

1. NAPIREND

Ikt. szám: 1968/2025.

ELŐTERJESZTÉS

Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. március 26-án 17⁰⁰ órai kezdettel tartandó nyilvános ülésére

- Tárgy:** Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló rendeletervezet elfogadása
- Előterjesztő:** Szuróczki Csaba polgármester
- Előterjesztés tartalma:** Rendelettervezet
- Előterjesztés készítője:** Faragó Nikolett jegyző
Perényi Kata igazgatási ügyintéző
- Szavazás módja:** Minősített többség
- Megtárgyalja:** Településfejlesztési Bizottság, Pénzügyi és Gazdasági Bizottság, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság
- Törvényességi szempontból ellenőrizte:**



Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi önkormányzatok a magasabb szintű jogszabályok keretei között, a helyi igényekhez igazodóan szabadon alakítják ki a közfeladatok ellátásának helyi szabályait. Az önkormányzati lakásgazdálkodás szabályainak megállapítása szempontjából irányadó jogszabály a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), melynek 34. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

A Lakástörvény fenti felhatalmazó rendelkezése alapján megalkotott, Inárcs Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükről szóló 11/2009. (VII. 30.) önkormányzati rendeletében szabályozott lakbérek emelésére utoljára a koronavírus világjárványt megelőzően került sor. Az azóta eltelt időszakban az infláció és a fenntartási költségek növekedése indokolta teszi a lakbérek felülvizsgálatát. Az önkormányzat célja, hogy a bérleti díjak igazodjanak a működtetési és fenntartási költségekhez, miközben figyelembe veszi a szociálisan rászoruló bérlők helyzetét is.

A rendeletervezet általános indoklása

A Képviselő-testület korábban kifejezte szándékát a lakbérek mértékének emelésére. Önkormányzatunk jelenlegi, a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükről szóló 11/2009. (VII. 30.) önkormányzati rendelete elavult, és nem szabályozza kellő részletességgel a bérbeadás feltételeit, a bérlők kiválasztásának szempontjait, valamint a bérleti jogviszony megszűnésével kapcsolatos kérdéseket. A gyakorlatban ez számos problémát vetethet fel, ezért egyértelművé vált, hogy a lakbérek aktualizálása mellett a régi rendelet helyett egy átfogó, korszerű szabályozásra van szükség. A világjárvány elmúltával, és lakáspiaci folyamatok jelentős változásával szükségessé vált tehát a jelenlegi lakásállomány fenti szempontoknak megfelelő átstrukturálása. Mivel a módosítások olyan mértékűek, hogy az eddigi rendelet átfogó felülvizsgálata nem lett volna célravezető, ezért egy teljesen új rendelet megalkotását javasoljuk.

Az új rendelet célja, hogy egyértelmű és átlátható kereteket teremtsen az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadására, figyelembe véve a piaci alapon történő bérbeadást, a szolgálati jelleggel történő bérbeadást, valamint a szociális rászorultságot, a bérlők jogait és kötelezettségeit, valamint az önkormányzat érdekeit. Az új szabályozás meghatározza a bérleti szerződések típusait, a bérbeadás feltételeit, a lakbér mértékét és annak felülvizsgálatát, továbbá részletesen rögzíti a jogviszony megszűnésének eseteit.

E rendeletervezet figyelembe veszi a piaci viszonyok folyamatos változását, a lakásállomány üzemeltetésével kapcsolatos költség-hatékonyságra, illetve pénzügyi racionalitásra törekvést, de ugyanakkor szem előtt tartja a szociális alapon kiadott lakások társadalmi hasznosságát az önkormányzat által működtetett szociális támogatási-rendszer fenntartását, bővítését is. Az önkormányzat lakásgazdálkodásának legfontosabb célkitűzése a bérlakás-rendszer egyensúlyi működésének megteremtése, azaz annak elérése, hogy a piaci és költségelven történő bérbeadásból származó bevételek biztosítsák a szociális helyzet alapján történő bérbeadáshoz és a lakásállomány fenntartásához, korszerűsítéséhez, bővítéséhez szükséges többletforrásokat. A piaci alapon történő bérebeadás bevezetésére és részletes szabályozására azért volt szükség, hogy a lakáskihasználtság optimalizálásra kerüljön, vagyis ne legyenek hosszabb ideig üresen álló ingatlanok, mert az veszteséget termel.

Jelenleg az önkormányzati bérlakások bérleti díja egységesen 700 Ft/m²/hó, azonban a különböző jogcímenek történő bérbeadás esetében indokolt eltérést alkalmazni. A jelen módosítással bevezetni kívánt lakbérek esetében az egyes lakáskategóriák (szociális, szolgálati, piaci alapú) fajlagos (négyzetméterenkénti) bérleti díja differenciáltan kerülne megemelésre. Ennek meghatározásához az alábbi táblázat nyújt iránymutatást.

Növekedés mértéke	m ² /hónap	Önkormányzati tulajdónú lakások		
		2365 Inárcs, Rákóczi út 3/B. fsz.	2365 Inárcs, Rákóczi út 3/B. em.	2365 Inárcs, Széchenyi I. út 33. 1.em 1. a.
		59,14	49,95	101
	700 Ft	41 398 Ft	34 965 Ft	70 700 Ft
1,14x	800 Ft	47 312 Ft	39 960 Ft	80 800 Ft
1,29x	900 Ft	53 226 Ft	44 955 Ft	90 900 Ft
1,43x	1 000 Ft	59 140 Ft	49 950 Ft	101 000 Ft
1,57x	1 100 Ft	65 054 Ft	54 945 Ft	111 100 Ft
1,71x	1 200 Ft	70 968 Ft	59 940 Ft	121 200 Ft
1,86x	1 300 Ft	76 882 Ft	64 935 Ft	131 300 Ft
2,00x	1 400 Ft	82 796 Ft	69 930 Ft	141 400 Ft
2,14x	1 500 Ft	88 710 Ft	74 925 Ft	151 500 Ft
2,29x	1 600 Ft	94 624 Ft	79 920 Ft	161 600 Ft
2,43x	1 700 Ft	100 538 Ft	84 915 Ft	171 700 Ft
2,57x	1 800 Ft	106 452 Ft	89 910 Ft	181 800 Ft
2,71x	1 900 Ft	112 366 Ft	94 905 Ft	191 900 Ft
2,86x	2 000 Ft	118 280 Ft	99 900 Ft	202 000 Ft

A lakások emelt bérleti díjának meghatározásánál célszerű figyelembe venni, hogy az igazodjon a piaci viszonyokhoz, fedezze a fenntartási költségeket, és figyelembe vegye a lakás állapotát, elhelyezkedését, valamint a bérlők teherbíró képességét, illetve a jelenlegi bérleti díjakhoz képesti növekedés mértékét.

Az önkormányzat számára célszerű a **szociális alapon történő bérbeadás** esetén költségalapú megközelítést alkalmazni a bérleti díjak meghatározásakor. Ennek lényege, hogy a bérleti díj kizárólag a tényleges fenntartási költségekre épüljön, nem pedig a haszon elérésére. Ezzel biztosítható, hogy az önkormányzat ne működjön veszteségesen a lakásállomány fenntartása során, miközben kedvezőbb bérleti díjat kínál a bérlők számára a piaci árakhoz képest. Az üres lakás fenntartási költségei hozzávetőlegesen 18.000 Ft/hónapra tehető, ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy a lakások állagmegóvása érdekében folyamatos karbantartási munkálatok szükségesek. Ennek megfelelően a jelenleg érvényben lévő, legalacsonyabb **700 Ft/m²/hó** bérleti díjat célszerű megőrizni.

A **szolgálati jelleggel kiadott lakások** esetében ajánlott valamivel magasabb bérleti díjat meghatározni, de továbbra is a piaci árak alatt. Ebben az esetben 1,71-szeres bérleti díjnövelést javasolunk, azaz **1200 Ft/m²/hó** összegre emelve a díjat.

Piaci alapon történő bérbeadás esetén a bérleti díjat magasabb szinten célszerű meghatározni, hogy az önkormányzat magasabb bevételt realizáljon. A piaci viszonyok figyelembevételével a **1700 Ft/m²/hó** bérleti díjat javasolunk.

A bevételszerzés kiemelt jelentőséggel bír, mivel a lakások állapota nem minden esetben kifogástalan. Bár a bérlőnek lehetősége van a felújítási munkálatok elvégzésére, amely esetben a költségeket a bérleti díjból levonódnak, előfordulhat, hogy ezek a költségek egyszerre túl nagy terhet jelentenek számára, így azok az önkormányzatra hárulhatnak.

Jelenleg helyiségbérleti szerződéssel kizárólag a 2365 Inárcs, Széchenyi I. út 33. szám alatti gyógyszertár rendelkezik. