

**Százhalmombatta Város Önkormányzata Képviselő-testületének2025. (... ..)
önkormányzati rendelete**

**a Százhalmombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára
szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről szóló 15/2009.
(VII. 08.) Ör. sz. rendelet módosításáról**

/TERVEZET/

[1] Százhalmombatta Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,

[2] valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

(1) A Százhalmombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről a módosításáról szóló 11/2010. (VI.02.), 3/2012. (II.23.), 15/2013., 12/2015. (IX.30.), a 10/2021. (V.26.) és a 20/2021.(XII.08.) sz. önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben című 15/2009. (VII.8.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Polgármester hatáskörébe tartozik:

- a) a Lakásügyi Bizottság, valamint a bérlőkijelölésre jogosult szerv döntését követően a lakásbérleti és helyiségbérleti szerződés megkötése;
- b) a bérlőtársi jogviszony létesítéssel kapcsolatos döntés meghozatala, a bérlőtársi szerződés megkötése a lakások és helyiségek vonatkozásában;
- c) a lakások vonatkozásában a bérleti jogviszony folytatásának elismerése, valamint ezt követően az új bérlővel a bérleti szerződés megkötése;
- d) vis maior esetben történő elhelyezés és ezt követően az elhelyezett személlyel lakásbérleti szerződés megkötése,
- e) a bérbeadói hozzájárulások megadása a klímaberendezés kivitelezéséhez szükséges munkálatok elvégzéséhez, a lakásbérleti jogviszony során befogadás, tartási szerződés, lakáscsere esetén, ezt követően a szükséges szerződések megkötése, illetve elhelyezési kötelezettség esetén a szerződés megkötése,
- f) hatósági vagy bírósági határozat végrehajtása során szükséges szerződések megkötése.”

(2) A Százhalmombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről a módosításáról szóló 11/2010. (VI.02.), 3/2012. (II.23.), 15/2013., 12/2015. (IX.30.), a 10/2021. (V.26.) és a 20/2021.(XII.08.) sz. önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben című 15/2009. (VII.8.) önkormányzati rendelet 3. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A Társaság feladata különösen:

- a) nyilvántartás vezetése az önkormányzat tulajdonában levő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról és helyiségekről,
- b) az üresen álló önkormányzati lakások és helyiségek kéthavonta történő ellenőrzése,
- c) a bérleti szerződés megkötését követően a lakások, illetve helyiségek birtokba adása, azok évente legalább egy alkalommal történő ellenőrzése. Az ellenőrzés a Hivataltól erre kijelölt személy jelenlétében, illetve lehetőség szerint a lakásügyi feladatokat ellátó bizottság elnöke, vagy az arra kijelölt bizottsági tag jelenlétében történjen,
- d) bérleti jogviszony megszűnését követően a lakás, illetve helyiség visszavétele,
- e) kiköltözésre kötelező bírósági határozat végrehajtása során a bérbeadó képvisellete,
- f) a bérlőt megillető pénzbeli térítés meghatározásához előzetes műszaki felmérés alapján költségvetés kimunkálása, értékbecslés készítése,
- g) a bérleti díjak, lakbérek, használati díjak beszedése, az ehhez kapcsolódó nyilvántartások vezetése,
- h) amennyiben a bérlő lakbérfizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy a határidő elmulasztásától számított 15 nap elteltével a bérlő írásban történő felszólítása a hátralékának rendezésére. Ha a felszólítás kézhezvételét követően 8 napon belül a bérlő nem rendezi a Társaság felé fennálló tartozását, ismételt írásos felszólítást küldése számára, melyben tájékoztatni szükséges a nem fizetés jogkövetkezményeiről, valamint tájékoztatni a fennálló hátraléka 6 havi részletekben történő megfizetésének lehetőségéről, amennyiben további hátralékot nem halmoz fel. Amennyiben a bérlőnek 2 havi lakbérhátraléka keletkezik, úgy e tényről a Lakásügyi Bizottság, valamint a Hivatal értesítése,
- i) a bérlők értesítése a bérleti díj emeléséről minden év január 31-ig,
- j) bérlő felszólítása – a következményekre figyelmeztetéssel egyidejűleg - a bérleti díj, lakbérfizetési kötelezettség elmulasztása esetén annak teljesítésére, a bérlő vagy a vele együttlakó személy kifogásolható magatartása, valamint a lakás, közös használatra szolgáló helyiség rongálása, nem rendeltetészerű használata esetén a kifogásolt magatartás megszüntetésére vagy a megisméltéstől való tartózkodásra, az okozott hiba kijavítására vagy kár megtérítésére
- k) a bérbeadó előírásai szerint folyamatos adatközlés a közreműködési kötelezettség teljesítése során tett intézkedésekről,
- l) a lakások rendszeres ellenőrzése alapján, évente egy alkalommal a lakást rendeltetésellenesen használó bérlők megnevezése, a rendeltetésellenes használatból okozott kár összegének meghatározása, az előbbiekről a bérbeadó tájékoztatása,
- m) 250.000 Ft-ot meghaladó kár esetén javaslattétel a bérbeadónak a lakást rendeltetésellenesen használó bérlők elleni felmondási jog gyakorlására,
- n) a bérleti díj, illetve a közüzemi díjtartozás esetén a bérbeadó képviselétében, a bérbeadó döntése alapján polgári peres, vagy nem peres eljárás megindítása a lakás kiürítése, illetve az elmaradt bérleti díj, vagy közüzemi díjtartozás behajtása érdekében.
- o) a bérbeadó döntése alapján a rendeltetésellenes használatból érintett lakások bérlői vonatkozásában – szükség szerint – polgári peres, vagy nem peres eljárás megindítása,
- p) évente javaslattétel a Képviselő-testületnek a tulajdonost terhelő felújítási munkák elvégzésére, annak figyelembevételével, hogy átlagosan 15 évente minden bérlakás felújításra kerüljön.”

2. §

A Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről a módosításáról szóló 11/2010. (VI.02.), 3/2012. (II.23.), 15/2013., 12/2015. (IX.30.), a 10/2021. (V.26.) és a 20/2021.(XII.08.) sz. önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben című 15/2009. (VII.8.) önkormányzati rendelet 4. és 5. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„4. §

(1) Az önkormányzati lakásokat e rendelet alapján a (2) bekezdésben meghatározott jogcímenek lehet bérbe adni.

(2) Az önkormányzati lakások bérleti jogcímei:

- a) szociális helyzet alapján meghatározott lakbérű lakások bérlete (továbbiakban: szociális bérlakás);
- b) költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások bérlete (továbbiakban: költségalapú bérlakás);
- c) szolgálati jellegű bérbeadásra elkülönített bérlakásban való elhelyezés;
- d) bérlőkijelölés, illetve bérlőkiválasztás alapján történő bérbeadás;
- e) „kiléptető lakásban” történő elhelyezés;
- f) bérleti jogviszony folytatása a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) szabályai alapján;
- g) vis maior esetben történő elhelyezés;
- h) bérlőtársi jogviszony létesítése
- i) szociális intézményből elbocsátott elhelyezése
- j) hatósági vagy bírósági határozat végrehajtása
- k) adós, illetve jelzálog-kötelezett lakásának pénzügyi intézménnyel megkötött együttműködési megállapodás folytán történő megszerzése.

(3) A lakásbérlet a (2) bekezdésben meghatározott jogcímenek alapuló lakásbérleti szerződéssel jön létre.

(4) A (2) bekezdés a)-b) pontjában meghatározott jogcímeket a bérlő nyilvános pályázati eljárás alapján szerezheti meg. Az egyéb jogcímek alapján a lakásbérleti szerződés pályázati eljárás nélkül köthető meg.

(5) Üresen álló, vagy megüresedett önkormányzati bérlakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

5. §

(1) Pályázati úton önkormányzati lakás csak annak a lakás tulajdonjogával nem rendelkező természetes személynek adható bérbe, aki az e rendeletben meghatározott pályázati feltételeknek megfelel. E rendelet 4. § (2) bekezdés k) pontjában meghatározott jogcím esetén az adós, illetve a jelzálog-kötelezett felhívás nélkül közvetlenül nyújthat be pályázatot (a bérleti jog megszerzése iránti kérelmet) a lakásra vonatkozóan, ebben az esetben a kérelem magában foglalja a lakás Önkormányzat általi megvásárlásra vonatkozó kérelmet is.

(2) Százhalombatta Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) – a törvényben, illetőleg az e rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok ellátásához szükséges lakások kivételével – köteles pályázaton meghirdetni az üresen álló, a megüresedett, valamint a bérbeadás céljára épített önkormányzati tulajdonú bérlakásokat. A pályázatok meghirdetése során törekedni kell arra, hogy a megüresedő bérlakások bérbeadása folyamatos legyen.

(3) Az Önkormányzat a pályázati felhívást a bérbeadás céljára épített lakás esetében az épület használatbavételi engedélyének kiadásától számított 30 napon belül, megüresedett lakás esetében legalább évente egy alkalommal köteles közzétenni.

(4) A mellékletben meghatározott szempontrendszer alapján a pályázók vagyoni, jövedelmi helyzetének mérlegelése és a pályázatra meghirdetett egyes lakások bérlőjének kiválasztása a Lakásügyi Bizottság hatásköre.

(5) Amennyiben szociális körülményei alapján rászoruló pályázó nincs, az Önkormányzat az üresen álló, vagy a megüresedett lakást a pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül ismételten köteles pályázatra meghirdetni. Ebben az esetben az nyeri el a pályázatot, aki a pályázatra meghirdetett lakásra vonatkozó lakbér előzetes, egyösszegű megfizetését a meghirdetett – legalább 6 havi – összeghez képest hosszabb időtartamra szólóan vállalja.

