendelete.

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 részét képezi a rendelet-tervezet egyes szakaszaihoz igazodó részletes indokolás is. Az előterjesztést az érintett bizottságok a közgyűlést megelőzően tárgyalják, a bizottsági elnökök a közgyűlésen ismertetik a rendelet-tervezettel kapcsolatos álláspontjukat.

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

Szekszárd, 2025. március 24.

Berlinger Attila József
polgármester

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

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 rendelet-tervezet társadalmi, gazdasági hatása abban mutatható ki, hogy lehetővé válik az elmúlt 20 évben elmaradt bérleti díjkorrekciók miatt leamortizálódott önkormányzati lakásállomány fenntartása, fejlesztése, korszerűsítése a megfelelő mértékű bérleti díjakból származó bevételekből. Költségvetési hatás abban mutatható ki, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő Szekszárdi Vagyonkezelő Kft-nek a lakásgazdálkodás terén mutatkozó veszteséges működését nem az önkormányzat költségvetéséből kell finanszírozni.

b) Környezeti és egészségi következményei: Nem releváns.

c) Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Többször adminisztratív teher abban mutatható ki, hogy a rendelet elfogadását követően a bérlőkkel kötendő lakásbérleti-szerződések esetében a módosított bérleti díjakat szükséges alkalmazni.

d) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A jogszabály megalkotását indokolja, hogy Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 2024. december 19-i ülésén felhívta a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. ügyvezetőjét, hogy vizsgálja meg a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V.30.) önkormányzati rendeletben rögzített bérleti díjakat és a közgyűlés szakbizottsága/i bevonásával tegyen javaslatot azok esetleges módosítására a közgyűlésnek. Elmaradásának várható következménye, hogy a jelenleg hatályos rendelkezések maradnak továbbra is érvényben.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A rendelet tervezet elfogadását követően az alkalmazása nem igényel többször személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt.

INDOKOLÁS

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

Általános indokolás

A rendelet általános indokolása, hogy Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 2024. december 19-i ülésén felhívta a Szekszárdi Vagyongkezelő Kft. ügyvezetőjét, hogy vizsgálja meg a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V.30.) önkormányzati rendeletben rögzített bérleti díjakat és tegyen javaslatot azok esetleges módosítására a közgyűlésnek.

Részletes indokolás

A rendelet-tervezet 1. §-ához: A hatályos rendelet 5. §-ának (1), (5) és (8) bekezdésének módosítására tesz javaslatot, miszerint rögzíti, hogy a költségelven történő bérbeadás esetén összkomfortos és komfortos lakás adható bérbe, továbbá a szakember ellátottság érdekében biztosított lakások és a „sportolói” lakások esetében is lehetővé teszi a költségelví bérleti díj alkalmazását.

A rendelet-tervezet 2. §-ához: A hatályos rendelet 7/A. §-át pontosítja a pályázati forrásból megvalósuló lakásfejlesztéshez kapcsolódóan.

A rendelet-tervezet 3. §-ához: A hatályos rendeletben a 9. § tartalmazza az egyes lakások bérleti díjait. Szükségesnek tartjuk, hogy a díjak a rendelet mellékletében legyenek rögzítve, így egy későbbi módosítás során elegendő ezt a mellékletet kicserélni. Ez indokolja a 9. § vonatkozó bekezdéseinek módosítását.

A rendelet-tervezet 4. §-ához: A hatályos rendelet 12. § (2) bekezdése a módosítással érintett 9. §-ra utal vissza, ez indokolja a bekezdés módosítását.

A rendelet-tervezet 5. §-ához: Átmeneti rendelkezést fogalmaz meg, a rendelet hatályba lépésekor meglévő lakásbérleti szerződésekre vonatkozóan.

A rendelet-tervezet 6. §-ához: A lakás bérleti díjakat tartalmazó melléklettel egészíti ki a hatályos rendeletet.

A rendelet-tervezet 7. §-ához: Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza, a rendelet 2025. május 1. napján lép hatályba.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (6) bekezdése, valamint 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.

T E R V E Z E T

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének/2025. (.....) önkormányzati rendelete

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

[1] A rendelet módosításának célja, hogy a lakásgazdálkodás szabályait módosítsa.

[2] 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 Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 29/2019. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 53. § (1) bekezdés d) pont de) alpontjában meghatározott feladatkörében eljáró Gazdasági és Pénzügyi Bizottság, valamint a Szociális és Egészségügyi Bizottság véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

1. §

(1) A lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 és Egészségügyi Bizottság egyedi döntése alapján lehet. Költségelven történő bérbeadás esetén összkomfortos és komfortos lakás adható bérbe.”

(2) Az R. 5. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 költségelven meghatározott lakbér ellenében. A bérbeadásról – a polgármester javaslata alapján – a közgyűlés dönt.”

(3) Az R. 5. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Szekszárd Megyei Jogú Városban működő sportegyesületek, sportolók elhelyezésére legfeljebb 3 évre önkormányzati bérlakás biztosítható. A sportolók részére biztosított lakások esetében elsősorban a sportszervezetekkel kell a bérleti szerződést megkötöni. 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 egyrészt 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,

másrészt költségelven meghatározott lakbér ellenében lehet bérbe adni. A közüzemi díjakat minden esetben a bérlő köteles fizetni. Lejárt tartozás esetén a szerződés nem hosszabbítható. A bérbeadásról a közgyűlés dönt.”

2. §

Az R. 7/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az (1) bekezdés alapján jogosult a projektfenntartási idő végéig – amennyiben ez pályázati feltétel – nem fizet bérleti díjat. A projektfenntartási idő elteltét követően a bérlő a költségelven meghatározott lakbért fizeti meg.”

3. §

(1) Az R. 9. § (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló, Szekszárd Megyei Jogú Városban lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Piaci alapon történő bérbeadás esetén kizárólag összkomfortos lakás adható bérbe.”

(2) Az R. 9. § (6)-(9) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(6) A 3. melléklet szerinti 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) A 3. melléklet szerinti 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) A (6)-(7) 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 – elsősorban a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének megállapítására vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.”

4. §

Az R. 12. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 – 3. melléklet 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.”

5. §

Az R. a következő 56. §-sal egészül ki:

„56. § A lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025.(...) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: MódR.) megállapított 3. melléklet szerinti díjakat a MódR. hatálybalépését megelőzően létrejött bérleti szerződésekre is alkalmazni kell.”

6. §

Az R. kiegészül jelen rendelet 1. mellékletét képező 3. melléklettel.

7. §

Ez a rendelet 2025. május 1. napján lép hatályba.

Berlinger Attila József
polgármester

dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző

1. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez
„3. melléklet a 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelethez

	Szekszárd MJV Önkormányzata tulajdonában álló lakásállomány bérleti díjai			
	2025.05.01-től	2026.01.01-től	2027.01.01-től	2028.01.01-től
Szociális lakások	Ft/m2/hó (bruttó)	Ft/m2/hó (bruttó)	Ft/m2/hó (bruttó)	Ft/m2/hó (bruttó)
<i>komfort nélküli</i>	150 (minimum: 10.000 Ft/hó)	165 (minimum 11.000 Ft/hó)	185 (minimum: 12.000 Ft/hó)	200 (minimum: 13.000 Ft/hó)
<i>komfortos</i>	300 (minimum: 12.500 Ft/hó)	330 (minimum: 14.000 Ft/hó)	360 (minimum: 15.500 Ft/hó)	400 (minimum: 17.000 Ft/hó)
<i>összkomfortos</i>	400 (minimum: 15.000 Ft/hó)	440 (minimum: 16.500 Ft/hó)	480 (minimum: 18.000 Ft/hó)	530 (minimum: 19.500 Ft/hó)
Költségelvű bérlakások				
<i>Pályázat útján kiválasztott bérlő esetén - komfortos és összkomfortos lakás</i>	1150	1250	1400	1550
<i>Pályázat mellőzésével kiválasztott bérlő (bérlőkijelöléssel terhelt, "sportolói", szakember elhelyezési célú lakások) esetén - komfortos és összkomfortos lakás</i>	1150	1250	1400	1550
Piaci alapon bérbeadott lakások				
<i>a lakás alapterülete nem haladja meg a 40 m2-t</i>	1700	1850	2000	2150
<i>a lakás alapterülete meghaladja a 40 m2-t</i>	1500	1650	1800	1950

”

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 szabályairól

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: Sztv.) szerint meghatározott, belföldről vagy külföldről származó – megszerzett – vagyoni érték (bevétel), ideértve a Sztv. 1. számú melléklete szerinti adómentes bevételt, és

bb) azon bevétel, amely után az egyszerűsített vállalkozói adóról szóló törvény, a kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló törvény, a kisadózó vállalkozók tételes adójáról szóló törvény vagy az egyszerűsített 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 és Egészségügyi Bizottság egyedi döntése alapján lehet. **Költségelven történő bérbeadás esetén összkomfortos és komfortos lakás adható bérbe.**

(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) 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 költségelven meghatározott lakbér ellenében**. A bérbeadásról – a polgármester javaslata alapján – a közgyűlés dönt.

(6) 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 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 **legfeljebb 1–3 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 **egyrészt** 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, **másrészt költségelven meghatározott lakbér ellenében lehet-kell** bérbe adni. A közüzemi díjakat minden esetben a bérlő köteles fizetni. Lejárt tartozás esetén a szerződés nem hosszabbítható. **A bérbeadásról a közgyűlés dönt.**

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 Pénzügyi 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, melyet a Szociális és Egészségügyi Bizottság e rendelet 10. § (2) bekezdés *b)* pontja alapján, kérelemre el is engedhet.

7/A. § (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) Az (1) bekezdés alapján jogosult a projektfenntartási idő végéig – amennyiben ez pályázati feltétel – nem fizet bérleti díjat. A projektfenntartási idő elteltét követően a bérlő a költségelven meghatározott lakbért fizeti meg.

7/B. § 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

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

8/A. § (1) Kivételes méltánylást érdemlő esetekben, így különösen, ha a 7. § (4) bekezdésében meghatározott időtartam lejárt és a bérlő lakhatása még nem oldódott meg, a Közgyűlés a rendelkezésre álló lakásállományból, pályázaton kívüli eljárás keretében dönthet a lakás érintett természetes személy részére történő bérbeadásáról. A kiadott lakás bérlője lakbérként a költségelvű bérlakásoknál meghatározott bérleti díjat fizeti meg.

(2) A bérbeadás időtartama legfeljebb 5 év.

7. Lakbér mértéke

9. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló, Szekszárd Megyei Jogú Városban lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját a **3. melléklet tartalmazza.**

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

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

~~–(2) Piaci alapon történő bérbeadás esetén kizárólag összkomfortos lakás adható bérbe. A költségelven meghatározott lakbér nagyságát minden év december hónapjában felülvizsgálja a Közgyűlés.~~

(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) A ~~3. melléklet szerinti 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) A ~~3. melléklet szerinti z (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) A ~~(6)-(7) z (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 – **elsősorban** 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.

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

- a) piaci alapon történő bérbeadás esetén az Lt. 13. § (1) bekezdését,
- b) költségelven történő bérbeadás esetén az Lt. 13. § (1) bekezdését,
- c) szociális alapon történő bérbeadás esetén az Lt. 13. § (2) bekezdését kell alkalmazni.

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 és Egészségügyi 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 és Egészségügyi 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 bérelő 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 és Egészségügyi 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 bérelő a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.

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

(10) Meg kell szüntetni a lakbértámogatást, ha:

a) bérelő lakbértámogatásra jogosultsága megszűnik;

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

c) a bérelő 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 bérelő 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-, gázszolgáltatás), vízellátás, csatornahasználat, távhő- és melegvíz-szolgáltatás, hulladékszállítás igénybevételével kapcsolatban terheli a bérlelt.

(3) A bérelő 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 házas társi vagy élettársi kapcsolatban élő személyek, illetve gyermeküket egyedül nevelő szülők jogosultak, akik az adott bér lakás üzemeltetésének, fenntartásának és felújításának költségeire fedezetet nyújtó – **3. melléklet 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 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 költségelvével 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 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 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 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.

10/A. Piaci alapon történő bérbeadás szabályai

13/A. § (1) A piaci alapon meghatározott lakbérű önkormányzati lakások bérbeadására pályázatot kell kiírni.

(2) Piaci alapon hasznosított bérlakásra pályázhat az a nagykorú, Szekszárdon lakóhellyel, vagy Szekszárdon munkahellyel rendelkező magyar állampolgár, ahol a család – a vele jogszerűen együtt költöző családtagokat számítva – egy főre jutó nettó jövedelme a szociális vetítési alap négyszeresét, egyedülálló esetében a hatszorosát eléri, továbbá nem áll fenn lejárt tartozása, díjhátraléka az Önkormányzat, a bérbeadó és a közüzemi szolgáltatók felé.

(3) Több pályázó esetén az kapja a bérleti jogot, aki a bérleti díjnak a szerződéskötés időpontjában egy összegben történő megfizetését a legtöbb hónapra, azonban legalább 2 hónap, legfeljebb 24 hónap közötti időtartamra vállalja a 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetésével együtt. A bérlő személyéről a Szociális és Egészségügyi Bizottság dönt. A bérbeadás során állapotfelmérési jegyzőkönyvet kell készíteni, melyhez

mellékelni kell a lakás helyiségeiről készült fotókat és az eszközleltárt. A bérleti szerződést legfeljebb 2 évre lehet megkötöni.

(4) Amennyiben a pályázók a bérleti díj egy összegben történő megfizetésére azonos ajánlást tesznek, a Szociális és Egészségügyi Bizottság sorsolás útján dönt a bérlő kiválasztásáról.

(5) A bérlő a szerződés megszűnése előtt legalább 90 nappal megelőzően a bérbeadónak benyújtott írásbeli kérelmében kérheti a bérleti szerződésének meghosszabbítását legfeljebb 2 évre, amennyiben szerződéses kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette. A bérlő köteles csatolni a kérelméhez a közüzemi szolgáltatóktól beszerzett igazolásokat arra vonatkozóan, hogy nem áll fenn díjtartozása.

(6) A bérlő a lakásbérleti szerződés általa történő aláírásakor a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének biztosítékaul az adott lakásra érvényes háromhavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles fizetni. A befizetett óvadék összege akkor jár vissza, ha a bérlő a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadja a bérbeadónak és bérleti díj, különszolgáltatási díj és közüzemi díjfizetési kötelezettség elmaradása nincs. 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. 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. A befizetett óvadék után a bérlőnek kamat nem jár.

(7) A piaci alapon bérelt lakás igénylése iránt benyújtott pályázatot nem átlátszó, lezárt, címezetlen, feladót és más azonosításra alkalmas jelet nem tartalmazó borítékban kell személyesen benyújtani, megjelölve a megpályázott lakás címét.

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 költségelví 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 lakrésze 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 lakrásba 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 jogvissonnyal nem rendelkezik.

(4) Az idősek garzonházában lévő lakások bérlőjének kijelöléséről a Szociális és Egészségügyi 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 házaspár ideiglenes elhelyezésére szolgáló lakóegységeket tartalmazó lakóépület.

(2) A bérletet a Szociális és Egészségügyi Bizottság elsősorban a volt állami gondoskodásból kikerült személyek közül legfeljebb három év időtartamra jelöli ki.

(3) A szobabérlet házával kapcsolatos eljárásra, a bérlettel megkötendő szerződésekre a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

14. Bérletkijelölési joggal érintett lakásokra vonatkozó szabályok

17. § (1) A bérletkijelölési joggal érintett lakásra lakásbérleti szerződés a bérletkijelölésre jogosult által kijelölt személlyel legfeljebb 10 év időtartamra köthető azzal, hogy a határozott időtartam lejárta után a bérletkijelölés – adott bérlet esetében – több alkalommal megismételhető. Kijelölt bérlet a bérleti szerződés időtartama alatt e rendelet szerinti költségvetési bérleti díjat köteles fizetni.

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

(3) A bérletkijelölési joggal érintett lakásba történő befogadásra az Lt. 21. § (1)–(2) bekezdésében foglaltak irányadóak.

(4) A volt bérlet 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 lakásbérleti 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 és Egészségügyi 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 és Egészségügyi 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. Amennyiben a bérlő a tartozás összegét elfogadható mértékben, a teljesítőképességéhez igazítva csökkentette és rendszeresen fizeti a havi bérleti díjat, a Szociális és Egészségügyi Bizottság egyedi elbírálás alapján a 6 hónap elteltével újabb 6 hónapra meghosszabbíthatja a bérleti jogviszonyt. A meghosszabbításra többször is sor kerülhet.

