

**MÁTÉSZALKA VÁROS**  
**Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**Mátészalka, Hősök tere 9.**  
**Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360**  
**E-mail: polgarmester@mateszalka.hu**

Száma: 4715-1/2023.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**- a Képviselő-testülethez -**

**- a lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2016. (XII.1.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről és új rendelet megalkotásáról -**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2016. (XII.1.) rendelete (a továbbiakban: Rendelet) rögzíti a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó hatályos szabályokat. A Rendelet 2016. december 1-jén lépett hatályba és alkalmazásának közel 7 éve alatt a jogszabályi környezet és az életkörülmények is jelentősen megváltoztak. Az önkormányzatoknak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) ad felhatalmazást a lakások és helyiségek bérlete, hasznosítása tárgyában önkormányzati rendeletek alkotására.

Az eltelt évek tapasztalatai alapján a 2023. évi lakáshasznosítási javaslatban – a márciusi hónapban összehívott képviselő-testületi ülés alkalmával - elfogadásra került a bérlakásokkal kapcsolatos rendeletek felülvizsgálatának kezdeményezése. A felülvizsgálatok indokoltságát alátámasztották a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztályának 2023. július 3. napján tett észrevételei is.

Az új szabályozás kidolgozását több széleskörű egyeztetés előzte meg. A megbeszéléseken részt vettek a Képviselő-testületi tagok, a lakásügyekkel megbízott Egészségügy, Szociális és Lakásügyi Bizottság tagjai, a bérbeadói feladatokkal megbízott Mátészalkai Városgazda Kft. és a Polgármesteri Hivatal érintett munkatársai is.

A tervezetben érdemi változás a lakások bérbeadásának módjaiban, szükséglakás bérbeadás feltételeinek biztosításában, a bérlakásra való jogosultság feltételeiben, a lakberek megemelésében, a lakásba fogadás feltételeiben, a bérlői kötelezettségek

feltételeiben, illetve a lakásbérleti jogviszony megszüntetésének feltételeiben és a pénzbeli térítés fizetésében történik, továbbá egyéb szabályok pontosításra kerültek.

A Rendelethez képest a módosuló és új szabályok tartalma, magyarázata az előterjesztés részletes indokolásában kerülnek ismertetésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az előterjesztéshez mellékelt rendelet-tervezetet fogadja el.

Mátészalka, 2023. november 15.

**Tisztelettel:**



**Dr. Hanusi Péter**  
**polgármester**



# Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

## **lakások és helyiségek bérletéről**

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) és (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva a bérlők és a bérbeadók Mátészalkán működő érdekképviselői szervezetének véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

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

#### **1. A rendelet hatálya**

##### **1. §**

E rendelet hatálya kiterjed Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában álló lakásokra, helyiségekre, valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre.

#### **2. Értelmező rendelkezések**

##### **2. §**

E rendelet alkalmazása során a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) rendelkezései is irányadóak.

### *II. Fejezet* *Önkormányzati bérlakás bérbeadása*

##### **3. §**

(1) Az önkormányzat a tulajdonában álló lakásokkal való eredményes gazdálkodás feltételeit a lakások bérbeadásával kívánja megteremteni.

(2) Az önkormányzat a lakásokat szociális helyzet alapján, vagy piaci alapon vagy költségelven történő bérbeadással hasznosítja.

(3) Az önkormányzati bérlakás legfeljebb 10 évre adható bérbe, mely időtartamba bele tartozik a jogcímmel és a jogcím nélküli használat időtartama is. Az önkormányzati bérlakás első alkalommal legfeljebb egy évre adható bérbe. A bérlő a határozott idő lejártát megelőző 30. napig beadott írásbeli kérelemben kérheti az újabb bérleti szerződés megkötését. Ebben az esetben újra vizsgálni kell a jogosultsági feltételek fennállását. A bérlő köteles csatolni kérelméhez a lakbérfizetési kötelezettség

teljesítéséről, és a közüzemi szolgáltatóktól beszerzett igazolásokat arra vonatkozóan, hogy díjtartozása nincs, valamint a lakás rendeltetésszerű használatára vonatkozó helyszíni ellenőrzés alapján tett megállapításokat tartalmazó jegyzőkönyv másolatát, arra vonatkozóan, hogy a bérlő, bérlői kötelezettségeinek eleget tett. Ha a bérlőnek díjtartozása van, részére a lakás legfeljebb 6 hónapra adható bérbe, amennyiben a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást kötött. A 6 hónap leteltét követően amennyiben díjtartozását rendezte, úgy részére a lakás ismételen bérbeadható.

(4) A bérlői, bérlőtársi jogviszony kezdetétől, vagy a lakásbérleti jog folytatásának jogosultságától számolt, a (3) bekezdésben foglalt 10 éves időtartamtól eltérni kivételes méltányosságból, egyéni mérlegelés alapján lehet, ha a bérlő, bérlőtárs, lakásbérleti jog folytatására jogosult személy

- a) 30 napnál nem régebbi szakorvos által igazoltan tartósan vagy véglegesen olyan érzékszervi, fizikai, kommunikációs, értelmi, pszichoszomatikus károsodással él, amely jelentős akadályokkal kölcsönhatásban hatékony társadalmi részvételében korlátozva vagy gátolva van, vagy a
- b) 65. életévét betöltötte.

(5) A bérlő kijelölésére jogosult a döntéstől számított 8 napon belül köteles a döntés egy példányával értesíteni a kijelölt bérlőt és a bérbeadót. A kijelölt bérlő a döntésről szóló értesítés közzétételétől számított 8 napon belül köteles a lakásbérleti szerződés megkötését a bérbeadónál kezdeményezni. A bérbeadó a bérleti szerződés és a bérbeadott lakásban készített leltár másolatának megküldésével a döntéshozót 15 napon belül értesíteni.

(6) A bérbeadó a lakás megüresedésétől, vagy új építésű bérlakások esetén az épület használatbavételi engedélyének kiadásától számított 8 napon belül, jegyzőkönyvbe foglalt felújítás szükségessége esetén 45 napon belül köteles a bérlő kijelölésére jogosultat tájékoztatni a lakás bérbeadása céljából és a bérlő kijelölésre jogosult 30 napon belül új bérlőt kijelölni.

(7) Amennyiben a bérbeadó, vagy a bérlő kijelölésre jogosult a (6) bekezdésben foglalt határidőn belül nem intézkedik, úgy a lakás üzemeltetési és fenntartási költségét a mulasztó köteles megtéríteni.

### **3. Önkormányzati bérlakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának jogosultsági feltétele**

#### **4. §**

(1) Önkormányzati bérlakásra az a nagykorú magyar állampolgár jogosult, aki a Magyarország területén lakó, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, és keresőtevékenységet folytat vagy rendszeres pénzellátással rendelkezik, továbbá háztartásában – a vele költözni kívánó személyeket tekintve – az egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg az alábbiakban felsorolt értékhatárokat és a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés szerinti vagyonnal nem rendelkezik:

- a) 1 fős háztartás esetén a mindenkor hatályos garantált bérminimum nettó összegének 120 %-át;
- b) 2 fős háztartás esetén a mindenkor hatályos garantált bérminimum nettó összegének 110 %-át;
- c) 3 fős háztartás esetén a mindenkor hatályos garantált bérminimum nettó összegének 100 %-át;
- d) 4 és négyénél több fős háztartás esetén a mindenkor hatályos garantált bérminimum nettó összegének 90 %-át.

(2) Szociális helyzet fennállása esetén sem jogosult bérlakásra

- a) aki vagy a vele együtt költöző családtagja a személyi tulajdonú ingatlanát (tulajdoni hányadát) a megelőző 5 éven belül elidegenítette, ha annak reá eső forgalmi értéke meghaladta a 4000.000 Ft értékhatárt, vagy

- b) aki a megelőző 5 éven belül pénzbeli térítés ellenében mondott le önkormányzati bérlakásáról, vagy a megelőző 5 éven belül olyan önkormányzati bérlakásról mondott le, melyhez pénzbeli támogatást is kapott, vagy
- c) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közölt, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek.

(3) Szociális helyzet alapján az önkormányzati bérlakások bérbeadása során figyelembe vett szempontok sorrendje:

1. az igénylő és az igénylővel költöző személyek jövedelemforrása;
2. háztartás egy főre jutó jövedelmének alakulása a 4. § (1) bekezdésben meghatározottakon belül;
3. eltartott gyermekek, tartósan beteg vagy súlyosan fogyatékos személyek száma;
4. gyermekét(-eit) egyedül nevelő szülő;
5. jelenlegi lakhatásának megoldása;
6. lakáskérelem benyújtásának időpontja.

(4) A bérlakás szociális alapon történő jogosultsági feltételeinek pontrendszerét az 1. melléklet tartalmazza.

#### **4. Önkormányzati bérlakás piaci alapon történő bérbeadásának jogosultsági feltétele**

##### **5. §**

- (1) Önkormányzati bérlakásra piaci alapon jogosult az a nagykorú magyar állampolgár,
- a) aki és a vele együttköltöző személy/ek Mátészalkán lakástulajdonnal nem rendelkezik,
  - b) aki mátészalkai önkormányzati bérlakásra vonatkozó szerződése nem a bérbeadó általi felmondással szűnt meg, illetve önkormányzati bérlakásból nem végrehajtás útján került kiköltöztetésre,
  - c) akinek az önkormányzat, a bérbeadó, és a közüzemi szolgáltatók felé nem áll fenn tartozása, díjhátraléka.

(2) Piaci alapon lakást igénylő a lakásbérleti jogát pályázat útján nyerheti el. A pályázat az erre rendszeresített formanyomtatványon személyesen, vagy postai úton vagy hivatali kapun nyújtható be.

(3) A lakásügyekkel megbízott mindenkori bizottság az üres bérlakásokat pályázat útján hirdeti meg. A pályázat a pályázati kiírásban meghatározott helyen és módon nyújtható be. A pályázati felhívást az önkormányzat honlapján közzé kell tenni, és az önkormányzat hirdetőtábláján 10 napra ki kell függeszteni. Több lakás egyidejű pályáztatása esetén egy pályázó legfeljebb két lakásra pályázhat, de kizárólag egy lakás pályázatát nyerheti el.

(4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell

- a) a lakás címét,
- b) a lakás műszaki jellemzőit (alapterület, szobaszám, telek nagysága, komfortfokozat),
- c) a lakbér összegét,
- d) a bérbeadás időpontját,
- e) a lakás megtekintésének időpontját,
- f) a pályázat benyújtásának helyét, határidejét.

(5) Piaci alapon önkormányzati bérlakások bérbeadása során figyelembe vett szempontok sorrendje:

1. a pályázó foglalkoztatása;
  - a) önkormányzati szerveinél,
  - b) önkormányzati fenntartású intézménynél,

- c) önkormányzati többségi tulajdonában álló gazdasági társaságnál,
  - d) szociális intézménynél,
  - e) köznevelési, egészségügyi intézménynél,
2. munkáltató támogató javaslatának megléte;
  3. jelenlegi lakhatásának megoldása;
  4. eltartott gyermekek száma;
  5. jelenlegi munkahelyén legalább 6 hónapos, vagy ennél hosszabb idejű jogviszonnyal való rendelkezés.

(6) A bérlakás piaci alapon történő jogosultsági feltételeinek pontrendszerét a 2. melléklet tartalmazza.

(7) Piaci alapon bérlakás céljára a mindenkori bérlakás állomány maximum 25 %-a hasznosítható.

## **5. Önkormányzati bérlakás költségalapon történő bérbeadásának jogosultsági feltétele**

### **6. §**

(1) Költségalapon működő lakásbérleti jogviszonyon, állami támogatás mellett megvalósuló lakáscélú ingatlanban bérlőként kiutalt jogviszony értendő.

(2) Költségalapon működő bérlakás bérleti jogának megszerzésére az a nagykorú magyar pályakezdő, letelepedő szakember jogosult, aki legalább 2 éve Mátészalkán lakcímmel rendelkezik, vagy helyi jelentkezők hiányában az a személy is jogosult, aki nem rendelkezik ugyan mátészalkai lakcímmel, de legalább 5 éve Mátészalkán dolgozik, továbbá beköltözhető lakása Mátészalka Város területén nincs.

(3) Nem pályázhat bérleti jog elnyerésére az a személy, aki az (2) bekezdésben megjelölt feltételeknek megfelel, de 5 éven belül bérlakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében lemondott.

(4) A költségalapon működő bérlakásokat a (6) bekezdésben megjelölt szakember elhelyezés kivételével pályáztatási eljárással lehet bérbe adni.

(5) A 6. § (2) bekezdésében meghatározott pályázati feltételek teljesülésén túlmenően az részesül előnyben, aki a pályázók közül a jelenlegi munkahelyén hosszabb idejű jogviszonnyal rendelkezik.

(6) A költségalapon működő bérlakás állománnyal történő rendelkezési jogot, szükségesség felmerülése és a munkáltató, a kérelmet alátámasztó indokolása esetén, a lakásügyekkel megbízott mindenkori bizottság, pályáztatási eljárás nélkül fenntartja.

(7) A (6) bekezdésben meghatározott jogviszony bérlői jogi személyek is lehetnek.

(8) Költségalapon működő lakásbérlet esetén, amennyiben pályáztatási eljárás lefolytatására kerül sor, a pályáztatási eljárást a lakásügyekkel megbízott mindenkori bizottság folytatja le, a Polgármester előkészítésével.

(9) Költségalapon működő önkormányzati bérlakás esetén is e rendelet szabályait kell alkalmazni, azzal a kivétellel, hogy a bérleményt a bérlő csak lakás céljára szolgáló helyiségként használhatja, valamint a lakásra tartási szerződést nem köthet, a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a bérlő pénzbeli térítésre, cserelakásra nem tarthat igényt.

## 6. A szükséglakás bérbeadásának szabályai

### 7. §

- (1) A lakás megsemmisülése, vagy ha az építési hatóság életveszély miatt a lakás kiürítését rendeli el, vagy átmenetileg lakhatatlanná válik és a bérlő (lakáshasználó) saját maga az elhelyezéséről nem tud gondoskodni, úgy a bérbeadó határozott időtartamra önkormányzati bérlakásban elhelyezést biztosíthat.
- (2) Az elhelyezés legfeljebb 6 hónapra szól, mely egy alkalommal 3 hónappal hosszabbítható meg, amennyiben a bérlő bérleti-vagy közüzemi díj tartozással nem rendelkezik.
- (3) A bérlő az elhelyezést követően komfortfokozattól függetlenül 50 Ft/m<sup>2</sup>/hó lakbért köteles fizetni.
- (4) Önkormányzati bérlakásban így elhelyezett bérlő önkormányzati bérlakásra jogosultságát alátámasztó kérelmet nyújthat be.

### III. Fejezet

#### Lakásbérleti jogviszony létrejötte

### 8. §

- (1) A lakás bérlőjeként kijelölt személy/személyek a döntésről szóló értesítés közlésétől számított 8 napon belül köteles a bérbeadót felkeresni és a lakásbérleti szerződést megkötöni.
- (2) A bérleti szerződésnek az alábbiakat kell tartalmaznia:
  - a) a bérlet időtartamát,
  - b) a lakás adatait,
  - c) a lakás helyiségeinek felszereltségét,
  - d) a bérlő (bérlőtárs) adatait,
  - e) a bérlővel együtt költöző személyek adatait,
  - f) a lakásbérlet jogcímét,
  - g) a bérleti díjak összegét, megfizetésük módját, időpontját,
  - h) a birtokbaadás időpontját (az erről készült jegyzőkönyv és leltár a szerződés mellékletét képezi),
  - i) a lakásbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket,
  - j) a lakás önkormányzati tulajdonára történő utalást,
  - k) használt lakás bérbeadása esetén azt a feltételt, hogy a bérlő a lakást megtekintette, és a bérbeadó és a bérlő által ismert állapotban veszi bérbe, így a bérbeadó nem felel a lakás azon hiányosságaiért és hibáiért, amelyeket nem ismer,
  - l) a (3) bekezdésben, valamint a 13. § (8) bekezdésében foglalt bérlői kötelezettségre történő figyelmeztetést.
- (3) A bérleti szerződésben a bérlőt tájékoztatni kell:
  - a) a lakás e rendelet szerinti évente egy alkalommal végzett bérbeadói ellenőrzés teljesítési kötelezettségéről,
  - b) a bérlői kötelezettségszegés jogkövetkezményeiről, és arról,
  - c) hogy a bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Lakás tv., és az e rendelet szabályai az irányadóak.

*IV. Fejezet*  
*A lakások bérleti díja*

**9. §**

- (1) A bérlő a lakás használatáért lakbért köteles fizetni.
- (2) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértéke a lakás komfortfokozata alapján a következő:
- a) összkomfortos lakás esetén: 600 Ft/m<sup>2</sup>/hó;
  - b) komfortos lakás esetén: 500 Ft/m<sup>2</sup>/hó;
  - c) félkomfortos lakás esetén: 250 Ft/m<sup>2</sup>/hó;
  - d) komfort nélküli lakás esetén: 190 Ft/m<sup>2</sup>/hó.
- (3) A költségalapon bérbe adott lakás lakbérének mértéke havi 650 Ft/m<sup>2</sup>/hó.
- (4) A piaci alapon bérbeadott lakás lakbérének mértéke a lakás komfortfokozata alapján a következő:
- a) összkomfortos lakás esetén: 1.200 Ft/m<sup>2</sup>/hó;
  - b) komfortos lakás esetén: 900 Ft/m<sup>2</sup>/hó.
- (5) A Képviselő-testület a lakbér mértékét évenként felülvizsgálja és meghatározza a lakbér mértékének alakulását, esetlegesen az emelésének összegét.
- (6) A bérlő a lakbért a bérbeadó részére a meghatározott összegben és időpontban a bérleti szerződésben meghatározottak szerint köteles megfizetni.
- (7) A bérbeadói feladatokat ellátó a lakbért, a bérlő kérelmére – jövedelmi, vagyoni helyzetére tekintet nélkül – 10%-kal mérsékelheti. A lakbér mérséklésének mértéke a lakbér:
- a) 10 %-a, a talajvíz miatti falnedvedés,
  - b) 10 %-a, a falpenészedés
- miatt.
- (8) A lakbér mérséklésének érvényesítését a bérbeadó és a bérlő közös vizsgálata, felmérése előzi meg.
- (9) A lakbér mérséklése a műszaki állapot fennállásának időszakára, illetve annak helyrehozataláig áll fent.

**10. §**

Az a személy, akinek a bérbeadóval kötött lakásbérleti jogviszonya megszűnt, vagy lakásbérleti szerződést a bérbeadóval nem is kötött – és más jogcíme sincs a lakás használatára – a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 12 hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 12 hónap elteltével az alábbi emelt összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni:

- a) az első évben a havi lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbér másfélszerese,
- b) ezt követően minden évben a havi lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbér kétszerese.

**7. A lakbértámogatás rendszere**



## 11. §

(1) Lakbértámogatásra az a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlő jogosult, akinek háztartásában az egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a mindenkor hatályos garantált bérminimum nettó összegének 120 %-át és a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés szerinti vagyonnal nem rendelkezik.

(2) A lakbértámogatás mértéke:

- a) összkomfortos lakás esetén a megállapított lakbér 20%-a,
- b) komfortos lakás esetén a megállapított lakbér 35%-a,
- c) félkomfortos lakás esetén a megállapított lakbér 40%-a, és
- d) komfort nélküli lakás esetén megállapított lakbér 45%-a.

## 8. A lakbértámogatás elbírálásának szabályai

### 12. §

(1) A lakbértámogatási eljárás kérelemre, erre rendszeresített jövedelem- és vagyonyilatkozat benyújtásával indul. A kérelemhez csatolni kell a bérlő és vele egy háztartásban élő személyek nettó jövedelmére vonatkozó igazolásait. Havi rendszerességgel járó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap jövedelméről, nem havi rendszerességgel szerzett, illetve vállalkozásból, östermelői tevékenységből származó jövedelem esetén a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónap alatt szerzett jövedelem egy havi átlagáról szóló nettó jövedelméről.

(2) A vagyoni helyzet vizsgálata során mozgáskorlátozottságra tekintettel fenntartott gépjárműről szóló dokumentumot a kérelmezőnek a kérelemhez csatolnia kell.

(3) A kérelmező jogosultságáról a döntés határozatban születik, mely döntés megküldésre kerül minden érintettnek.

(4) A megállapított lakbértámogatás az igénybejelentés napjától esedékes. A támogatás egy éves időtartamra jár. Ha a lakbértámogatás nem a teljes hónapra jár, az ellátás összege az ellátás havi összege harmincad részének és az ellátási napok számának szorzata. A támogatás lejártá esetén annak ismételt megállapítását kérni kell.

(5) A támogatás bérbeadó címére történő folyósításáról a jegyző gondoskodik, minden hónapban, a tárgyó 25. napjáig.

(6) A támogatásban részesülő köteles a folyósítást érintő minden lényeges körülményt, a lakcímében, a személyi adataiban, a jövedelmi-és vagyoni viszonyaiban bekövetkezett változást, a változást követő 15 napon belül a megállapító részére bejelenteni. Ennek elmulasztása, vagy valótlan adatok közlése esetén a jogosulatlanul és rosszhiszeműen felvett támogatást a Ptk.-ban meghatározott kamattal megemelt összegben köteles visszafizetni.

(7) Piaci és költségalapon bérebe adott lakások bérlőit lakbértámogatás nem illeti meg.

### *V. Fejezet*

#### *A bérleti jogviszony tartalma, a bérlő és bérbeadó jogai és kötelezettségei*

## 9. A lakás átadása

### 13. §

(1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint, komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban adja birtokba. A lakás a bérlő részére történő átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. Ha a bérbeadó e kötelezettségét a bérlő írásbeli felszólítása ellenére 30 napon belül nem teljesíti, a bérlő a szükséges munkát helyette és költségére elvégezheti. A szerződésben, ebben az esetben tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, azok kezdésének és befejezésének időpontját.

(2) A lakás átadásakor a bérlő az átvételt a leltár aláírásával köteles elismerni.

(3) Amennyiben a lakásban észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérlő gondoskodik, úgy a munkák elvégzését követően a bérlőnek a felmerült költségeket számlával kell a bérbeadó felé igazolnia. A szerződésben rögzített elvégzendő munka teljesítését a bérbeadó, a számla beérkezését követő 15 napon belül a helyszínen ellenőrizni köteles. Amennyiben az észlelt hibák, hiányosságok megszüntetése teljesült, úgy a felmerült költség összegének erejéig a bérlő mindaddig nem fizet bérleti díjat, amíg a felmerült költségei meg nem térülnek.

(4) A megüresedett lakás bérbeadása esetén a bérlő köteles a lakás komfortfokozatának figyelembevételével a közüzemi szolgáltatókkal a lakásbérleti szerződés megkötését követő 15 munkanapon belül szerződést kötni és a közszolgáltatói szerződés fénymásolatát a bérbeadó részére átadni.

(5) A bérlő köteles a lakás komfortfokozatának megfelelő közüzemi szolgáltatói szerződésekben foglalt kötelezettségei teljesítésére és a bérbeadó felé minden év január 31. napjáig - külön felszólítás nélkül - díjfizetési egyenlegéről szóló igazolást becsatolni.

(6) A bérlő köteles a számára bérbeadott lakásban ténylegesen benne lakni. A lakástól történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban, a távollét kezdetétől számított 8 napon belül a bérbeadónak bejelenteni. Ilyen lehet a kórházi kezelés, a Ptk. szerinti közeli hozzátartozó ápolása, gondozása, munkahely-változás, feltéve, ha a munkahellyel azonos településen nincs lakása, tanulmányok folytatása, szabadságvesztés büntetésének töltése. A bejelentés elmulasztása esetén menthető okként fogadható el, a bérlő egészségi állapotában hirtelen bekövetkezett romlás, azonnali munkába állás, tanulmányok megkezdésére, szabadságvesztés büntetésének megkezdésére biztosított rövid időtartam, amennyiben a bérbeadót felhívására, a felhívás közlésétől számított 8 napon belül írásban tájékoztatja.

(7) A bérlő köteles a szerződés megszűnésekor a bérleményt üres, tiszta állapotban a bérbeadó részére visszaadni.

(8) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, és a bérleti szerződésben foglaltak teljesítését évente legalább egyszer, a bérlővel előre egyeztetett időpontban, ellenőrzi. A lakás rendeltetésszerű használatra ellenőrzés során akkor alkalmas, ha a bérbeadótól átvállalt helyreállítási kötelezettségének eleget tett és úgy költözött be a lakásba, lakáshasználatból adódó szükséges karbantartások elvégzése megtörtént, a közüzemi szolgáltatók felé történő díjfizetési kötelezettségek teljesültek, valamint a lakást a bérlő lakja.

## **10. A lakás karbantartása, felújítása**

### **14. §**

A lakás rendeltetésszerű használatának vonatkozásában

- a) karbantartásnak számít: az elhasználódott tárgyi eszköz folyamatos zavartalan, biztonságos üzemelését szolgáló javítási tevékenység, amit a használat érdekében el kell végezni, és amely rendszeres helyreállítást eredményez, továbbá a lakás belső festése, mázolósa;
- b) felújításnak számít: az elhasználódott tárgyi eszköz eredeti állaga helyreállítását szolgáló, időszakonként visszatérő olyan tevékenység, amely azzal jár, hogy az adott eszköz élettartama növekszik, műszaki állapota megközelítően vagy teljesen visszaáll. Felújítás a korszerűsítés is, ha az eredetitől eltérő megoldásával az eszköz teljesítőképességét, üzembiztonságát, gazdaságosságát növeli. A tárgyi eszközt akkor is fel kell újítani, ha folyamatos, rendszeres karbantartás mellett az eszköz oly mértékben elhasználódott, hogy a rendeltetésszerű használatot veszélyezteti.

## **11. A lakás átalakítása, korszerűsítése**

### **15. §**

(1) A bérlőnek a munka megkezdése előtt, a bérbeadót írásban a munkálatok megkezdése előtt, legalább 30 nappal tájékoztatni kell.

(2) A bérbeadó köteles bekérni a bérlő által elvégezni kívánt munka várható költségéről szóló tervet, a munka jellegétől függően a műszaki leírást és tervrajzát.

(3) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát a bérbeadóval történő megállapodás, és szüksége esetén hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti a bérlőt az eredeti állapot helyreállítására.

