

**Baja Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
23/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelete  
a lakások bérletéről és elidegenítéséről**

Baja Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19. § (1)-(2) bekezdésében, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (3) és (6) bekezdésében, az 54. § (1) és (3) bekezdésében és a 2. mellékletében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró bérbeadói és bérlői érdekképviselői szervezet véleményének, továbbá Baja Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1. pont 1.2. alpont 1.2.1. alpontjában meghatározott véleményezési jogkörében eljáró Baja Város Önkormányzat Képviselő-testülete Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottsága, Baja Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pont 3.2. alpont 3.2.1. alpontjában meghatározott véleményezési jogkörében eljáró Baja Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi, Város- és Gazdaságfejlesztési Bizottsága, valamint Baja Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 4. pont 4.2. alpont 4.2.1. alpontjában meghatározott véleményezési jogkörében eljáró Baja Város Önkormányzat Képviselő-testülete Ügyrendi és Jogi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet  
Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

E rendelet hatálya kiterjed Baja Város Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló valamennyi lakásra (a továbbiakban: lakás).

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazása során

- a) jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. (a továbbiakban: Szt.) 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelem,
- b) vagyon: az Szt. 4. § (1) bekezdés b) pontja szerinti vagyon,
- c) jövedelemszámításra irányadó időszak: az Szt. 10. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott időszak.

**3. A bérbeadói jogkör gyakorlója**

**3. §**

(1) E rendelet hatálya alá tartozó lakások vonatkozásában a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket

- a) Baja Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület),
- b) Baja Város Polgármestere (a továbbiakban: polgármester),
- c) Képviselő-testület Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottsága (a továbbiakban: bizottság),
- d) Baja Vagyon Vagyonhasznosítási és Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: vagyonhasznosító)

gyakorolja [az a)-d) pont a továbbiakban együttesen: bérbeadó].

(2) A vagyonhasznosító a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a jelen rendeletben foglaltak, valamint a képviselő-testület és a vagyonhasznosító között létrejött vagyonhasznosítási szerződés alapján gyakorolja, valamint teljesíti.

(3) A vagyonhasznosító a (2) bekezdésben foglalt feladatai ellátásáról a vagyonhasznosítási szerződés szerint köteles az önkormányzatnak beszámolni.

(4) A vagyonhasznosító kivételével a bérbeadó jogainak és kötelezettségeinek a gyakorlásához szükséges döntések – pályázat, szerződéskötés, üzemeltetés, lakáshasználat ellenőrzése, hátralékok behajtása, lakbértámogatások elbírálása – előkészítése és végrehajtása a Bajai Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: hivatal) feladata.

## **II. Fejezet**

### **A lakás bérbeadásának általános feltételei**

#### **4. A lakások bérbeadásának jogcímei**

##### **4. §**

- (1) Bérbeadás történhet pályázat útján
  - a) szociális helyzet alapján,
  - b) szociális helyzet alapján fiatalok első lakáshoz való jutása céljából,
  - c) műteremlakás céljára,
  - d) piaci viszonyok alapján.
- (2) Bérbeadás történhet pályázaton kívül
  - a) közérdekű feladat, cél megvalósítására, vagy bérlőkijelölési jog alapján,
  - b) átmeneti elhelyezés érdekében.

#### **5. A lakás bérbeadására vonatkozó általános rendelkezések**

##### **5. §**

- (1) Lakás kizárólag természetes személynek adható bérbe.
- (2) Lakás nem lakás célra történő használata nem engedélyezhető.
- (3) Amennyiben e rendelet másképp nem rendelkezik, a lakásbérleti szerződés határozott, legfeljebb három év időtartamra köthető.
- (4) <sup>1</sup> Az üres vagy megüresedő, valamint a határozatlan időre bérbe adott lakás bérbeadásának célját, amennyiben a bérleti jogviszony kezdő időpontja óta öt év eltelt – felülvizsgálatot követően, a vagyonhasznosító véleményének kikérésével – a polgármester a 4. §-ban foglaltaknak megfelelően határozza meg. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy bérlő e rendelet szerinti szociális vagy költségelvű bérbeadás feltételeinek nem felel meg, úgy – akár a lakás bérbeadása céljának megváltoztatása nélkül – a bérlő a felülvizsgálatot követő hónap 1. napjától piaci alapú lakbér fizetésére kötelezhető.