(6) Ha a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakásra nincs a rendeletben szabályozottaknak megfelelő pályázó, az Önkormányzat az üres lakást a pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül ismételten köteles pályázatra meghirdetni. Ebben az esetben pályázhat olyan személy is, akinek a családjában az egy főre jutó jövedelem meghaladja az e rendeletben meghatározott jogosultság mértéket, illetve rendelkezik a városban beköltözhető lakásingatlannal.

(7) Amennyiben a pályázat során egy adott lakás bérleti jogát elnyert személy nem él bérleti lehetőségével és a bérleti szerződés megkötésére nem kerül sor, a lakás bérlőjét, a Lakásügyi Bizottság által a pályázatok elbírálása során a pályázók közül - fenti lehetőségre tekintettel - kiválasztott személyi körből kell kiválasztani.

(8) Pályázatot benyújtani az 1. mellékletben meghatározott adatlapon lehet. A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét
- b) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat)
- c) a lakás településen és épületen belüli fekvését, pontos címét
- d) a lakás lakbérének összegét
- e) a pályázat benyújtásának helyét, módját és határidejét
- f) a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeit
- g) a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások bérbeadásának feltételeit, az óvadék összegét
- h) a pályázathoz csatolandó igazolások, mellékletek felsorolását,
- i) figyelmeztetést, hogy a kötelező mellékletek becsatolása nélkül a pályázó a pályázatok elbírálásából kizárható,
- j) a pályázattal érintett lakás megtekintésének időpontját.

(9) A pályázatnak a következő igazolásokat, mellékleteket kell tartalmaznia, melyek hiányában a pályázat az elbírálásból - hiánypótlásra felhívás kibocsátása nélkül - kizárható:

- a) Ha a pályázó nem magyar állampolgár, a tartózkodási engedély másolata;
- b) az új lakásba együtt költöző keresőképes személyek a pályázat benyújtását megelőző hat havi jövedelmére vonatkozó igazolás (pl.: munkáltató által cégszerűen kiállított igazolás, folyósító szerv igazolása, nyugdíjszelvény, folyószámla-kivonat, vállalkozó, őstermelő esetében a pályázat benyújtását megelőző évre vonatkozó NAV igazolás a jövedelméről, valamint az adóbevallással nem érintett időszakra nézve nyilatkozat) az új lakásba együtt költöző keresőképes személyek a pályázat benyújtását megelőző hat havi jövedelmére vonatkozóan,
- c) amennyiben a pályázó önkormányzati bérlakás bérlője a Társaság által kiállított igazolás arról, hogy a pályázó nem rendelkezik lakbérhátralékkal,
- d) amennyiben a pályázó önkormányzati bérlakás bérlője, valamennyi közüzemi szolgáltató igazolása arról, hogy közüzemi díj hátralékkal a pályázó nem rendelkezik,
- e) tartós betegség és/vagy súlyos fogyatékoság esetén az arra vonatkozó megfelelő igazolás.

- f) családi pótlék igazolása a pályázat benyújtását megelőző hat hónap vonatkozásában /folyószámla kivonat vagy hatósági bizonyítvány, határozat,
 - g) 16 évet betöltött, nappali tagozaton vagy egyébként tanulmányokat folytató gyermek iskolalátogatási igazolása,
 - h) vagyonyilatkozat,
 - i) e rendelet 4. § (2) bekezdés k) pontjában meghatározott jogcím esetén a lakás tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges okiratokat, a bérleti szerződés feltételeire (ideértve a bérleti díjat) vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozatot, az egy főre eső átlagos havi nettó jövedelemre vonatkozó nyilatkozatot, a közös háztartásban élők lakás tulajdonjogára és bérleti jogára vonatkozó nyilatkozatot, valamint a lakást terhelő hitel jellegére, a törlesztési kötelezettség teljesítésének időtartamára vonatkozó okiratokat.
- (10) A méltányolható lakásigény mértéke az együtt költöző személyek számától függően:
- két személyig egy –kettő lakószoba,
 - három személy esetén másfél-kettő és fél lakószoba,
 - négy személy esetén kettő-három lakószoba,
 - minden további személy esetén fél szobával nő a lakásigény mértékének alsó és felső határa,
 - három vagy több gyermeket nevelő család esetén a lakásigény mértékének felső határa minden további személy esetén 1 szobával nő.”

3. §

A Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről a módosításáról szóló 11/2010. (VI.02.), 3/2012. (II.23.), 15/2013., 12/2015. (IX.30.), a 10/2021. (V.26.) és a 20/2021.(XII.08.) sz. önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben című 15/2009. (VII.8.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell továbbá különösen:

- a) a bérleti jogviszony időtartamát;
- b) a lakás azonosító adatait (címe, helyiségek, alapterület, komfortfokozat);
- c) a bérbeadó megjelölését, valamint a bérlő személyi azonosító adatait;
- d) a bérlővel együtt költöző személyek számát, személyi azonosító adatait;
- e) a lakbér összegét, megfizetésének idejét és módját;
- f) hogy, 2 hónapot meghaladó bérleti díjhátralék, vagy közüzemi díjtartozás esetében a szerződés felmondásra kerül
- g) a birtokbaadás időpontját;
- h) a pályázati eljárás során, valamint a bérbeadáskor valótlán adat közlése esetén alkalmazandó szankciót.”