(4) A bérbeadó – a hozzá benyújtott iratok alapján – 30 napon belül nem nyilatkozik, a bérbeadó részéről a munka elvégzéséhez szükséges hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

(5) Amennyiben a megállapodás értelmében a bérlő az átalakítást, korszerűsítést saját költségére végezheti el, a munkák számlákkal igazolt költségeinek bérbeszámítását a bérbeadótól kérheti.

(6) A lakás

- a) átalakításának számít:
  - aa) a lakás műszaki megosztása, a lakószobák alapterületeinek, számának megváltoztatása;
  - ab) a lakás alaprajzi elrendezésének, helyiségei számának, illetve rendeltetésének megváltoztatása;
- b) korszerűsítésének számít:
  - ba) egyedi gáz-, vagy elektromos fűtő, illetve melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá
  - bb) a lakás komfortfokozatát növelő egyéb építési-szerelési munkák elvégzése.

(7) Ha a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérbeadónak köteleznie kell a bérlőt az eredeti állapot visszaállítására, vagy a költségének megtérítésére.

## **12. Bérbeadás bérlőtársak, társbérlők részére**

### **16. §**

(1) Bérlőtárssá válhat az a személy, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül a lakásba befogadhat, és önálló jövedelemmel rendelkezik, valamint együttköltözéstől vagy a befogadástól számított egy év óta a bérlővel együtt lakik.

(2) A bérlőtársi jogviszony alanyainak bővítésére csak akkor van lehetőség, ha azt a bérlő és a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személy, a jövőbeni bérlőtárs is, írásban kéri a bérbeadótól.

### **17. §**

A megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére akkor adható bérbe, ha vállalja a megüresedett lakrész – a saját lakrészével azonos – mértékű lakbérének megfizetését.

## **13. Eltartási szerződés feltételei**

### **18. §**

(1) A bérbeadó a lakásbérleti jog folytatása ellenében megkötött tartási szerződéshez való hozzájárulását akkor tagadhatja meg, ha

- a) a nagykorú eltartó magyar állampolgár rendszeres jövedelemmel nem rendelkezik,
- b) az eltartó önkormányzati lakás bérlője,
- c) az eltartó a településen ingatlantulajdonnal rendelkezik,
- d) az eltartott egészségi állapota a becsatolt orvosi szakvélemény szerint a tartást nem teszi indokolttá, és
- e) az együtt lakás feltételei - a lakás nagyságára tekintettel - nem biztosítottak.

(2) Ha a bérbeadó megtagadta a tartási szerződéshez való hozzájárulást, és a szerződő felek akkor is kötnek tartási szerződést, ebben az esetben azonban a bérleti jogot – a bérlő halála után – folytatni nem lehet. A bérlő az eltartót csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulással fogadhatja be.

## **14. A bérleti jogviszony megszűnése és a lakás visszaadása**

### **19. §**

(1) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és a lakberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat és a megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni, leltárt kell felvenni.

(2) Jegyzőkönyvben nyilatkoztatnia kell a bérlőt az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetve az ellenérték megtérítésének a módjáról és határidejéről.

(3) Ha a volt bérlő a hibák, a hiányosságok megszüntetéséről, illetve ezek ellenértékének megtérítéséről nem nyilatkozik, vagy a bérbeadó azt nem fogadja el, a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a volt bérlő kötelezettségének megállapítását.

(4) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a bérlőt terhelő helyreállítási munkákat a bérlő költségére, a bérbeadó által meghatározott módon, a bérbeadó végzi el.

(5) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő a lakást nem rendeltetésszerű módon használja:

- a) a lakás berendezéseinek és a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak karbantartásával kapcsolatos kötelezettségeit nem teljesíti;
- b) a szerződésben foglaltak szerint a bérbeadó és a közüzemi szolgáltatók felé történő díjfizetési kötelezettségét nem teljesíti;
- c) a bérlő a lakást nem lakja és távollétét a bérbeadó felé, kérésére nem igazolja;
- d) a bérlő vagy vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal, szomszédokkal szemben 3 vagy annál több alkalommal botránycos, túrhetetlen magatartást tanúsít

#### **15. Lakásbérleti jogviszony megszüntetése esetén másik lakás biztosításának feltételei vagy pénzbeli térítés fizetése**

#### **20. §**

(1) Az önkormányzati bérlakásra kötött szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetében a bérbeadó a bérlőnek

- a) másik, az előzővel legalább azonos komfortfokozatú lakást ad bérbe, amennyiben ilyen üres bérlakás rendelkezésre áll, vagy
- b) egyszeri pénzbeli térítést fizet, vagy
- c) másik, az előzővel legalább azonos komfortfokozatú lakást ad bérbe és egyszeri pénzbeli térítést fizet.

(2) A fizetendő térítési díj összege az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben azonos a bérlő által fizetett éves bérleti díj tízszeres összegével, az (1) bekezdés c) pontja szerinti esetben a bérlő által fizetett éves bérleti díj háromszoros összegével.

(3) Az önkormányzati bérlakásra határozatlan időre kötött szerződés rendes felmondással történő megszüntetése esetén, ha a bérbeadó a bérlőnek cserelakást nem tud felajánlani, úgy pénzbeli térítést fizet.

(4) A (3) bekezdés esetén fizetendő térítési díj összege azonos a bérlő által fizetett éves bérleti díj tízszeres összegével.

(5) A (2) és (4) bekezdésben foglalt pénzbeli térítés összegét a bérbeadó a lakás üres, tiszta, beköltözhető állapotban történő leadását követő 15 napon belül fizeti meg, a volt bérlő kérésének megfelelően készpénzben, vagy az általa adott számlaszámra történő utalással. Amennyiben a bérlőnek lakbértartozása, közüzemi díjtartozása van, vagy a lakást nem a rendelet szerinti állapotban adja le, úgy a bérbeadó jogosult a lakbér- közüzemi szolgáltatók felé fennálló tartozást, valamint a lakás, tiszta, beköltözhető állapotát biztosító munkálatok ellenértékét a pénzbeli térítés összegéből levonni. A bérbeadó a közüzemi szolgáltatók felé fennálló tartozást a levonást követő 5 napon belül köteles kiegyenlíteni.

(6) A rendes felmondással érintett bérlő esetében csak a város szempontjából kiemelt jellegű beruházással érintett területen fekvő lakás esetén biztosítható a meglévő lakásnál magasabb komfortfokozatú lakás.

(7) A lakásra fennálló tartozásokat a bérlőnek járó térítésbe be kell számítani.

(8) A bérbeadó a szerződés megszüntetése után a lakásban visszamaradó személy részére – a Lakás tv. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével – másik lakásban való elhelyezési kötelezettséget nem vállal.

## **16. Albérlet**

### **21. §**

Önkormányzati bérlakás albérletbe nem adható.

## **17. Bírói ítélet alapján történő elhelyezés**

### **22. §**

(1) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati bérlakás elhagyására, bérlőtársi jogviszony fennállása esetén, az elhelyezésre jogosultat a rendeletben foglalt szociális bérlakásra való jogosultság fennállása során komfortos, vagy annál alacsonyabb komfortfokozatú lakás illeti meg.

(2) A bírósági határozat alapján kiköltözésre kötelezett személyekről a Polgármester nyilvántartást vezet, elhelyezésükről a bérlőbe adható lakás rendelkezésére állásától függően, a bérbeadó gondoskodik.

## **18. A szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése**

### **23. §**

Ha a szociális intézményekből elbocsátott személy korábban pénzbeli térítés ellenében lemondott az önkormányzati bérlakása bérleti jogviszonyáról, az intézményből történő elbocsátása esetén a pénzbeli térítés visszafizetése ellenében a jogosultsági feltételek fennállása esetén a jogos lakásigényének megfelelő nagyságú, legalább komfortos bérlakás biztosítható részére.

## *VI. Fejezet*

### *Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete*

### **24. §**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiségek) bérletének létrejöttére, a felek jogaira, kötelezettségeire, – helyiségekre vonatkozó speciális szabályok kivételével – a lakásbérlet szabályait kell alkalmazni.

## **19. Versenytagyalás**

### **25. §**

(1) Helyiséget – a kötelező elhelyezési feladat, városstratégiai cél, illetve önkormányzati feladatellátás megvalósítása kivételével – csak versenytagyalás útján lehet bérlőbe adni. Nem kell pályázatot kiírni a helyiség bérletére, ha a bérbeadás időtartama a 30 napot nem haladja meg, illetve a bérbeadás nem folyamatos (eseti bérbeadás).

(2) A pályázatot Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X. 19.) önkormányzati rendelet 5. mellékletében szabályozottak szerint kell meghirdetni és lebonyolítani.

(3) A bérbeadó az üres, vagy megüresedett önkormányzati tulajdonban lévő helyiségekre csak határozott időre szóló bérleti szerződést köthet.