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. §

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) 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 bérő 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 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) Az Lt. 21. § (2) bekezdése alapján önkormányzati lakásba a bérő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

(2) A bérő, továbbá a bérőtárs és a társbérő kizárólag a bérbeadó, továbbá a másik bérőtárs és a társbérő 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 bérő 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 társbérő 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 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 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. § (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 albérló 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 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.

25/A. A lakásbérleti szerződés kötelező tartalmi elemei

35/A. § A bérleti szerződésnek különösen, de nem kizárólag tartalmaznia kell:

1. Bérbeadó nevét, székhelyét,
2. A bérlő személyazonosítási adatait,
3. A lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és a lakás egyéb lényeges adatait,
4. A bérleti szerződés időtartamát, lejáratát vagy feltételeit,
5. A lakásba a bérlővel együtt költöző személyazonosítási adatait és lakáshasználatuk jogcímét
6. A lakbért,
7. A bérbeadó és a bérlő kötelezettségeit, jogait, felelősségét,
8. A bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit, a bérbeadói felmondás, rendkívüli felmondás lényeges szabályait,
9. A lakás átadásának, visszaadásának szabályait,
10. A bérlő hozzájárulását a személyes adatai kezelésére,
11. Az óvadékra vonatkozó szabályokat,
12. Utalást arra vonatkozóan, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Ptk.-nak, illetve e rendeletnek a szabályai akkor is a bérleti szerződés tartalmát képezik, ha azok a szerződésben nem szerepelnek,
13. A bérlet szerződés létrejöttének helyét, idejét,
14. A felek aláírását.

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, illetve berendezze.

41. § (1) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak – a rendeltetésszerű 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 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 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 tárgybani lakásra, helyiségre semminemű köztartozás, közüzemi díj és üzemeltetési költségátalék nem áll fenn.

29. Elővásárlási joggal érintett lakások vételára

47. § (1) A Lt. 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 bérlei közül nem élhetnek elővásárlási jogukkal azok a bérletiek, 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 állapotról 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 megkötö 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 igénybevételevel 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 illető vételárrészt.

(3) Az önkormányzat az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került bérlakások elidegenítéséből származó – a számláját vezető pénzintézetnél 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. § A lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025.(...) önkormányzati rendelettel

(a továbbiakban: MódR.) megállapított 3. melléklet szerinti díjakat a MódR. hatálybalépését megelőzően létrejött bérleti szerződésekre is alkalmazni kell.

57. §

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:	
Székelly B. u. 3/A.	1
Székelly B. u. 3/B.	1
Nyugdíjasok háza (szoc. bérlakás):	
Mikes u. 1.	67
Ifjúsági ház (szobabérlok):	
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.

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

	Szekszárd MJV Önkormányzata tulajdonában álló lakásállomány bérleti díjai			
	2025.05.01-től	2026.01.01-től	2027.01.01-től	2028.01.01-től
Szociális lakások	Ft/m ² /hó (bruttó)	Ft/m ² /hó (bruttó)	Ft/m ² /hó (bruttó)	Ft/m ² /hó (bruttó)
<i>komfort nélküli</i>	150 (minimum: 10.000 Ft/hó)	165 (minimum 11.000 Ft/hó)	185 (minimum: 12.000 Ft/hó)	200 (minimum: 13.000 Ft/hó)
<i>komfortos</i>	300 (minimum: 12.500 Ft/hó)	330 (minimum: 14.000 Ft/hó)	360 (minimum: 15.500 Ft/hó)	400 (minimum: 17.000 Ft/hó)
<i>összkomfortos</i>	400 (minimum: 15.000 Ft/hó)	440 (minimum: 16.500 Ft/hó)	480 (minimum: 18.000 Ft/hó)	530 (minimum: 19.500 Ft/hó)
Költségelví bér lakások				
<i>Pályázat útján kiválasztott bérlő esetén - komfortos és összkomfortos lakás</i>	1150	1250	1400	1550
<i>Pályázat mellőzésével kiválasztott bérlő (bérlőkijelöléssel terhelt, "sportolói", szakember elhelyezési célú lakások) esetén - komfortos és összkomfortos lakás</i>	1150	1250	1400	1550
Piaci alapon bérbeadott lakások				
<i>a lakás alapterülete nem haladja meg a 40 m²-t</i>	1700	1850	2000	2150
<i>a lakás alapterülete meghaladja a 40 m²-t</i>	1500	1650	1800	1950