## **III. fejezet**

### **Pályázat útján megvalósuló bérbeadás**

#### **6. A pályázat eljárási rendje**

##### **6. §**

- (1) A pályázat kiírása
  - a) szociális helyzet alapján és szociális helyzet alapján fiatalok első lakáshoz való jutása céljából történő bérbeadásnál a polgármester,
  - b) piaci alapú, valamint műteremlakás céljára történő bérbeadásnál a vagyonhasznosító hatáskörébe tartozik.
- (2) A pályázatot a pályázat benyújtásának határidejét megelőzően tizenöt napra a kiíró hirdetőtábláján ki kell függeszteni, valamint a honlapján közzé kell tenni. A helyi lapban elegendő a pályázat kivonatát megjelentetni, melynek tartalmaznia kell a (3) bekezdés a), b), e), g) pontjában, valamint a lakás műszaki jellemzőinek a kivételével a c) pontjában foglaltakat, továbbá utalni kell a pályázat teljes szövegének az elérhetőségére.
- (3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell
  - a) a pályázatot kiíró megnevezését,
  - b) a bérbeadás jogcímét,
  - c) a lakás helyrajzi számát, pontos címét, alapterületét, komfortfokozatát, műszaki jellemzőit,
  - d) a lakás helyszíni megtekinthetőségének időpontját,

<sup>1</sup> Újraszabályozta a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos 2017. április 1-től.

- e) a lakásra megállapított bérleti díjat,
- f) a lakás bérbeadásának időtartamát,
- g) a pályázati ajánlatok benyújtásának helyét, határidejét, módját,
- h) a pályázati feltételeket, az elbírálás szempontjait és a pályázók értesítésének módját,
- i) a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását,
- j) a pályázó részéről a pályázati kiírásban szereplő valamennyi feltétel elfogadására vonatkozó nyilatkozattételi kötelezettséget,
- k) a piaci viszonyok alapján kiírt pályázat esetén a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a kiírásban meghatározott mértékű óvadékot a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti.

(4) A bérbeadó a pályázati kiírásban jogosult meghatározni azokat a szempontokat, amelyek alapján a pályázók meghatározott köre előnyben részesíthető.

(5) Lakás bérbeadására olyan pályázat is kiírható, melynek alapján a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot elérését, a lakás felújítását vagy komfortfokozatának emelését a bérlőnek kell vállalnia. A felújítási kötelezettség részletszabályait, és a bérbeszámítással kapcsolatos rendelkezéseket a pályázati kiírásban kell meghatározni.

(6) A pályázatnak tartalmaznia kell

- a) a pályázó nevét, lakcímét, értesítési címét, telefonszámát,
- b) a megpályázott lakás címét,
- c) a lakásba a bérlővel együtt költöző személyek nevét és rokonsági fokát,
- d) felújítási kötelezettség előírása esetén a feltételek elfogadását és a felújítás vállalását,
- e) a (3) bekezdés i) pontja és a (7) bekezdés szerinti nyilatkozatokat és igazolásokat.

(7)<sup>2</sup> A pályázónak – kivéve a c) pont tekintetében a piaci alapú lakásra pályázót – minden esetben nyilatkoznia kell arról, hogy

- a) nem áll fenn az önkormányzattal, illetve önkormányzati ingatlanra vonatkozóan közüzemi szolgáltatóval szemben tartozása, kivéve, ha fizetési könnyítést kapott és e megállapodás alapján a fizetési kötelezettségének eleget tesz,
- b) korábban önkormányzati ingatlan vonatkozásában volt-e lakásbérleti jogviszonya, ha volt, mely ingatlan tekintetében, és az mikor és miként szűnt meg,
- c) vállalja a bérleti szerződés fennállása alatt az életvitelszerű lakásban tartózkodást,
- d) rendelkezik-e a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény 7. § (1) bekezdése szerinti pénzügyi intézménnyel szemben tartozással, ha igen, annak összegéről, havi törlesztő részletéről.

(7a)<sup>3</sup> A pályázat kiírója a pályázatot a pályázati ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja. E döntést a pályázati kiírásra vonatkozó szabályok szerint kell közzé tenni.

(8) A beérkezett pályázatokat a hivatal, vagy a vagyonhasznosító nyilvántartásba veszi, szükség esetén a hiányok pótlására a pályázót egy alkalommal, írásban felszólítja.

(9)<sup>4</sup> A hivatal, vagy a vagyonhasznosító a piaci alapú lakáspályázatok kivételével a beérkezett pályázatokat javaslatával ellátva döntésre előterjeszti a bizottság részére.

(10)<sup>5</sup> A bizottság döntésében

- a) az érvényes pályázatot benyújtók közül megállapítja a nyertes, valamint megállapíthatja a második és harmadik helyre sorolt pályázó személyét,
- b) az érvényes pályázatot benyújtók közül nem állapít meg nyertes pályázót és a pályázati eljárást eredménytelenné nyilvánítja,
- c) az érvénytelen pályázatokat elutasítja.

(11)<sup>6</sup> A benyújtott pályázatot a bizottság, vagy a vagyonhasznosító érvénytelennek nyilvánítja, ha

- a) a pályázat nem vagy hiányosan tartalmazza a (6) bekezdés szerinti adatokat, igazolásokat, nyilatkozatokat,
- b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
- c) a pályázat a benyújtási határidőn túl érkezett,

<sup>2</sup> A nyitó szövegrészt újrászabályozta a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdés. Hatályos 2017. április 1-től.

<sup>3</sup> Megállapította a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdés. Hatályos 2017. április 1-től.

<sup>4</sup> Újrászabályozta a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdés. Hatályos 2017. április 1-től.

<sup>5</sup> Újrászabályozta a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdés. Hatályos 2017. április 1-től.

<sup>6</sup> Újrászabályozta a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdés. Hatályos 2017. április 1-től.

d) megállapításra kerül, hogy a pályázó valótlan adatok közlésével, valós adatok elhallgatásával, vagy más módon a bérbeadót megtéveszti vagy tévedésben tartja.

(12) A piaci alapú pályázatok esetén a pályázati eljárás lebonyolítása, valamint a pályázat elbírálása a vagyonhasznosító hatáskörébe tartozik.

(13) A pályázatnak a bizottság, vagy a vagyonhasznosító általi elbírálásával kapcsolatban jogorvoslatnak helye nincs.

(14) Ha a nyertes pályázó az erről szóló értesítéstől számított tizenöt napon belül a bérleti szerződést önhibájából nem köti meg bérbeadóval, úgy elveszti szerződéskötési jogosultságát és a sorrendben következő pályázónak kell ajánlatot tenni a szerződés megkötésére. E határidőt a bérbeadó indokolt esetben – egyszeri alkalommal - további tizenöt nappal, írásban meghosszabbíthatja.

## **7. A szociális alapon történő bérbeadás feltételei**

### **7. §**

(1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén az a beköltözhető lakóingatlan, hétvégi ház, üdülő tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával, vagy használat jogával nem rendelkező személy – a vele együtt költözőket is figyelembe véve – pályázhat eredményesen

- a) akinek az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg
  - aa) egyszemélyes háztartás esetén az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (a továbbiakban: nyugdíjminimum) két és félszeresét,
  - ab) többszemélyes háztartás esetén a nyugdíjminimum kétszeresét és
- b) akinek, illetve a vele együtt költöző személynek vagyona nincs.

(2) <sup>7</sup> Szociális helyzet alapján fiatalok első lakáshoz jutása céljából, öt év határozott időtartamra lakás akkor adható bérbe

- a) <sup>8</sup> ha a - pályázati ajánlat benyújtásáig - harmincötödik életévét be nem töltött, gyermekét, illetve gyermekeit egyedül nevelő keresőtevékenységgel rendelkező vagy rendszeres pénzellátásban részesülő szülő, vagy más törvényes képviselő családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a nyugdíjminimum négyszeresét és vagyonuk nincs,
- b) <sup>9</sup> vagy ha a - pályázati ajánlat benyújtásáig - harmincötödik életévüket be nem töltött házastársak vagy élettársak – feltéve, hogy legalább egyikük keresőtevékenységgel rendelkezik, vagy rendszeres pénzellátásban részesül – családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a nyugdíjminimum háromszorosát és vagyonuk nincs.

(3) A (2) bekezdés szerinti bérbeadás további feltétele, hogy a bérlőnek a lakbér mértékének megfelelő, de legalább havi tizenötezer forint összegű lakáscélú előtakarékosági szerződéssel kell rendelkeznie, mely összeget a bérleti jogviszony fennállása alatt havi rendszerességgel kell fizetnie.

(4) Az önkormányzat a (3) bekezdésben foglaltak fennállása esetén kilencven százalékos mértékű lakbértámogatást biztosít.

(5) Szociális helyzet alapján és szociális helyzet alapján fiatalok első lakáshoz való jutása céljából történő bérbeadás esetén a bérlőnek írásbeli nyilatkozatban vállalnia kell, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt a Bajai Kistérségi Családsegítő és Gyermekegészségügyi Szolgálat (a továbbiakban: szolgálat) együttműködik. A szolgálat segíti a bérlőt különösen a takarékos háztartásvezetésben, a fűtés, világítás, energiafelhasználás hatékonyabbá tételében.

## **8. A szociális alapon történő bérbeadás felülvizsgálata, a bérleti szerződés meghosszabbítása**

### **8. §**

(1) <sup>10</sup> A hivatal a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését – különösen a közüzemi számlák megfizetését, az előtakarékosagra vállalt kötelezettség esetén, annak teljesítését, valamint a szolgálatral való együttműködést - első alkalommal a bérbeadást követő két hónap elteltével, azt követően egy naptári éven belül legalább egy alkalommal köteles ellenőrizni.

<sup>7</sup> Módosította a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 7. § a) pont. Hatályos 2017. április 1-től.

<sup>8</sup> Módosította a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 6. § a) pont. Hatályos 2017. április 1-től.

<sup>9</sup> Módosította a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 6. § b) pont. Hatályos 2017. április 1-től.