(4) A határozott időre szóló bérleti szerződés legfeljebb 5 évi időtartamra, vagy valamely feltétel megvalósulásáig köthető. Határozatlan idejű bérbeadásról a Képviselő-testület egyedi határozatban dönt.

(5) A versenytárgyalást az nyeri, aki a magasabb összegű havi bérleti díj fizetésére vállal kötelezettséget.

(6) A versenytárgyalást a bérbeadó folytatja le.

(7) Versenytárgyalás útján történő bérbeadás esetén a bérlőnek – a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának biztosítására – a bérleti szerződés megkötésekor a helyiség háromhavi bérleti díjával azonos összegű óvadékot kell fizetnie. Az óvadék összegét az Önkormányzat letéti számlájára kell utalni.

(8) A letétbe helyezett pénzösszeg célja a bérlő szerződésszegő magatartása esetén vagy a bérleménynek a szerződés megszűnése esetén nem szerződésszerű visszaadásával kapcsolatosan a bérbeadót ért – máshonnan meg nem térülő – kár részben vagy egészben történő megtérülése. A fel nem használt óvadék összege a helyiség bérbeadó részére történő visszaadását követő 15 napon belül visszajár a bérlőnek.

(9) Ha a bérlő valamennyi kötelezettségét maradéktalanul teljesítette, a szerződés megszűnését követő 15 napon belül részére az óvadék teljes összegét vissza kell fizetni.

## **20. A bérlőtársi jogviszony**

### **26. §**

(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségeket akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha ebben a bérbeadó, a bérlő és a leendő bérlőtárs megállapodnak. Bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető, amely méreténél fogva erre alkalmas és a leendő bérlőtársak a helyiségben az – eredeti szerződésben rögzített – célnak megfelelő tevékenységet folytatnak.

(2) Ha valamelyik bérlőtárs jogviszonya megszűnik, a visszamaradt bérlőtárs az egész helyiség bérlőjévé válik.

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

### **27. §**

(1) A bérbeadó nem köteles a bérlőnek a helyiséget úgy bérbe adni, hogy az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon legyen kialakítva, felszerelve, illetve berendezve.

(2) A bérlő köteles gondoskodni a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a helyiségben folytatott tevékenység érdekében szükséges felújításokról, pótlásokról, illetve cserékről.

(3) A bérlő köteles gondoskodni továbbá az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben, valamint az épület, a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt válik szükségessé, valamint a tevékenysége során keletkezett kommunális hulladék elszállításáról.

## **22. Helyiségre kötött albérleti szerződés jóváhagyása**

### **28. §**

- (1) Helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával a bérlő írásbeli szerződéssel albérletbe adhatja.
- (2) Az albérleti szerződés csak határozott időre szólhat.
- (3) A helyiség rendeltetésszerű használatáért a bérlő (főbérlő) tartozik felelősséggel.
- (4) Az (1) és (3) bekezdésben meghatározott feltételek megszegésével létesített albérlet esetén a bérleti jogviszony azonnali hatállyal felmondható.
- (5) A helyiségre fennálló bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén az albérlő elhelyezésre nem tarthat igényt.
- (6) A bérlő (főbérlő) bérleti jogának megszűnése esetén az albérleti szerződés is megszűnik.

## **23. A helyiségek bérleti jogának átruházása és elcserélése**

### **29. §**

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérleti joga átruházható.
- (2) Az átruházáshoz a bérbeadó az alábbi feltételekkel járul hozzá, ha:
  - a) az új bérlő vállalja, hogy az eredeti bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését, valamint a szerződés rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek tekinti,
  - b) az új bérlő vállalja a szerződés megkötésekor a 25. § (7) bekezdésben megjelölt óvadék összegének megfizetését,
  - c) ha az átruházási szerződést megkötő felek a bérleti jog átengedés ellenértéke 20%-át az önkormányzat részére megfizetik.
- (3) Amennyiben az üzlethelyiség bérleti jogviszonya határozott időtartamra szól, úgy az új bérlő bérleti jogviszonyának időtartama az eredeti bérleti szerződésben meghatározott időtartamig szól.
- (4) Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiség csak másik önkormányzati tulajdonú helyiségre cserélhető.
- (5) A cseréhez a bérbeadó akkor járul hozzá, ha a szerződő felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy az elcserélni kívánt helyiségekre kötött bérleti szerződésben foglaltakat magukra nézve kötelezőnek tekintik.
- (6) A leendő új bérlő bérleti szerződésének időtartama a cserélni szándékozó fél bérleti szerződésének időtartamára szól.



*VII. Fejezet*  
*Vegyes rendelkezések*

**24. Lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyilvántartása**

**30. §**

(1) A bérbeadó folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó, valamint bérbeadás útján hasznosított lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről (a továbbiakban: lakásnyilvántartás).

(2) A lakásnyilvántartás tartalmazza:

- a) a bérlemény alapterületét, a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, helyiségeinek számát, komfortfokozatát, társasház tulajdon esetén a közös tulajdoni hányadot;
- b) a bérlő nevét;
- c) a bérleti jogviszony tartalmát;
- d) a bérbeadás módját;
- e) esetlegesen tartási szerződés megjelölését.

**25. Önkormányzati bérlakást igénylők nyilvántartási szabályai**

**31. §**

(1) Önkormányzati bérlakás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani.

(2) A szociális alapú bérlakás iránti kérelemhez csatolni kell az igénylőnek, és a vele együtt költözni kívánó háztartásának:

- a) a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónapra vonatkozó jövedelméről szóló igazolását, valamint
- b) a vagyoni helyzetéről szóló nyilatkozatát.

(3) A piaci alapú önkormányzati bérlakás iránti kérelemhez csatolni kell a kinevezésről, alkalmazásról szóló okirat másolatát, megléte esetén a munkáltató által adott támogató javaslatot.

(4) Költségalapon működő önkormányzati bérlakás iránti kérelemhez csatolni kell munkáltatói igazolást az 5 éve fennálló Mátészalka közigazgatási területén fennálló munkaviszonyról, valamint az igénylő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy vállalja a 9. § (3) bekezdésében meghatározott lakbér megfizetését.

(5) A fenti adatok közül nem hozhatók nyilvánosságra az állampolgár vagyoni, jövedelmi viszonyait érintő adatok.

(6) Az önkormányzati bérlakásra jogosult igénylőkről a Polgármester nyilvántartást vezet. A szociális alapú önkormányzati bérlakást igénylőkről vezetett nyilvántartást a Polgármester évente felülvizsgálja.

(7) A nyilvántartás tartalmazza a jogosult igénylő, illetve a vele együtt költözni kívánó háztartás tagjai személyi adatait, a lakó- és tartózkodási helyet, valamint a lakhatására vonatkozó adatokat. A fentiekben túl a szociális alapú önkormányzati bérlakást igénylők nyilvántartása, tartalmazza az 1.

mellékletben foglalt súlyozott szempontrendszer szerint számított pontok összegét, a piaci alapú önkormányzati bérlakást igénylők nyilvántartása a 2. mellékletben foglalt súlyozott szempontrendszer szerint számított pontok összegét, a költségalapú önkormányzati bérlakást igénylők nyilvántartása, a mátészalkai lakcím bejelentés vagy a Mátészalka közigazgatási területén fennálló munkaviszony időtartamát, és a lakbér megfizetésének vállalásáról szóló nyilatkozat meglétét.

(8) Az igénylő a kérelemben szereplő adatokban bekövetkezett változást, a változást követő 15 napon belül köteles a Polgármester számára bejelenteni, a változásra vonatkozó, rendelkezésére álló igazolásokat, nyilatkozatokat bemutatni.

(9) A szociális alapú önkormányzati bérlakást igénylők nyilvántartásából az arra jogosult közvetlen módon választ igénylőt a megüresedett lakás bérlőjének.

(10) A nyilvántartásból a Polgármester törli az igénylő adatait:

- a) ha valótlan adatokat közöl;
- b) ha felülvizsgálatban nem működik együtt;
- c) ha a lakását önerőből megoldotta;
- d) ha időközben a jövedelmi viszonyaiban beállt változás miatt az egy főre jutó jövedelem, valamint az időközben szerzett vagyon meghaladja a 4. § (1) és (2) bekezdésben foglalt összeghatárokat;
- e) az önkormányzati bérlakás iránti kérelmét visszavonta.

#### *VIII. Fejezet* *Lakáshasznosítási javaslat*

### 32. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú bérlakások hasznosítására minden év március 31. napjáig a Polgármester hasznosítási javaslatot köteles készíteni.

(2) A hasznosítási javaslatban meg kell határozni:

- a) szociális helyzet alapján, piaci alapon és költségalapon bérbé adható lakások arányát, számát;
- b) a lakbérfizetési kötelezettség teljesítését, helyzetét;
- c) önkormányzati bérlakások lakbérmértékének meghatározását, esetleges emelését;
- d) önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogviszonyának megszűnési eseteit, okait, ezek tényleges és várható eredményeit,
- e) a lakáselidegenítésekre vonatkozó javaslatot

### 33. §

A kérelmezőnek, illetve a bérlőnek a személyes adatainak kezeléséhez írásban felhatalmazást kell adni az adatkezelőnek.