4. §

A Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről a módosításáról szóló 11/2010. (VI.02.), 3/2012. (II.23.), 15/2013., 12/2015. (IX.30.), a 10/2021. (V.26.) és a 20/2021.(XII.08.) sz. önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben című 15/2009. (VII.8.) önkormányzati rendelet 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„18. §

- (1) A lakásbérleti szerződés alapján a bérlő jogosult a lakásbérleti szerződésben meghatározott időpontban és feltételekkel a lakást birtokba venni és a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseivel összhangban használni.
- (2) A bérlő a lakásbérleti szerződésben meghatározottak szerint köteles a lakbért és a lakást terhelő közüzemi díjakat havonta megfizetni.
- (3) A bérlő köteles a lakást rendeltetésszerűen használni, a szükséges karbantartási és javítási munkákat saját költségére elvégeztetni.
- (4) A bérlő köteles a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakítására vonatkozó pályázati feltételként szabott kötelezettségét teljesíteni. Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést – e rendelet 26. § (3) bekezdés b) pontja alapján – felmondhatja.
- (5) A bérlő – a bérbeadó előzetes értesítését követően - a lakás korszerűsítésére, átalakítására vonatkozó munkálatokat végezhet a lakásban, azonban az ezekkel kapcsolatos költségeinek megtérítésére, valamint lakbér beszámítására vonatkozó igényvel nem élhet a bérbeadó felé.
- (6) A lakásban klímaberendezés felszerelésére a bérbeadó előzetes hozzájárulását követően kerülhet sor. A klímaberendezés kivitelezését csak szakember végezheti, aki ezen munkálatról szerelési bizonylatot, valamint érintésvédelmi jegyzőkönyvet állít ki, melyet köteles a bérbeadó részére megküldeni. A klímaberendezés kültéri egységét úgy kell elhelyezni, hogy az a többi lakót szükségtelenül ne zavarja. A klímaberendezéssel kapcsolatban felmerülő minden költség a bérlőt terheli, nem élhet a bérbeadó felé semmiféle költségterítési igényvel. A lakás leadásakor a bérlő – amennyiben a klímaberendezést le kívánja szereltetni – köteles a lakás eredeti állapotát helyreállítani.”

5. §

A Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről a módosításáról szóló 11/2010. (VI.02.), 3/2012. (II.23.), 15/2013., 12/2015. (IX.30.), a 10/2021. (V.26.) és a 20/2021.(XII.08.) sz. önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben című 15/2009. (VII.8.) önkormányzati rendelet 21. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. §

- (1) A bérlő a bérlakásba más személyt - a (2) - (5) bekezdésben foglaltak kivételével - nem fogadhat be.
- (2) A lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.
- (3) A bérlőtárs a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül fogadhatja be a kiskorú gyermekét, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermekét. Házastársát, valamint szülőjét a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül, a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be.

(4) A bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján fogadhatja be a lakásba: élettársát, élettársa gyermekét, testvérét, gyermeke házastársát, élettársát, unokáját.

(5) A bérlőtárs a bérbeadó, valamint a másik bérlőtárs előzetes írásbeli hozzájárulása, alapján fogadhatja be a lakásba: élettársát, élettársa gyermekét, testvérét, gyermeke házastársát, élettársát, unokáját.

(6) A befogadáshoz való bérbeadói hozzájárulás elhelyezési igényt nem keletkeztet.

(7) A befogadás iránti kérelmet a bérlő, bérlőtárs és a lakásba befogadni kívánt személy együttesen, írásban nyújthatja be. A kérelemnek tartalmaznia kell a befogadni kívánt személy természetes személyi azonosító adatait, lakcímét, valamint nyilatkozatot arra vonatkozólag, hogy tudomásul veszi, hogy a bérbeadónak nincsen elhelyezési kötelezettsége a vonatkozásában.

(8) Amennyiben a bérlakásban olyan személy lakik életvitelszerűen, aki erre nem jogosult, a bérbeadó e rendelet 26. § (3) bekezdés b) pontja alapján a szerződést felmondhatja.”

6. §

A Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről a módosításáról szóló 11/2010. (VI.02.), 3/2012. (II.23.), 15/2013., 12/2015. (IX.30.), a 10/2021. (V.26.) és a 20/2021.(XII.08.) sz. önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben című 15/2009. (VII.8.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- c) a lakóközösség többsége a bérbeadó felé írásban jelzi, hogy a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
- d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;
- e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel.”

7. §

A Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről a módosításáról szóló 11/2010. (VI.02.), 3/2012. (II.23.), 15/2013., 12/2015. (IX.30.), a 10/2021. (V.26.) és a 20/2021.(XII.08.) sz. önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben című 15/2009. (VII.8.) önkormányzati rendelet 27. és 28. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„27. §

(1) Amennyiben a határozott időtartamra, szociális vagy költségalapú bérlakás bérbeadására létrejött lakásbérleti jogviszonyt szünteti meg a bérbeadó és a bérlő közös megegyezéssel, a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivételtől eltekintve sem másik lakás bérbeadása, sem pénzbeli térítés biztosítása nem lehetséges.

- (2) Amennyiben a határozott időtartamra, szociális vagy költségalapú bérlakás bérbeadására létrejött bérleti szerződést azért szüntetik meg a felek közös megegyezéssel, mert a bérlő saját lakást kíván vásárolni és a lakásvásárlásához kedvezményes önkormányzati támogatást vesz igénybe; a bérlő - a lakásbérleti jogviszony megszüntetésére tekintettel-, a támogatás jogos összegének másfélszeresére válik jogosulttá, amennyiben a szerződés lejárta előtt legalább hat hónappal megszüntetik a bérleti jogviszonyt. Ebben az esetben a bérlő a bérleti jogviszony megszüntetését követő hatvan napon belül köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.
- (3) A határozott időtartamra, szociális vagy költségalapú bérlakás bérbeadására kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor másik bérlakás bérbeadása akkor lehetséges, ha a bérlő megromlott egészségi állapota vagy a lakásban jogosan tartózkodó személyek számának változása ezt igazoltan, feltétlenül indokoltá teszi és a másik lakás a Ltv. 26. § (2) és (3) bekezdésében foglalt szabályok alkalmazásával megfelelő. A másik lakás bérleti időtartama nem lehet több, mint a megszünt bérleti szerződésből hátralevő idő.
- (4) Amennyiben a határozatlan időtartamra létrejött szociális bérlakás bérbeadására kötött szerződést szüntetik meg a felek közös megegyezéssel, ez úgy is eszközölhető, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet vagy a másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet az (5) - (7) bekezdésben foglaltak szerint.
- (5) Ha a határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel cserelakás biztosításával szűnik meg, a cserelakás biztosítása során a Ltv. 26. § (2) és (3) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.
- (6) Ha a határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel cserelakás biztosítása nélkül szűnik meg, a bérlő a lakás beköltözhető forgalmi értéke 30%-ának megfelelő mértékű pénzbeli térítésre tarthat igényt.
- (7) Ha a határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésekor kisebb alapterületű vagy alacsonyabb komfortfokozatú cserelakást biztosít a bérbeadó, a bérlő jogosult a két lakás beköltözhető forgalmi értéke közötti különbség 15%-ának megfelelő mértékű pénzbeli térítésre.
- (8) A pénzbeli térítést a bérbeadó a lakás átadásakor vagy átvételekor haladéktalanul, egy összegben köteles a bérlőnek kifizetni. A fizetés banki átutalással történik.
- (9) A bérlő kérésére - saját tulajdonú lakás vásárlása vagy építése esetén - a bérbeadó a lakás átvételét megelőzően a pénzbeli térítés 50%-át kifizetheti, ha a visszatartott térítés összege /a fennmaradó 50%/ fedezetet biztosít a lakás rendeltetésszerű használatára alkalmassá tételére.
- (10) A bérleti jogviszony megszűnését és a pénzbeli térítést tartalmazó megállapodásban ki kell kötni, hogy a bérlő a megállapodás aláírását követően legfeljebb 3 hónapon belül köteles a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadására.
- (11) Ha a bérlő a (9) bekezdésben meghatározott és vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, az egyébként fizetendő térítési díj összege havonta 10%-kal csökken.

28. §

- (1) Amennyiben a határozatlan időre létrejött lakásbérleti szerződést a bérbeadó írásban e rendelet 26. § (3) bekezdés a)-d) pontjában meghatározott okok fennállása nélkül mondja fel, a bérlő részére megfelelő és beköltözhető cserelakást kell felajánlania az Ltv. 26. § rendelkezései alapján.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt felmondás során a bérbeadó úgy is megállapodhat a bérlővel, hogy cserelakás biztosítása helyett pénzbeli térítést fizet. Ebben az esetben a bérlő a lakás beköltözhető forgalmi értéke 30%-ának megfelelő mértékű pénzbeli térítésre tarthat igényt.

(3) A pénzbeli térítést a bérbeadó a lakás átadásakor vagy átvételekor haladéktalanul, egy összegben köteles a bérlőnek kifizetni. A fizetés banki átutalással történik.

(4) A bérleti jogviszony megszűnését és a pénzbeli térítést tartalmazó megállapodásban ki kell kötni, hogy a bérlő a megállapodás aláírását követően legfeljebb 3 hónapon belül köteles a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadására.”