<sup>10</sup> Módosította a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 6. § c) pont. Hatályos 2017. április 1-től.

(2) Amennyiben bérlő a hivatal felhívása alapján az (1) bekezdés szerinti kötelezettségei teljesítését igazoló dokumentumokat a hivatal által meghatározott határidőre nem terjeszti elő, valamint a szolgálattal való együttműködést bármilyen módon, indokolatlanul akadályozza, vagy nem teljesíti, úgy bérlő lényeges kötelezettségsgéget követ el, ami a lakásbérleti szerződés bérbeadási megszüntetését vonja maga után.

(3) <sup>11</sup> A (4) bekezdésben foglalt eset kivételével a bizottság a bérlő lakásbérleti jogviszony lejártát legalább negyvenöt nappal megelőzően benyújtott kérelme alapján a 7. § (1) bekezdésben foglalt jogosultsági feltételeket felülvizsgálja. Amennyiben a bérlő a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, úgy - rászorultság fennállása esetén - a lakásbérleti szerződés a lejárat napjáig újabb, legfeljebb három évre szóló határozott időtartamra meghosszabbítható.

(4) <sup>12</sup> A szociális alapon fiatalok első lakáshoz jutása céljából történő bérbeadás esetén a bérlő lakásbérleti jogviszony lejártát legalább negyvenöt nappal megelőzően benyújtott kérelmére a 7. § (2) bekezdésében foglalt jogosultsági feltételek fennállása, valamint a lakásbérleti szerződésben foglalt bérlői kötelezettségek maradéktalan teljesítése esetén – ide nem értve a 7. § (3) bekezdésben foglaltak fennállását – a bizottság határozata alapján a lakásbérleti szerződés egy alkalommal, legfeljebb hat hónap határozott időtartamra meghosszabbítható.

(5) Akinek szerződése a (2) bekezdés alapján megszüntetésre kerül, valamint akinek a (3)-(4) bekezdés alapján nem hosszabbítható meg a szerződése és a lakásból nem költözik ki, jogcím nélküli használnak minősül és vele szemben a 16. §-ban foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

## **9. A lakások piaci alapon történő bérbeadására vonatkozó rendelkezések**

### **9. §**

(1) Lakás piaci alapon öt év határozott időtartamra adható bérbe, piaci elvű bérleti díj alkalmazása mellett.

(2) Amennyiben ugyanazon lakásra kiírt pályázatra azonos feltételek mellett több érvényes ajánlat érkezik, úgy vagyonhasznosító versenytárgyalást tart.

(3) A versenytárgyaláson a meghívott pályázók szóbeli licitálással, a vagyonhasznosító által előre meghatározott összegű licitlépcsővel lefolytatott licitálással emelhetik ajánlataikat. A versenytárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni.

(4) A versenytárgyaláson a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó szerzi meg a lakás bérleti jogát.

(5) A piaci alapú bérlet esetén a bérlő köteles a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a vagyonhasznosító részére, a lakásbérleti szerződéssel összefüggő követelések biztosítása érdekében háromhavi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot megfizetni.

(6) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén vagyonhasznosító a bérlő által befizetett óvadékot lakbérhátralék, közüzemi díjtartozás, továbbá a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel.

(7) A (6) bekezdésben meghatározott költségek hiányában a vagyonhasznosító a lakás visszaadását követően haladéktalanul köteles a bérlőnek az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni.

(8) <sup>13</sup> A vagyonhasznosító – a bérlő lakásbérleti jogviszony lejártát legalább hatvan nappal megelőzően benyújtott kérelme alapján – pályázati eljárás lefolytatása nélkül a bérlet időtartamát legfeljebb öt év határozott időtartamra meghosszabbíthatja.

(9) A piaci alapon hasznosított lakások kezelésére irányuló, az Ltv.-ből és e rendeletből fakadó feladatokat a vagyonhasznosító látja el a vagyonhasznosítási szerződés alapján.

## **10. Múteremlakás céljára szolgáló lakás bérbeadása**

### **10. §**

(1) A múteremlakás céljára szolgáló lakás bérbeadására a 6. §-ban szabályozott pályázati eljárás alkalmazandó azzal, hogy a meghirdetett pályázati felhívásnak az 6. § (3) bekezdésén túlmenően tartalmaznia kell, hogy pályázni

<sup>11</sup> Újraszabályozta a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos 2017. április 1-től.

<sup>12</sup> Újraszabályozta a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos 2017. április 1-től.

<sup>13</sup> Módosította a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 7. § b) pont. Hatályos 2017. április 1-től.

elsősorban azok a bajai kötődésű alkotóművészek jogosultak, akik felsőfokú képzőművészeti végzettséggel rendelkeznek, vagy akik eddigi művészi munkásságuk révén elismertek.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell a 6. § (7) bekezdésében foglaltakon túl rövid ismertetést a pályázó eddigi művészi munkásságáról, továbbá művészeti elképzelését a műterem használata vonatkozásában.