#### *IX. Fejezet* *Hatáskörök, feladatkörök*

## **26. Lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával, gazdálkodásával, kezelésével kapcsolatos feladatok**

### **34. §**

(1) Az önkormányzati tulajdonban és bérbeadás útján hasznosított, e rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával, gazdálkodásával, kezelésével kapcsolatos feladatokat Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete, az Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság, a Polgármester, a Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft. látja el.

(2) A Képviselő-testület feladata:

- a) évente dönt a lakáshasznosításról;
- b) meghatározza éves üzleti terve elfogadásával a Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft. kezelésére bízott ingatlanok karbantartására, felújítására vonatkozó keretösszeget;
- c) gyakorolja a II. fokot a Polgármesterhez és az Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottsághoz rendelt I. fokú feladat-és hatáskörökben.

(3) Az Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság feladata:

- a) dönt az önkormányzati bérlakások bérbeadásáról;
- b) szükséglakás bérbeadására lakást jelöl ki;
- c) lefolytatja a piaci és költségalapú bérlakás bérbeadását megelőző pályáztatási eljárást;
- d) évente véleményezi az önkormányzati tulajdonú bérlakások hasznosítására vonatkozó és az önkormányzati bérlakások lakbér összegének változtatására vonatkozó előterjesztéseket;

(4) A Polgármester feladata:

- a) a lakásigényeket befogadja, dönt a kérelmezők jogosultságáról, a jogosult lakásigénylőkről nyilvántartást vezet, azt az igénylés elbírálásáig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnéséig kezeli;
- b) a lakások bérbeadása érdekében a nyilvántartást aktualizálja, a szociális alapú kérelmezők jogosultsági feltételeit évente felülvizsgálja, dönt a lakásigénylési nyilvántartásból való törléséről;
- c) dönt a lakbértámogatás jogosultságáról;
- d) ellátja a bérbeadás előkészítésével kapcsolatos, valamint a bérleti szerződés megkötéséig felmerülő feladatokat;
- e) ellenőrizni jogosult a bejelentett és nyilvántartásba vett adatok valóságát.

(5) A Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete az e rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok kezelését, üzemeltetését, a bérbeadói feladatok ellátását a Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft.-re bízta.

## **27. A kezelő szerv feladata**

### **35. §**

Az e rendeletben és a Lakás tv.-ben felsorolt bérbeadói feladatokat, továbbá mindazokat a bérbeadói feladatokat, melyeket e rendelet nem telepít más szervhez, szervezethez, a kezelő szerv jogosult, egyben köteles ellátni a tulajdonos önkormányzattal kötött feladat-ellátási megállapodás alapján.

### **36. §**

(1) A bérleti szerződéseket a bizottság döntései alapján a kezelő szerv köti meg a bérlővel, és gyakorolja az e rendelet alapján ráruházott bérbeadói jogosítványokat és teljesíti a kötelezettségeket.

(2) A bérbeadó jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérleti jogviszony keletkezése, megszűntetése, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

### *X. Fejezet* *Záró rendelkezések*

### **37. §**

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2016(XII.1.) önkormányzati rendelet.

### **38. §**

Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba.

### **39. §**

E rendelet hatálybalépését megelőzően a lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2016(XII.1.) önkormányzati rendelet alapján, a város szempontjából fontos, közérdekű feladatokat ellátó személlyel kötött bérleti szerződések tekintetében a bérleti szerződés lejártáig, 2024. július 30. napjáig az e rendelet 9. § (4) bekezdésében meghatározott lakbér mértéket nem kell alkalmazni.

Dr. Hanusi Péter  
polgármester

Dr. Takács Csaba  
jegyző

1. melléklet az .../... . (... . . . .) önkormányzati rendelethez

**A bérlakás szociális alapon történő jogosultsági feltételeinek pontrendszere**

	A	B	C
	Jogosultsági feltétel	Súlyszáma	Pontszáma
1.	<b>1) a háztartás jövedelme munkaviszonyból vagy tartós rendszeres pénzellátásból származik</b>	6	
2.	keresőtevékenységből		6
3.	vállalkozásból		4
4.	nyugdíj alapján szerzett nyugdíjbiztosítási ellátásból		3
5.	társadalombiztosítási ellátásból		2
6.	szociális támogatásból		1
7.	<b>2) a háztartás egy főre jutó jövedelme</b>	5	
8.	a mindenkor hatályos garantált bérminimum nettó összegének 120 % - 111 %-a		6
9.	a mindenkor hatályos garantált bérminimum nettó összegének 110 % - 101 %-a		5
10.	a mindenkor hatályos garantált bérminimum nettó összegének 100 % - 91 %-a		4
11.	a mindenkor hatályos garantált bérminimum nettó összegének 90 % alatt		2
12.	<b>3) háztartásban élő eltartott, tartósan beteg vagy súlyosan fogyatékos személyek száma</b>	4	
13.	3 fő vagy ennél több		4
14.	2 fő		3
15.	1 fő		2
16.	<b>4) gyermekét egyedül nevelő szülő</b>	3	
17.	özvegy, elvált, különélő		1
18.	<b>5) jelenlegi lakhatásának megoldása</b>	2	
19.	nem lakás céljára szolgáló helyiségben élő		5
20.	albérlésben élő		4
21.	szíveségi lakáshasználó		3
22.	családtagként élő		1
23.	<b>6) lakáskérelmének benyújtási időpontja</b>	1	
24.	legalább 10 éve		3
25.	5 – 10 év között		2
26.	5 év alatt		1

**A bérlakás piaci alapon történő jogosultsági feltételeinek pontrendszere**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
	<b>Jogosultsági feltétel</b>	<b>Súlyszáma</b>	<b>Pontszáma</b>
1.	<b>1) a pályázó fennálló jogviszonya</b>	<b>5</b>	
2.	önkormányzat szervénél		5
3.	önkormányzat fenntartású intézménynél		4
4.	önkormányzat többségi tulajdonban álló gazdasági társaságban		3
5.	szociális intézménynél		2
6.	köznevelési, egészségügyi intézménynél		1
7.	<b>2) munkáltató támogató javaslata</b>	<b>4</b>	
8.	támogató javaslat megléte		5
9.	<b>3) jelenlegi lakhatásának megoldása</b>	<b>3</b>	
10.	albérletben élő		5
11.	családtagként élő		3
12.	szívességi lakáshasználó		2
13.	<b>4) háztartásban élő eltartott gyermekek száma</b>	<b>2</b>	
14.	3 vagy ennél több		5
15.	2 fő		4
16.	1 fő		2
17.	nincs eltartott gyermek		1
18.	<b>5) jogviszonyának időtartama</b>	<b>1</b>	
19.	2 vagy ennél több		5
20.	1 év		4

## **Indokolás**

### **lakások és helyiségek bérletéről szóló .../2023. (...) önkormányzati rendelethez**

#### **Általános indokolás**

Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2016. (XII.01.) rendelete rögzíti a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó hatályos szabályokat, mely rendelet 2016. december 1-jén lépett hatályba.

Az eltelt évek tapasztalatai, a szabályozási hibák (párhuzamos, és alul- vagy túlszabályozás), a képviselő-testület lakáshasznosítási javaslatáról szóló 50/2023. (III. 30.) számú határozata, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály 2023. július 03. napján tett észrevételei és felülvizsgálatra tett javaslata okán került sor a Rendelet teljes körű felülvizsgálatára.

#### **Részletes indokolás**

##### **Az 1. §-hoz és a 2. §-hoz**

A javaslat a rendelet tárgyi hatályára vonatkozó és értelmező rendelkezéseket tartalmaz.

##### **A 3. §-hoz**

Az önkormányzati bérlakás bérbeadásának jogcímeit, és azok általános, közös szabályait tartalmazza. Érdemi változás, hogy a tervezet a lakások szociális, piaci és költségelven történő bérbeadására tesz javaslatot. A jelenlegi szabályozás szerint szociális és költségelven történő bérbeadásra van lehetőség. A szociális helyzet alapján történő bérbeadáson belül, elkülönítetten van a város szempontjából fontos, közérdekű feladatokat ellátó szakemberek részére történő hasznosítás. E kategória lényege megmarad, csak ezen személyek számára piaci alapon történő bérbeadásra biztosít lehetőséget a tervezet.

##### **A 4. §-hoz**

Az önkormányzati bérlakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának jogosultsági feltételeként meghatározott jövedelmi értékhatárok emelését és ehhez igazodóan a bérlakások bérbeadása során figyelembe vett szempontrendszernek egy főre eső jövedelme szerinti értékhatárainak meghatározását tartalmazza. A jövedelmi határok emelését a megváltozott társadalmi környezet indokolja (a minimálbér, a garantált bérminimum folyamatos emelkedése, a családi adókedvezményekből adódó többletbevételek. Ezekkel szemben, az egy főre eső jövedelem megállapításának alapjául szolgáló öregségi nyugdíj legkisebb összege nem változott 2008. január 1. napjától, havi 28.500,- Ft). A javaslatban a megváltozott gazdasági, társadalmi környezethez való könnyebb igazodás, és az időtállóság érdekében a jövedelmi jogosultsági értékhatárok a mindenkori garantált bérminimum %-ában kerültek meghatározásra.