8. §

A Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről a módosításáról szóló 11/2010. (VI.02.), 3/2012. (II.23.), 15/2013., 12/2015. (IX.30.), a 10/2021. (V.26.) és a 20/2021.(XII.08.) sz. önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben című 15/2009. (VII.8.) önkormányzati rendelet 30. és 31. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„30. §

(1) A szociális bérlakás, valamint a szolgálati jellegű elhelyezésre szolgáló bérlakás lakbérének mértéke havonta a lakás alapterülete és minősége alapján a következő:

- a) összkomfortos lakásnál 722.- Ft /m²
- b) komfortos lakásnál 473.- Ft /m²

(2) Az (1) bekezdésben megállapított lakbér mértéke minden év február 1. napjától a Központi Statisztikai Hivatal által az előző év vonatkozásában közzétett fogyasztóiár-index (infláció) nagyságával emelkedik. Az új lakbért a kerekítés szabályai szerint kell meghatározni.

(3) A lakbér összege tartalmazza a bérbe adó által biztosított szolgáltatások köréből a:

- a) lépcsőházak takarítását
- b) lépcsőházak, közös használatára szolgáló helyiségek megvilágítását
- c) lépcsőházak, közös helyiségek fűtésének biztosítását (összkomfortos épületeknél)
- d) személyfelvonó felügyeletét és ellenőrzését
- e) tűzvédelmi berendezések biztosítását és jogszabályokban meghatározott időnkénti felülvizsgálatát
- f) a lakás vagyonbiztosítását.

31. §

(1) A költségalapon meghatározott lakbérrel bérbe adott lakások lakbérének mértéke havonta 1289 Ft/m².

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott lakbér mértéke minden év február 1. napjától a Központi Statisztikai Hivatal által az előző év vonatkozásában közzétett fogyasztóiár-index (infláció) nagyságával emelkedik. Az új lakbért a kerekítés szabályai szerint kell meghatározni.

(3) A lakbér összege tartalmazza a bérbe adó által biztosított szolgáltatások köréből a:

- a) lépcsőházak takarítását
- b) lépcsőházak, közös használatára szolgáló helyiségek megvilágítását
- c) lépcsőházak, közös helyiségek fűtésének biztosítását (összkomfortos épületeknél)
- d) személyfelvonó felügyeletét és ellenőrzését

- e) tűzvédő berendezések biztosítását és jogszabályokban meghatározott időnkénti felülvizsgálatát a lakás vagyonbiztosítását.”

9. §

A Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről a módosításáról szóló 11/2010. (VI.02.), 3/2012. (II.23.), 15/2013., 12/2015. (IX.30.), a 10/2021. (V.26.) és a 20/2021.(XII.08.) sz. önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben című 15/2009. (VII.8.) önkormányzati rendelet 33. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„33. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérbeadása, a bérlő kiválasztása – az e rendeletben meghatározott kivételekkel – nyilvános pályáztatás során, az induló bérleti díjra történő licitálás útján történik.
- (2) A pályázat benyújtására minden természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság egyenlő feltételek mellett jogosult.
- (3) A pályázatot a Vagyongazdálkodási Bizottság által meghatározott tartalommal és induló bérleti díjjal az Önkormányzat írja ki és bonyolítja le az eljárást.
- (4) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
- a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség településen belüli fekvésének helyét, alapterületét, rendeltetését, felszereltségi állapotát,
 - b) a helyiség felhasználásának célját, az abban folytatható tevékenység megjelölését,
 - c) a preferált tevékenység megjelölését és az e tevékenység végzésével pályázó előnyben részesítésének feltételeit,
 - d) a bérleti szerződés időtartamát,
 - e) a pályázni jogosultak körét,
 - f) a licit alapját képező bérleti díj összegét és a licitlépcső mértékét,
 - g) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét, továbbá a pályázati tárgyalás megtartásának helyét és időpontját,
 - h) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot,
 - i) a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltételül szabott bérlői pénzbeli biztosíték (óvadék) mértékét,
 - j) azt a kitételt, hogy a pályázati eljárásból való kizárást vonja maga után az, ha a pályázó a pályázati ajánlat elbírálásakor az önkormányzattal szemben adó-vagy bérleti díj, illetve bármely önkormányzati tulajdonú bérlemény után közüzemi díj hátralékkal rendelkezik.
- (5) A (4) bekezdés i) pontjában meghatározott óvadék a bérbe adott helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának, illetve a bérleti díj fizetés biztosítékául szolgáló, a helyiség havi bérleti díjának kétszeresét kitevő összeg. Az óvadékra egyebekben a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (6) A pályázati hirdetményt – a Hivatal hirdetőtábláján, a városi honlapon, az OKOSBATTÁ applikációban a pályázat tárgyát képező helyiségen 15 napig kifüggesztve - közzemlére kell tenni, továbbá a Halom Televízió képújságjában meg kell jelentetni.”