(3) A bérleti jogviszony azzal a pályázóval létesíthető, akit a bizottság határozatában megjelöl.

(4) A műteremlakás céljára bérbe adott lakás bérleti díja költségelven kerül meghatározásra.

(5) A lakásbérleti szerződés megkötésére a vagyonhasznosító jogosult.

(6) A jogosultsági feltételek fennállása esetén - a bérlő lakásbérleti jogviszony lejártát legalább negyvenöt nappal megelőzően benyújtott kérelme alapján - a bizottság a bérleti jogviszonyt három év határozott időtartamra meghosszabbíthatja.

(7) A műteremlakás céljára szolgáló lakások kezelésére irányuló, az Ltv.-ből és e rendeletből fakadó feladatokat a vagyonhasznosító látja el a vagyonhasznosítási szerződés alapján.

#### **IV. fejezet** **Pályázaton kívül megvalósuló bérbeadás**

##### **11. Közérdekű feladat megoldására történő bérbeadás**

###### **11. §**

(1) A lakás – pályázaton kívül, költségelven – az alábbi közérdekű feladatok megvalósítása érdekében adható bérbe

- a) az önkormányzat – koncepcióban, önkormányzati rendeletben vagy képviselő-testületi határozatban lefektetett – céljainak megvalósítása érdekében;
- b) jogszabályban meghatározott önkormányzati feladatok ellátása érdekében.

(2) Közérdekből történő bérbeadásnál a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a képviselő-testület gyakorolja.

(3) A közérdekből bérbe adott lakás bérleti joga nem cserélhető.

(4) A bérlő a lakásba bérbeadói hozzájárulás nélkül is befogadható személyeken kívül más személyt nem fogadhat be.

(5) A lakásbérleti szerződés megkötésére a vagyonhasznosító jogosult.

(6) A bérleti jogviszony a képviselő-testület egyedi döntése alapján legfeljebb három év határozott időtartamra meghosszabbítható.

(7) Amennyiben a lakás bérbeadásának (1) bekezdésben meghatározott közérdekű célja megszűnik, úgy bérlő köteles a lakást minden elhelyezési igény nélkül a megszűnést követő harminc napon belül kiüríteni és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

(8) A közérdekből bérbe adott lakások kezelésére irányuló, az Ltv.-ből és e rendeletből fakadó feladatokat a vagyonhasznosító látja el a vagyonhasznosítási szerződés alapján.

##### **12. Bérlőkijelölési jog alapján történő bérbeadás**

###### **12. §**

(1) A bérlőkijelölési jog alapján bérbe adható lakás a rendőrséggel foglalkoztatási jogviszonyban álló személy elhelyezésére szolgál.

(2) A Bács-Kiskun Megyei Rendőr-főkapitányság érvényesen azt a személyt jelölheti ki bérlőnek, aki a bérbe adni kívánt lakás költségelvi bérleti díjának megfizetését vállalja.

(3) <sup>14</sup> Bérőlkijelölési jog alapján lakás bérbeadása a bérőlőnek a rendőrséggel fennálló foglalkoztatási jogviszonya időtartamára történhet, de legfeljebb öt év határozott időre, mely időtartam a foglalkoztatási jogviszony fennállása esetén újabb, legfeljebb öt évre szóló határozott időtartamra meghosszabbítható.

(4) A lakásbérleti szerződés megkötésére a vagyonhasznosító jogosult.

(5) A bérőlkijelölési jog alapján bérbe adható lakások kezelésére irányuló, az Ltv.-ből és e rendeletből fakadó feladatokat a vagyonhasznosító látja el a vagyonhasznosítási szerződés alapján.

### **13. Bérbeadás átmeneti elhelyezés érdekében**

#### **13. §**

(1) Kérelem alapján – a Szolgálat véleményének kikérésével – a polgármester dönthet úgy, hogy átmeneti elhelyezést biztosít

a) az Ltv. 23. § (4) bekezdésben meghatározott esetekben;

b) <sup>15</sup> azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet bekövetkezése esetén, a lakhatásukat önerőből megoldani képtelen családok, valamint különös méltánylást érdemlő esetben egyedülálló személyek részére.

(2) Átmeneti elhelyezés biztosítására lakás meghatározott időre, legfeljebb egy évre adható bérbe.

(3) <sup>16</sup> Az átmeneti elhelyezés alapján a bérleti jogviszony – indokolt esetben – egy alkalommal, legfeljebb egy év időtartamra meghosszabbítható, amennyiben a bérőlő a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

(4) Az átmeneti elhelyezés alapján bérbe adott lakás esetén a fizetendő bérleti díj megegyezik a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra megállapított lakbérrel.