Ez a szabályozás lehetőség biztosít arra, hogy szociális alapon még biztosabb anyagi háttérrel rendelkező családok is bekerülhessenek önkormányzati bérlakásba, mely a felelősségtudatosabb gazdálkodást szolgálja. (Szabályozás felhatalmazási alapját a Lakás tv. 3. § (1)-(2) bekezdése)

##### **Az 5. §-hoz**

Új jogcímként került a javaslatba a piaci alapon történő bérbeadás és ennek a kidolgozott feltételrendszere. E kategóriába került át „a város szempontjából fontos, közérdekű feladatokat ellátó szakemberek” bérlakáshoz jutását támogató feltételrendszer tervezete. Piaci alapon lakásbérleti jog,

pályáztatás útján nyerhető el. A kiválasztás objektivitásának biztosítására egy súlyozott szempontrendszer került kidolgozásra, mely a javaslat 2. melléklete.

Az utóbbi időszakban egyre jobban megnövekedett ezen igénylők száma. A megnövekedett érdeklődés és igény, valamint a város érdekei miatt is indokolt e jogcím szerinti bérbeadható bérlakás állomány emelése a mindenkori bérlakásállomány 12 %-ról, 25 %-ra.

(Szabályozás felhatalmazási alapját a Lakás tv. 3. § (1)-(2) bekezdése)

#### **A 6. §-hoz**

A javaslat a költségalapon történő lakásbérletre vonatkozó szabályok apróbb pontosítását tartalmazza. A pályázati feltételeket előíró (5) bekezdés c) pontjában a jelenlegi szabályozás szerint több jelentkező esetén a pályázat nyertese az lehet, aki lakbérként a licit induló lakbéren – a beruházási költség 2 % - felül a legmagasabb lakbér megfizetésére tesz javaslatot. Jelenleg az önkormányzat tulajdonában három költségalapú önkormányzati bérlakás van, mely több mint 20 éve került állami támogatással megvásárlásra. A lakások beszerzés óta megváltozott gazdasági körülmények és a Jat. 2. § (1) bekezdésében előírtak szerint, mely szerint a jogszabálynak a címzettjei számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie, melyek indokolták a pályáztatási feltételek pontosítását, egyértelmű megfogalmazását.

(Szabályozás felhatalmazási alapját a Lakás tv. 3. § (1)-(2) bekezdése)

#### **A 7. §-hoz**

A szükséglakás bérbeadásának szabályairól rendelkezik. A javaslat szerint, a lakhatás lehetetlenné válása esetén, amennyiben saját maga elhelyezéséről nem tud gondoskodni, úgy lehetséges üres szükséglakásra 6 hónapra szerződést kötni, mely időtartalom egy alkalommal, 3 hónappal hosszabbítható meg.

#### **A 8. §-hoz**

A javaslat a bérbeadó és a bérlő írásban foglalt szerződésének tartalmára vonatkozó rendelkezések meghatározását, pontosítását tartalmazza.

(Szabályozás felhatalmazási alapját a Lakás tv. 19. §)

#### **A 9. §-hoz**

A bérleti szerződés alapján a bérlő egyik fő kötelezettsége a lakbérfizetés, mely a lakás használatának ellenértéke. A tervezet, lakbéremelésre tesz javaslatot. A javaslatban az összkomfortos lakások esetében a havi bérleti díjat szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetében 460 Ft/m<sup>2</sup>-ről - 600 Ft/m<sup>2</sup>-re, komfortos lakás esetén 328 Ft/m<sup>2</sup>-ről – 500 Ft/m<sup>2</sup>-re, a félkomfortos lakás esetén 215 Ft/m<sup>2</sup>-ről - 250 Ft/m<sup>2</sup>-re, míg komfort nélküli lakások esetén 175 Ft/m<sup>2</sup>-ről - 190 Ft/m<sup>2</sup>-re tesz ajánlatot. A város szempontból fontos szakemberek elhelyezése esetén -a jelen szabályozás szerint- lakások lakbérének összege megegyezik a szociális alapon bérbe adott lakások lakbérének összegével.

A tervezet a piaci alapon bérbeadott összkomfortos lakások esetén havi 1.200 Ft/m<sup>2</sup>-ra, a komfortos lakások esetén havi 900 Ft/m<sup>2</sup>-ra tesz ajánlatot. A költségalapon bérbe adott lakások havi lakbérének emelésére 600 Ft/m<sup>2</sup>-ről - 650 Ft/m<sup>2</sup>-ra tett javaslatot. A lakbér mellett a bérbeadó által esetlegesen nyújtott külön szolgáltatásokért a bérbeadót külön díjazás illetheti meg. A külön szolgáltatások körébe tartozik a Lakástörvény. szerint különösen: a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása, a felvonó használatának biztosítása, a kapunyitás, a központi fűtés és melegvíz-ellátás, a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető, a rádió- és televízióadók vételének biztosítása. Természetesen a bérbeadó a bérleti szerződés alapján nyújthat egyéb szolgáltatásokat is a bérlőnek, amelyekért ugyancsak díjazás illeti meg. Ilyen szolgáltatás lehet például a portaszolgálat, az épület őrzése. A Lakástv. kimondja,



hogy a bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben -vagy más megállapodásukban- meghatározott külön szolgáltatás díját.

A Rendelet felülvizsgálata során megállapításra került, hogy a bérbeadó olyan szolgáltatást, mely nem közüzemi, vagy amit maga az önkormányzati szolgáltató biztosítana a bérlő részére, nem nyújt, így erre vonatkozóan rendelkezés nem került a javaslatba. Nem jogellenes, ha a bérbeadó semmilyen külön szolgáltatást nem nyújt a bérlő számára.

(Szabályozás felhatalmazási alapját a Lakás tv. 13. § (1)-(2) bekezdések, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdések, 91/A. § (2) bekezdése)

#### **A 10. §-hoz**

A rendelet-tervezet az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó személyek vonatkozásában tartalmaz rendelkezéseket, melynek összege az első év jogcím nélküli használat után a lakbér összegének másfélszerese, majd minden ezt követő évben, annak kétszerese. Ezzel a szabályozással ösztönözni lehet a jogcím nélküli használókat, hogy kössenek bérleti szerződést az önkormányzattal, illetve lakbér, és egyéb fizetési kötelezettségüknek tegyenek eleget.

(Szabályozás felhatalmazási alapját a Lakás tv. 20. § (3) bekezdése)

#### **A 11. §-hoz és a 12. §-hoz**

A lakbértámogatás rendszerének, azok eljárási szabályait, valamint a támogatás utalványozására vonatkozó rendelkezéseket pontosítja. A tervezet a lakbértámogatásra való jogosultság jövedelmi értékhatárának emelése tesz javaslatot. Ez esetben is az öregségi nyugdíj legkisebb összege helyett a mindenkori garantált bérminimum %-ában került meghatározásra A támogatási összeg minden esetben a bérbeadó részére kerül utalványozásra. Az önkormányzat csak szociális helyzet alapján bérlakáshoz jutók és bérleti szerződéssel rendelkező családok részére nyújt lakbértámogatást.

(Szabályozás felhatalmazási alapját a Lakás tv. 34. § (3) és (6) bekezdések)

#### **A 13–15. §-hoz**

A javaslat a bérbeadó és a bérlő szerződésének pontosított tartalmi elemeire, a bérbeadás feltételeire, a lakás átadására, birtokbavételére, a rendeltetésszerű használatára, azok követelményeire, a fenntartási költségekről szóló számlák benyújtási kötelezettségére és a bérbeadói ellenőrzésre vonatkozó szabályait tartalmazza.

A bérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a lakást a bérlő használatába adni, a bérlő pedig köteles azt átvenni. A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban köteles a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni. A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. A tervezet az így felmerült költségek megtérítésére és annak feltételeire tesz részletes javaslatot.

A bérbeadónak szavatolnia kell, hogy a lakás a bérlet egész időtartama alatt megfelel a szerződés előírásainak és végig rendeltetésszerű használatra alkalmas. A bérbeadó felelőssége azonban nem korlátozódik a lakásra, az az épületre is kiterjed a Lakás tv. 10. § (1) bekezdése és a Ptk. alapján.

A tervezet 14. §-a arra tesz javaslatot, hogy milyen feladatok elvégzése minősüljön karbantartásnak és felújításnak. A karbantartás fogalmát sem a Lakás tv., sem a Ptk. nem határozza meg, a Lakás tv. 10. § (1) bekezdésében felsorolt feladatok elvégzése viszont olyan bérbeadói kötelezettség, amely a bérlőre nem hárítható át.