KIVONAT: 1.1.1.5. Fogyasztóiár-indexek az egyéni fogyasztás rendeltetés szerinti osztályozása (COICOP) alapján [előző év=100,0%]

https://www.ksh.hu/stadat_files/ara/hu/ara0005.html

4.	Lakásszolgáltatás, víz, villamos energia, gáz és egyéb tüzelőanyagok	115,6	101,1
	Tényleges lakbér	113,8	112,4
	Imputált lakbér	..	..
	Lakáskarbantartás és -javítás	115,4	105
	Lakáskarbantartáshoz és -javításhoz vásárolt anyagok	113,8	100,9
	Lakáskarbantartási és -javítási szolgáltatások	117,7	109,7
	Vízellátás és egyéb lakásszolgáltatás	104,2	104
	Vízellátás	100	100
	Hulladékelszállítás	100	100
	Szennyvízelvezetés	100	100
	Egyéb, máshova nem sorolt lakásszolgáltatás	111,2	109,8
	Villamos energia, gáz és egyéb tüzelőanyagok	122,1	95,4
	Villamos energia	116,8	98
	Gáz	129,1	91,2
	Szilárd tüzelőanyagok	136,8	97,6
	Melegvíz- és hőszolgáltatás	100	100



Szekszárd MJV Önkormányzata
Berlinger Attila
polgármester
részére

Tárgy: önkormányzati tulajdonban lévő lakások kezelése

Tisztelt Polgármester Úr!

Társaságunk a 2025. évi üzleti tervének elkészítéséhez, annak megalapozásához áttekintettük a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. elmúlt éveinek gazdálkodási eredményeit, hogy annak elemzése alapján egy olyan üzleti terv készüljön, mely biztosítja a tulajdonos – Szekszárd MJV Önkormányzata – számára a kezelésbe átadott vagyon megóvását és gyarapítását, biztosítja a vagyon racionális hasznosítását, a Vagyonkezelő Kft. eredményes működését.

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. elmúlt 5 év gazdasági eredménye:

adatok millió forintban

Megnevezés/év	2020	2021	2022	2023**	2024*
Mérleg szerinti eredmény	-14,8	-8,4	-47	0,6	-31
Saját tőke	504	496	448,8	449	418

Megjegyzések:

**: előzetes gyorsjelentés szerint,*

***.: a veszteséges gazdálkodás finanszírozása érdekében ingatlanok kerültek értékesítésre 54 millió forint értékben*

A mérleg adatokból megállapítható, hogy az elmúlt 5 év üzleti tevékenysége minden vizsgált évben veszteséges volt, a Társaság saját tőkéje folyamatosan csökken, 2020-tól 2024 év végéig 17 %-kal.

A tartósan veszteséges gazdálkodás ellentétes a tulajdonosi érdekekkel, veszélyezteti a Társaság működésének fenntartást és a 2000. évi C. tv. (Számviteli törvény) 15.§-ban foglalt vállalkozási alapelvnek sem felel meg. A fentiekre tekintettel átvizsgáltuk valamennyi üzletágunk működését és meghatározzuk a jövedelmezőség helyreállításához szükséges stratégiát.