## **V. fejezet A bérleti jogviszony**

### **14. A felek jogai és kötelezettségei**

#### **14. §**

(1) A lakás átadásakor leltárt kell készíteni és jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, továbbá a bérőlő esetleges észrevételeit. A bérőlő a lakás átvételét a leltár és a jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(2) A lakás átadásakor észlelt, rendeltetésszerű használatot lényegesen akadályozó hibák, hiányosságok megszüntetéséről, ha a felek másként nem állapodnak meg, a bérbeadó köteles gondoskodni. Amennyiben bérbeadó e kötelezettségét a bérőlő felszólításától számított harminc napon belül nem teljesíti, a bérőlő a szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti.

(3) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor, a lakás kiürítésekor a bérőlő a lakást és a leltárban feltüntetett berendezéseket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.

(4) A lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakásberendezések állapotát. Az esetleges hibákat, hiányosságokat, a megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni.

(5) A bérőlő a megállapított hiányosságokért és az őt terhelő kötelezettségének elmulasztása miatt keletkezett károkért felel.

(6) A bérőlő és a vele együtt lakó személyek a lakást, a lakásberendezéseket a közös használatra szolgáló helyiségeket, továbbá az épület központi berendezéseit rendeltetésszerűen, gondosan, az együttélés követelményeinek megfelelően jogosultak használni.

(7) A vagyonhasznosító vagy a hivatal köteles a rendeltetésszerű és gondos használatot, valamint a 8. § (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően egyéb bérőlői kötelezettségek teljesítését a bérőlő nyugalmának zavarása nélkül

<sup>14</sup> Módosította a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 6. § d) pont. Hatályos 2017. április 1-től.

<sup>15</sup> Módosította a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 6. § e) pont. Hatályos 2017. április 1-től.

<sup>16</sup> Újraszabályozta a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatályos 2017. április 1-től.

munkanapokon 8-17 óra között – évente legalább egy alkalommal, előzetes értesítés mellett – ellenőrizni. Az előzetes értesítés mellőzhető, amennyiben az ellenőrzés eredményességét veszélyeztetné.

(8) Amennyiben az ellenőrzés a bérlőnek felróható okból harmadik alkalommal is meghiúsul, úgy bérbeadó jogosult a bérleti szerződés felmondására.

(9) A feltárt hiányosságok megszüntetésére a bérlőnek határidőt kell biztosítani az őt terhelő karbantartási, felújítási és egyéb, a lakás állapotát veszélyeztető kötelezettségeinek a teljesítésére. Ha a megállapított határidőre sem tesz eleget a kötelezettségének, a lakásbérleti jogviszonyát felmondással meg kell szüntetni, továbbá a bérlőt terhelő munkák ellenértékének megtérítéséről kell gondoskodni.

(10) A bérlő köteles gondoskodni

- a) lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, a lakás burkolatainak felújításáról, pótlásáról, kivéve, ha arra a falban vagy a födémekben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor;
- b) a lakás tisztántartásáról, a lakásberendezések felújításáról és pótlásáról, az elektromos vezetékhálózat kapcsolóinak és csatlakozó aljzatainak javításáról és pótlásáról;
- c) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a saját vagy vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetve a kár megtérítéséről;
- d) a közös használatra szolgáló helyiségek és területek takarításáról;
- e) az épület előtti közterület, járda tisztántartásáról, hó- és síkosság mentesítéséről.

(11) A bérbeadó köteles gondoskodni az Ltv. 10. § (1) bekezdésében meghatározott feladatok elvégzéséről.

## **15. A lakásbérleti szerződés megszüntetése**

### **15. §**

(1) A bérbeadó és a bérlő a határozatlan időtartamra szóló lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetheti akként, hogy bérbeadó a bérlő részére

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

(2) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony az (1) bekezdés b) pontja szerint szűnik meg, az alacsonyabb lakbérű cserelakás biztosítása esetén, a bérlő jogosult a két lakás éves lakbére közötti különbséget tízszeresére, mint értékkülönbséget miatti pénzbeli térítésre.

(3) Az (1) bekezdés c) pontja esetén a bérlő a lakásra megállapított előző tizenkettő havi lakbérének tízszeresére — mint pénzbeli térítésre — tarthat igényt, mely összeg nem lehet magasabb a lakásra megállapított beköltözhető forgalmi érték ötven százalékánál, melyet bérbeadó 30 napon belül térít meg a bérlőnek.

## **16. A jogcím nélküli lakáshasználat jogkövetkezményei**

### **16. §**

(1) <sup>17</sup> Az Ltv. 91/A. § 13. pontja szerinti jogcím nélküli használó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltéig a lakásra megállapított, illetve a 7. § (4) bekezdésben foglalt támogatás nélküli lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó – az ilyen használat kezdetétől számított két hónap elteltét követően – a lakásból való kiköltözéséig emelt összegű használati díjat köteles fizetni, ha elhelyezésére az Ltv. vagy e rendelet alapján nem tarthat igényt.

(3) Az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított

- a) két hónap elteltével az (1) bekezdésben meghatározott használati díj kétszerese,
- b) egy év eltelté után az (1) bekezdésben meghatározott használati díj háromszorososa.

---

<sup>17</sup> Újraszabályozta a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 5. §. Hatályos 2017. április 1-től.



**VI. fejezet**  
**A bérbeadói hozzájárulás szabályai**

**17. Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz**

**17. §**

- (1) A lakásba az Ltv. 21. § (1)-(2) bekezdése által meghatározott bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadható személyeken kívül más személyt befogadni kizárólag a bérbeadó hozzájárulása alapján lehet.
- (2) A bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyeknek a lakásba történő befogadását nyolc napon belül köteles bejelenteni a bérbeadónak.
- (3) A bérlő a lakásba a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be élettársát és testvérét.
- (4) A bérbeadó a hozzájárulást abban az esetben adhatja meg, ha mind a bérlő, mind a befogadott személyek – a kérelem benyújtásával egyidejűleg – nyilatkoznak arról, hogy tudomásul veszik, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni.
- (5) A hozzájárulás megtagadható, ha a befogadás a bérbeadó jogát, vagy jogos érdekét sérti vagy veszélyezteti.
- (6) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadja, ha
- a) a befogadni kívánt személy Baja közigazgatási területén lakóingatlan tulajdon-, bérleti-, haszonélvezeti jogával rendelkezik,
  - b) a bérlőnek lakbérhátraléka vagy közüzemi díjhátraléka van, kivéve, ha fizetési könnyítést kapott és annak eleget tesz.
- (7) A (2) bekezdésben meghatározott bejelentési kötelezettség elmulasztása, valamint az (1) bekezdés alá nem tartozó személyek bérbeadói hozzájárulás nélkül történő befogadása esetén a bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt jogosult felmondani.

**18. Hozzájárulás a lakáscseréhez**

**18. §**

- (1) A bérlő a lakás bérleti jogát – amennyiben ahhoz a bérbeadó előzetesen hozzájárul – az Ltv.-ben meghatározott feltételekkel elcserélheti.
- (2) A bérbeadó a lakáscseréhez a hozzájárulást megtagadhatja, ha az jogát, vagy jogos érdekét sérti vagy veszélyezteti.
- (3) A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást megtagadja, ha
- a) a bérlőnek lakbér tartozása vagy közüzemi díj hátraléka van, kivéve, ha fizetési könnyítést kapott és annak eleget tesz,
  - b) a lakás feletti rendelkezési jog vitatott,
  - c) a lakás elcseréléséhez a bérlőtárs írásban nem járult hozzá.

**19. Hozzájárulás albérletbe adáshoz**

**19. §**

- (1) A bérlő a bérbeadó előzetes hozzájárulásával albérletbe adhatja a lakás egy részét, amennyiben vállalja a bérleti díj 25 %-kal emelt összegének megfizetését, valamint a bérleti szerződés lejártakor a lakás 14. § (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő állapotban történő visszaadását.
- (2) A lakás egészének albérletbe adásához hozzájárulás nem adható.
- (3) Az albérleti szerződést írásba kell foglalni és azt a hozzájárulást kérő kérelméhez csatolni kell.
- (4) A lakás albérletbe adásához a hozzájárulást a bérbeadó megtagadja
- a) az (1) és (3) bekezdésben rögzített feltételek hiánya esetén,
  - b) ha az albérletbe adónak vagy albérletbe vevőnek lakbér tartozása vagy közüzemi díj hátraléka van, kivéve, ha fizetési könnyítést kapott és annak eleget tesz.

(5) A lakás albérletbe adásához a hozzájárulás megtagadható, ha a lakás albérletbe adása a bérbeadó jogát, vagy jogos érdekét sérti, vagy veszélyezteti.

(6) A bérbeadó hozzájárulása nélkül történő albérletbe adás olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amely a lakásbérleti szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

## **20. Hozzájárulás bérlőtársi jogviszony létesítéséhez**

### **20. §**

(1) A szociális helyzet alapján és szociális helyzet alapján fiatalok első lakáshoz való jutása céljából történő bérbeadás esetén - az Ltv. házastársra vonatkozó rendelkezésén túl - akár a beköltözéskor, akár azt követően csak akkor köthető bérlőtársi szerződés, ha a bérlő és a bérlőtárs együttesen megfelelnek a szociális helyzet alapján történő bérlőkiválasztás feltételeinek, és közeli hozzátartozók.

(2) A piaci alapon és költségelven bére adott lakásra akkor köthető bérlőtársi szerződés, ha - az Ltv.-ben rögzített feltételeken túl - a bérlőtársak egymás közeli hozzátartozói, vagy élettársi kapcsolatban élnek.