10. §

A Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről a módosításáról szóló 11/2010. (VI.02.), 3/2012. (II.23.), 15/2013., 12/2015. (IX.30.), a 10/2021. (V.26.) és a 20/2021.(XII.08.) sz. önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben című 15/2009. (VII.8.) önkormányzati rendelet 35. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„35. §

- (1) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki/amely a pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta, a pályázati eljárásból nem zárták ki, és nem nyilvánították érvénytelenné a pályázati ajánlatát.
- (2) A pályázók a tárgyaláson a pályázatuk Hivatalhoz történő érkezésének sorrendjében kapnak sorszámot.
- (3) A pályázati tárgyaláson a pályázó személyesen, vagy meghatalmazottja útján vehet részt.
- (4) A tárgyalás kezdetekor a pályázónak a következő dokumentumokkal kell magát igazolnia: személyi igazolvánnyal vagy 30 napnál nem régebbi cégkivonattal és amennyiben nem személyesen jár el meghatalmazással.
- (5) Garázs bérleti jogának elnyerésére kiírt pályázat esetén az ajánlattevőnek a pályázati tárgyalás kezdetekor igazolnia kell, hogy saját tulajdonú gépkocsival, vagy legalább motorkerékpárral rendelkezik.
- (6) A pályázati tárgyalás lebonyolításában a tárgyalás vezetője, valamint egy jegyzőkönyvvezető vesz részt.
- (7) A tárgyalás megkezdésekor a pályázókkal közölni kell a licit alapját képező bérleti díj összegét, az ajánlati licitlépcsők mértékét, és fel kell hívni a pályázókat ajánlatuk megtételére.
- (8) A licitálásban résztvevők tárcsa felmutatásával vagy kézfelemeléssel licitálhatnak.
- (9) A tárgyalást addig kell folytatni, amíg ajánlatot tesznek. Ha nincs tovább ajánlat, a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltását követően ki kell jelenteni, hogy a pályázaton meghirdetett helyiség bérleti jogát a legtöbbet ajánló megnyerte.
- (10) Amennyiben két vagy több azonos összegű ajánlatnál megáll az ajánlatok licitje, a tárgyalás vezetője a vagyongazdálkodási feladatokat ellátó bizottság döntésének függvényében a tárgyalást csökkentett licitlépcsővel folytatja. Ha ez sem vezet eredményre, úgy a végső, legmagasabb azonos összegű ajánlatok közül sorshúzással kell meghatározni az árverés nyertesét.
- (11) Ha a liciten megajánlott bérleti díj nem éri el az induló bérleti díjat, azt a bérbeadó előzetes döntésének függvényében lehet csak lejjebb szállítani.
- (12) A tárgyalás során a tárgyalás vezetője:
 - a) gondoskodik a tárgyalás technikai feltételeiről,
 - b) gondoskodik arról, hogy az ajánlattevők elkülöníthetően foglaljanak helyet,
 - c) a jelenlévőket számba veszi,
 - d) megállapítja a pályázat érvénytelenségét, illetve a pályázó kizárását,

- e) tájékoztatást ad a licitlépcső mértékéről,
- f) a tárgyalás megkezdésekor közli a licit alapját képező bérleti díj összegét és felhívja az ajánlattevőket a licitálásra,
- g) mindenkor közli, illetve szóban rögzíti, hogy ki tartja, ki emeli a kikiáltási árat, ki fejezi be a licitálást - sorszám szerint,
- h) dönt a tárgyalás bezárásáról, gondoskodik a jegyzőkönyv elkészíttetéséről,
- i) a tárgyaláson készült jegyzőkönyvet 5 napon belül szerződés előkészítése céljából megküldi a Társaságnak.

(13) A tárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben a tárgyalás helyét, időpontját, lefolyását, a legmagasabb ajánlat értékét, a nyertes ajánlattevő és a második legjobb ajánlatot tevő személyét, lakóhelyét, illetve székhelyét, továbbá a második legjobb ajánlatot tevő ajánlati kötöttségének időtartamát rögzítik.

(14) A tárgyalásról készült jegyzőkönyvet a tárgyalást vezető személy és a jegyzőkönyvvezető, valamint a helyiség bérleti jogát elnyert személy írja alá.

(15) A tárgyaláson megnyert helyiség vonatkozásában a pályázó akkor szerez bérleti jogot és léphet a helyiség birtokába, ha a tárgyalást követő nyolc munkanapon belül a bérleti szerződés megkötésre kerül, melynek feltétele az óvadék előzetes kifizetése.”

11. §

A Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről a módosításáról szóló 11/2010. (VI.02.), 3/2012. (II.23.), 15/2013., 12/2015. (IX.30.), a 10/2021. (V.26.) és a 20/2021.(XII.08.) sz. önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben című 15/2009. (VII.8.) önkormányzati rendelet 44. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„44. §

(1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati hirdetésben megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérbeadó nem köteles a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak megfelelő módon kialakítani, felszerelni, illetőleg berendezni.”

12. §

(1) A Rendeletben a „Lakásügyi Bizottság” szövegrész helyébe a „lakásügyi feladatokat ellátó bizottság” szövegrész lép.

(2) A Rendeletben a „Vagyongazdálkodási Bizottság” szövegrész helyébe a „vagyongazdálkodási feladatokat ellátó bizottság” szövegrész lép.

13. §

Hatályát veszti a Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről a módosításáról szóló 11/2010. (VI.02.), 3/2012. (II.23.), 15/2013., 12/2015. (IX.30.), a 10/2021. (V.26.) és a 20/2021.(XII.08.) sz. önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben című 15/2009. (VII.8.) önkormányzati rendelet 3. § (7) bekezdése.

14. §

Ez a rendelet 2025. április 1-jén lép hatályba.

Százhalombatta, 2025. március 27.

Dr. Turbucz Sándor
címzetes főjegyző

Vezér Mihály Ph.D.
polgármester

Általános indokolás

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának szabályozása kiemelt jelentőségű, hiszen ezek a lakások fontos szerepet töltenek be a szociális- és költségelví lakhatás biztosításában. A hatályban lévő Rendelet 2021. óta nem került módosításra miközben a lakáshelyzet, a jogszabályi környezet és a helyi igények jelentősen változtak, ezért indokolt a Rendelet módosítása, aktualizálása. A fenti lényegi változások mellett a rendelet számos kisebb pontosítást is tartalmaz a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozóan, amelyek a szabályozás egyértelműbbé tételét és gyakorlati alkalmazhatóság javítását szolgálják.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A klímaberendezés kivitelezéséhez szükséges feladatok elvégzéséhez Polgármesteri hozzájárulás szükséges. A lakásellenőrzési feladatok ellátását végző személyek bővítésére került sor.

Az 2. §-hoz

Pontosítást tartalmaz. A jogszabályhely a megüresedett önkormányzati tulajdonú lakások pályázatának kiírására vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

A 3. §-hoz

A 2 hónapot meghaladó díjhátralék, vagy közüzemi díjtartozásnál a szerződés felmondásra kerül sor.

A 4. §-hoz

A hatályos rendeletben szabályozott törvényi rendelkezés hatályát veszítette, ezért a bekezdés módosítására került sor. A klímaberendezés felszerelésének szabályait tartalmazza.

Az 5. §-hoz

A hatályos rendeletben szabályozott törvényi rendelkezés hatályát veszítette, ezért a bekezdés módosítására került sor.

A 6. §-hoz

A jogszabályhely a szerződés bérbeadó által írásban történő felmondási okainál tartalmaz pontosítást, kiegészítést.

A 7. §-hoz

A fizetés csak banki átutalással történhet. A hatályos rendeletben szabályozott törvényi rendelkezés hatályát veszítette, ezért a bekezdés módosítására került sor.

A 8. §-hoz

A jogszabályhely az aktuális a négyzetméterárakat tartalmazza a bérlakásoknál. Pontosításra került a lakbérek évenkénti mértékének megállapítása.

A 9. §-hoz

A jogszabályhely az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásának pályázati kiírására vonatkozó rendelkezést tartalmazza. A pályázati hirdetmény közzétételének helyeit tartalmazza.

A 10. §-hoz

A döntést a tárgyalás vezetője, mint a Hivatal képviselőjében eljáró személy helyett a vagyongazdálkodási feladatokat ellátó bizottság hozza meg.

A 11. §-hoz

Pontosítást tartalmaz.

A 12. §-hoz

A bizottsági struktúra javasolt módosítása teszi szükségessé.

A 13. §-hoz

A Rendelet hatályon kívül helyezett paragrafusát tartalmazza.

A 14. §-hoz

A Rendelet hatályba léptetését határozza meg.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

15/2009. (VII.08.) számú önkormányzati rendelete a Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § - a alapján)

A tervezett jogszabály várható következményei különösen

1. társadalmi hatásai:
 - A rendelet célja, hogy a településen élők részére lehetőséget biztosítson arra, hogy bizonyos feltételek fennállása esetén az önkormányzat tulajdonában álló lakásokat és helyiségeket bérbe adják.
2. gazdasági hatásai:
 - nincs számottevő hatása.
3. költségvetési hatásai:
 - nincs számottevő hatása.
4. környezeti következményei:
 - nincs számottevő hatása.
5. egészségi következményei:
 - közvetlen egészségi kihatása a szabályozásnak nincs.
6. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:
 - a módosítás az adminisztratív terheket nem befolyásolja számottevően.
7. megalkotásának szükségessége:
 - magasabb szintű jogszabályokból eredő jogalkotási kötelezettség.
8. a jogalkotás elmaradásának várható következményei:
 - a magasabb szintű jogszabálynak való meg nem felelés.
9. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
 - e feltételek rendelkezésre állnak.

Százhalombatta, 2025. március 27.

Dr. Turbucz Sándor
címzetes főjegyző