Az átvizsgálásra kerülő üzletágak és/vagy tevékenységi körök:

1. Önkormányzati tulajdonú lakások kezelése
2. Garázsok kezelése



3. Egyéb, – önkormányzati és saját tulajdonú – nem lakáscélú ingatlanok hasznosítása
4. Piac, vásártér üzemeltetése
5. Üdülők és táborok üzemeltetése
6. Garay Élménypince üzemeltetése
7. Mészöly tanya fenntartása
8. Parkolók üzemeltetése

Elsőként a „Lakások” üzletágot tekintettük át. A vizsgálat eredményét és javaslatunkat a tulajdonos önkormányzat felé az alábbiakban fogalmazzuk meg:

Társaságunk több, mint 300 lakást kezel, a bérbeadott terület meghaladja a 12,5 ezer m²-t. Az ágazat jövedelmezőségét alapvetően meghatározza a jogszabályi környezet, egyrészt a 1993. évi LXXVIII. („Lakástörvény”) törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról, valamint Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2022. (V.30.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítési szabályairól (bérleti díj mértéke, a lakás hasznosításának besorolása, egyedi bérleti díjak, bérlő kijelölés).

A Lakás ágazat gazdálkodási eredmény az elmúlt 3 évben:

adatok forintban

Megnevezés/Év	2022	2023	2024
Árbevétel*	56.791.778	63.788.550	73.365.126
Közvetlen költség	59.475.498	61.531.095	76.140.627
Közvetett költség	15.933.788	18.640.268	20.528.954
Eredmény	- 18.617.508	-16.382.813	-23.304.455

Megjegyzés:

**: az árbevétel a lakbéren kívül tartalmazza a továbbszámlázott közös költségeket is, ez 2024. évben 20 millió forint volt.*

A vizsgált időszakban a lakásgazdálkodás minden évben veszteséges volt, nagyban hozzájárulva Társaságunk saját tőkéjének csökkenéséhez.

A költségek szerkezetét is vizsgálva, csak a legszükségesebb karbantartások, a lakhatás biztosításához feltétlenül szükséges felújítások kerültek elvégzésre,



ennek okán a kezelt lakás ingatlanok műszaki állapota folyamatosan romlik, nincs elegendő forrás az értékmegőrző felújításokra, korszerűsítésekre.

A kezelt lakás állomány 2/3-a szociális alapú bérlemény, költségalapon, illetve bérlőkijelölési joggal és sportolók részére valamivel több, mint 100 lakást adunk bérbe.

1. Költségalapú lakások:

A 6/2022. (V.30.) önkormányzati rendelet határozza a bérbeadó számára az alkalmazandó bérleti díjat. Az elmúlt *közel két évtizedben* a bérleti díj összege *600 Ft/m²/hó* volt, mely 2023-ban került módosításra, azóta *900 Ft/m²/hó* a bérleti díj. A „Lakástörvény” nem teszi lehetővé a bérleti díj szerződésben meghatározott indexálását, azt a helyi rendeletben kell felülvizsgálni. Az elmúlt két évben *elmaradt a bérleti díj felülvizsgálata*, elmaradt a szakági infláció mértékű korrekció.

A KSH szakági infláció 2024. januári és 2025. januári adatait az 1. sz. melléklet tartalmazza. (Az elmúlt 2 évben elmaradt korrekció együttes mértéke 27,9%.)

A 2024. évi gazdálkodási adatok alapján, egy szükségszerű felújítási hányadot is kalkulálva, a Társaságunk kezelésében lévő lakások fenntartásának fajlagos költsége *1.300 Ft/m²* lenne.

2. Szociális alapú lakások:

A helyi rendelet 3 komfortfokozat szerint állapítja a meg a bérleti díjakat:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| ○ összkomfortos szociális bérlakás: | 200 Ft/m ² /hó |
| ○ komfortos szociális bérlakás: | 150 Ft/m ² /hó |
| ○ félkomfortos, komfort nélküli: | 75 Ft/m ² /hó |

A költségalapú bérleti díjakkal szemben, a *szociális alapú bérleti díjak az elmúlt 2 évtizedben nem kerültek módosításra, 20 éve ezeket a díjakat alkalmazzuk.*

Ennek köszönhetően a felújításokra évek óta nem jut forrás, csak a lakhatáshoz minimálisan szükséges karbantartásokra.



Szociális bérleti díjak Tolna vármegyében

adatok Ft/hó/m ²				
Település	Szoc. összkomfortos	Szoc. komfortos	Szoc. fél- vagy komfortnélküli	Piaci és/vagy költségalapú
Dombóvár	350	210	150	
Dunaföldvár	850	600	300	1.800
Tamási (lakásonként tételesen meghatározva)	300 - 1500			
Tolna	810	600	-	1.053

Az összehasonlításból megállapítható, Szekszárdon a költségalapú lakás bérleti díjak a vizsgált települési díjaknál 17 – 100 %-kal alacsonyabbak, míg a helyi szociális alapú lakás bérleti díjak $\frac{1}{4}$ - $\frac{3}{4}$ arányúak más települések díjaihoz képest.