A 15. §-a az átalakítási és korszerűsítési feladatok meghatározására, az eljárás rendjére és a költségviselésével kapcsolatos rendelkezésekre tesz javaslatot.

(Szabályozás felhatalmazási alapját a Lakás tv. 9. § (1) bekezdése, 10. § (1)-(2) bekezdései, a 12. § (5) bekezdése, 15. §)

#### **A 16. §-hoz és a 17. §-hoz**

A bérlőtársak és társbérlőkre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza. A Lakás tv. előírásai szerint a házastársak közös kérelmére kötelező a bérlőtársi szerződés megkötése, egyéb esetben bérlőtársi szerződés csak rendeletben meghatározott feltételekkel köthető. A jelenleg hatályos rendeletben szabályozott feltételek kiegészítését, és pontosítását tartalmazza.

(Szabályozás felhatalmazási alapját a Lakás tv. 4. § (3) bekezdése, 5. § (3) bekezdése)

#### **A 18. §-hoz**

A Lakás tv. általában a közeli hozzátartozói kapcsolatra tekintettel teszi lehetővé, hogy a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül más személyt fogadjon be a lakásba. Önkormányzati lakás esetében szélesebb a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyek köre, ugyanis a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhatja a házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét. A Lakás tv. 21. § (6) bekezdése lehetőséget biztosít az önkormányzatok számára, hogy meghatározza a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit. A jelenleg hatályos szabályozás 18. §-ban foglaltak szerint a fenti személyeken kívül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadható be a bérlő élettársa, testvére és a bérleti jog folytatására egyébként nem jogosult unokája, egyéb feltételek teljesülése esetén. A rendelet-tervezet nem tesz külön javaslatot a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadható személyek körére, kivéve az eltartási szerződéshez történő hozzájárulás esetén. Ezen esetben a tartási szerződés hatályosulásához szükséges a bérbeadó írásbeli hozzájárulása, hiszen a tartás ellenértéke éppen a bérleti jog folytatásának joga. Tehát a bérbeadónak egyrészt hozzá kell járulnia az eltartó lakásba történő befogadásához, másrészt a magához a tartási szerződéshez. A Lakástv. előírásai szerint a bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását akkor tagadhatja meg, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó tartásra nem képes.

(Szabályozás felhatalmazási alapját a Lakás tv. 21. § (6) bekezdés)

#### **A 19. §-hoz és a 20. §-hoz**

A Lakás tv. 23. § (1) bekezdése sorolja fel a lakásbérleti szerződés megszűnésének főbb eseteit. A tervezet 19. §-a lakásbérleti jogviszony megszűnése során a lakás visszaadására vonatkozó eljárás szabályokat pontosítja.

Önkormányzati lakásra kötött bérleti szerződés megszűnése során két esetben kap felhatalmazást az önkormányzat, hogy rendeletében határozzon meg szabályokat. A tervezet 20. §-ában az egyik ilyen eset a közös megegyezéssel történő megszűnés esetén a másik lakás bérbeadására, vagy pénzbeli térítés fizetésére vonatkozó szabályokat, vagy másik lakás bérbeadására és pénzbeli térítés fizetésére vonatkozó szabályok meghatározására tesz javaslatot (20. § (1)-(2) bekezdés). A másik ilyen eset a határozatlan időre szóló szerződés rendes felmondással történő lakásbérlet megszűnése esetén a pénzbeli térítés mértékére és a fizetési feltételekre vonatkozó szabályok meghatározása tesz javaslatot. (20. § (3) bekezdés)

(Szabályozás felhatalmazási alapját a Lakás tv. 23. § (3) bekezdése, 27. § (4) bekezdése és a 31. § (2) bekezdése)

#### **A 21. §-hoz**

A tervezet 21. §-a bérlakás albérletbe adásáról rendelkezik, mely rendelkezés szerint önkormányzati bérlakás albérletbe adására továbbra sem tesz javaslatot.

(Szabályozás felhatalmazási alapját a Lakás tv. 33. § (3) bekezdése)

### **A 22. §-hoz**

A házasság felbontása során az önkormányzati bérlakás elhagyására kötelezett bérlőtársi jogviszonyban álló fél elhelyezési szabályairól rendelkezik, változatlanul a jelenleg hatályos rendelkezések szerint.

### **A 23. §-hoz**

A tervezet a szociális intézményi elhelyezés során pénzbeli térítés ellenében lemondó bérlő esetén az intézményből történő elbocsátása során másik lakás bérbeadásának feltételeire tesz javaslatot.

(Szabályozás felhatalmazási alapját a Lakás tv. 68. § (2) bekezdése)

### **A 24–27. §-hoz**

A javaslat a nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában a bérleti jogviszony létesítésének eljárásrendjét, a bérbeadói és a bérlői jogokat, kötelezettségeket tartalmazza.

### **A 28. §-hoz és a 29. §-hoz**

A helyiségek bérbeadása kapcsán a helyiség albérletbe adása, illetve bérleti jogának átruházása során alkalmazandó rendelkezéseket tartalmazza.

### **A 30–33. §-hoz**

A tervezet a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyilvántartására, az önkormányzati bérlakást igénylők nyilvántartási szabályaira, a bérlőkijelölés eljárási szabályaira és az évente kötelező hasznosítási javaslat készítésére, azok tartalmi elemeire, valamint feladatellátási kötelezettségek meghatározására tesz javaslatot. Ezen rendelkezéssel az a cél, hogy az önkormányzat, mint tulajdonos teljes, átfogó képet kapjon minden évben a lakásgazdálkodásról, de ne csak költségvetési szempontból, hanem a tett intézkedésekről, várható feladatokról, és azok eredményességéről.

### **A 34–36. §-hoz**

A hatáskörök és feladatkörök meghatározására tesz javaslatot.

### **A 37. §-hoz**

A korábbi rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik

### **A 38. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

### **A 39. §-hoz**

A rendelet 2024. január 01. napjától válik hatályossá, kivéve az újként bevezetésre kerülő piaci alapon történő bérbeadásra vonatkozó rendelkezéseire. E kategória hatályba léptetésére a jelenleg hatályos szabályok szerint a város szempontjából fontos szakemberek számára bérbeadott lakások bérleti szerződésének lejártát követő időpontra, 2024. július 31. napjára tesz javaslatot.

### **Az 1. melléklethez**

A bérlakás szociális alapon történő jogosultsági feltételeinek pontrendszerét tartalmazza.

### **A 2. melléklethez**

A bérlakás piaci alapon történő jogosultsági feltételeinek pontrendszerét tartalmazza.

## Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

<b>Rendelet-tervezet címe</b>	a lakások és helyiségek bérletéről				
<b>Rendelet-tervezet valamennyi hatása, különösen</b>					
<b>Társadalmi, gazdasági hatás</b>	<b>Költségvetési hatás</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás</b>	<b>Egyéb hatás</b>	
nem releváns	A rendelet-tervezetben a lakások bérleti díjai magasabb összegben kerülnek megállapításra.	nem releváns	A piaci alapon történő bérbeadás új jogcímként került beépítésre a javaslatba, mely esetében a bérleti jog pályázat útján nyerhető el. A pályázat kiírása, elbírálása plusz adminisztrációs teherrel jár.	nem releváns	
<b>A rendelet megalkotásának szükségessége</b>	<p>A 23/2016. (XII.1.) önkormányzati rendelet hatályba lépése óta a jogszabályi környezet és az életkörülmények is jelentősen megváltoztak. Az új rendeletben az érdemi változás a lakások bérbeadásának módjában, szükségglakás bérbeadás feltételeinek biztosításában, a bérletkásra való jogosultság feltételeiben, a lakásba fogadás feltételeiben, a bérleti kötelezettségek feltételeiben, illetve a lakásbérleti jogviszony megszüntetésének feltételeiben és a pénzübeli térítés fizetésében történik, továbbá az egyéb szabályok pontosításra kerültek. A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztálya is javaslatot tett a felülvizsgálatra.</p> <p><b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b> A rendelet megalkotásának elmaradása esetén a régi rendelet hatályban marad, mely olyan rendelkezéseket tartalmaz, amelyek magasabb rendű jogszabályba ütköznek vagy párhuzamos, többszintű szabályozást valósítanak meg a jogszabályváltozások okán.</p>				
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek</b>					
<b>személyi</b>	<b>szervezeti</b>	<b>tárgyi</b>	<b>pénzügyi</b>	<b>egyéb</b>	
meglévő	meglévő	meglévő	meglévő	nem releváns	

# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

**ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 4715-1/2023.**  
Előterjesztés a lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2016. (XII.1.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről és új rendelet megalkotásáról

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): **Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna** aljegyző  
**Marótiné Bíró Gyöngyvér** csoportvezető

## Előterjesztés véleményezése:

NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Előterjesztést ellenőrizte:



Ellenőrzés időpontja: 2023. november 15.

Előterjesztést jóváhagyta:



2023. november.....