## **VII. fejezet A lakberről**

### **21. A lakbér mértéke**

#### **21. §**

A lakbér mértékét és kiszámításának módját külön önkormányzati rendelet határozza meg.

## **VIII. fejezet A lakás elidegenítése**

### **22. A lakás elidegenítése az elővásárlási jog jogosultja részére**

#### **22. §**

(1) A lakások elidegenítése az önkormányzat vagyonáról szóló rendeletben foglaltak szerint történhet e fejezetben foglalt eltérésekkel.

(2) Az Ltv. 49. §-ban biztosított elővásárlási jog jogosultjainak (a továbbiakban: elővásárlásra jogosult) történő lakás értékesítés esetén a vételár mértéke megegyezik a lakás értékesítésére kiírt pályázati eljárás során, a nyertes ajánlatban szereplő vételárral.

(3) Az elővásárlásra jogosultnak a szerződéses ajánlatot meg kell küldeni, melynek tartalmaznia kell

- a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait, főbb műszaki jellemzőit;
- a lakás vételárát;
- a fizetési feltételeket, a kamat mértékét;
- az adható kedvezményeket, a részletfizetés időtartamát.

(4) Elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában az önkormányzat ajánlati kötöttségének ideje az ajánlatnak az elővásárlási jog jogosultja általi kézhezvételtől számított harminc nap.

(5) Ha az elővásárlásra jogosult az ajánlatot az (4) bekezdésben foglalt határidő alatt elfogadja, úgy az erről szóló nyilatkozat átvételét követő harminc napon belül az adásvételi szerződést vele kell megkötni.

(6) Az elővásárlásra jogosultnak, kérelmére, az Ltv. 53. §-a szerint szabályozott részletfizetési kedvezményt kell adni.

(7) A (6) bekezdés szerinti részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor a lakás vételárának húsz százalékát kell megfizetni.

(8) Az elővásárlási jogosult a szerződés megkötését követő hónap első napjától a fennmaradó vételárhányadra a Ptk. 6:48. § szerinti kamatot köteles megfizetni.

(9) Ha az elővásárlásra jogosult a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben fizeti meg, abban az esetben a teljes vételárból öt százalék árengedmény illeti meg.

(10) A vételárhátraléknak a szerződésben vállalt határidő előtt történő kiegyenlítése esetén, amennyiben elővásárlásra jogosult a fennálló vételártartozás legalább húsz százalékát előre teljesíti, úgy a még fennálló vételártartozásából kettő százalék engedményt kell adni elővásárlási jogosult részére, amíg a törlesztés során a hátralék összege el nem éri a teljes vételár 20%-át. Amennyiben eléri, úgy a határidő előtt történő fizetés esetén a továbbiakban fizetési kedvezmény nem adható.

### **23. A lakás elidegenítésére vonatkozó egyéb szabályok**

#### **23. §**

(1) Az elővásárlási jogosult által kedvezménnyel vásárolt lakásra a kedvezmény és annak járulécai erejéig jelzálogjogot és a vételár megfizetésétől számított öt évre szóló elidegenítési és terhelési tilalmat kell a szerződésben kikötni, és azt az ingatlan-nyilvántartásba önkormányzat javára bejegyeztetni. Az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt az elővásárlásra jogosult a kedvezményesen megvásárolt lakás tulajdonjogát csak az önkormányzat hozzájárulásával ruházhatja át. A hozzájárulás feltétele az igénybe vett fizetési kedvezmény megtérítése az önkormányzat javára.

(2) Amennyiben az elővásárlási jogosult részletfizetési kedvezményt vett igénybe, úgy a tartozás és annak járulécai erejéig jelzálogjogot és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni az önkormányzat javára a vételár-hátralék és járulécai kiegyenlítésének időtartamáig.

### **IX. fejezet Záró rendelkezések**

#### **24. §**

- (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - 2016. január 1. napján lép hatályba.
- (2) A 26-27. § 2016. január 1. napján lép hatályba és 2016. január 2. napján hatályát veszti.
- (3) E rendelet előírásait a rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

#### **25. §**<sup>18</sup>

#### **26. §**<sup>19</sup>

#### **27. §**<sup>20</sup>

Fercsák Róbert  
polgármester

dr. Papp Zoltán  
jegyző

Ez a rendelet 2015. november 27. napján kihirdetésre került.

dr. Papp Zoltán  
jegyző

<sup>18</sup> Hatályon kívül helyezte a 17/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet 7. § c) pont. Hatálytalan 2017. április 1-től.

<sup>19</sup> Hatályon kívül helyezte e rendelet 24. § (2) bekezdése. Hatálytalan 2016. január 2-től.

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte e rendelet 24. § (2) bekezdése. Hatálytalan 2016. január 2-től.