A március 20-i szakmai egyeztetés, valamint a helyi rendelet 7. pontja (Lakbér mértéke) alapján az alábbi javaslatot és intézkedéseket tesszük:

1. A Vagyongkezelő Kft. saját hatáskörében végrehajtható intézkedések:
 - a „kapacitás kihasználás” növelése. Lehetőség szerint, a rendkívüli helyzetekre szolgáló tartalék megtartása mellett, törekedni kell valamennyi lakás bérbeadására.
 - szerződések és számlázás felülvizsgálata: az elmúlt években számos esetben nem a szerződés szerinti összeg került számlázásra, illetve nem a lakásrendeletben meghatározott díj került a szerződésben rögzítésre.
2. Önkormányzati hatáskörű intézkedések:
A 6/2022 (V.30.) számú önkormányzati rendelet felülvizsgálata, új lakásbérleti díjak meghatározása.



Javaslatunk a lakbér mértékére vonatkozóan (2. számú melléklet):

1. Költségalapú összkomfortos lakások: a 2023-ban meghatározott bérleti díjat korrigálása a KSH által közzétett ágazati infláció mértékével, a javasolt bérleti díj 1.150 Ft/m²/hó. Az összkomfortos lakások esetében Szekszárdon a versenypiac által alkalmazott bérleti díj 2.000 – 2.500 Ft/m²/hó. Javaslatunk szerint az önkormányzati bérlakások díja a helyben szokásos piaci **ár 50%-a körül alakulna.**
2. A szociális alapú bérletidíjakra vonatkozó javaslatunk:
 - összkomfortos lakás: 400 Ft/m²/hó
 - komfortos lakás: 300 Ft/m²/hó
 - fél vagy komfort nélküli lakás: 150 Ft/m²/hó

Javasoljuk továbbá, hogy a szociális bérlakások esetében kerüljön bevezetésre - a négyzetméter ártól függetlenül – egy minimális havi bérleti díj (10.000 – 15.000 Ft/hó, melléklet szerint).

Az elmúlt 20 évben a szociális alapú bérleti díjak Szekszárdon nem változtak, míg a jövedelmek folyamatosan emelkedtek.

A bérminimumok és a szociális lakbér változása az elmúlt évtizedben

Megnevezés/Év	2014	2025	Változás mértéke
Minimálbér	101.500 Ft	290.800 Ft	286,5 %
Garantált bérminimum	118.000 Ft	348.800 Ft	295,6 %
Szociális alapú lakbér összkomfortos lakás	200 Ft/m ²	200 Ft/m ²	0 %

3. A bérlőkijelölési joggal (HM, Kórház, Rendőrség), illetve a szakembereknek („szolgálati lakás”) bérbeadott lakások esetében is a költségalapú bérleti díjak kerüljenek alkalmazásra.
4. Javasoljuk, hogy a kiszámíthatóság, tervezhetőség érdekében a következő 3 évre is kerüljenek meghatározásra a bérleti díjak (2. számú melléklet), természetesen az a rendelet módosításával a Közgyűlés a jövőben bármikor módosíthatja.



A javaslatok elfogadása esetén, kalkulációnk szerint (teljes kapacitás hasznosítása esetén) 33-34 millió forinttal nőhet éves szinten a lakbér bevétel, mely lehetővé teszi az ágazat jövedelmezőségének helyreállítását, az ingatlanállomány műszaki színvonalának megőrzését és lassú emelését. (Megjegyzés: a javaslat bevezetésének legkorábbi időpontja 2025.05.01., a bevételre gyakorolt hatás 2025-ben csak 8 hónapban jelentkezik.)

Tisztelettel kérem Polgármester Urat, szíveskedjenek javaslatunkat megtárgyalni.

Szekszárd, 2025. 03.21.

Tisztelettel:

.....

Berta Zoltán
ügyvezető igazgató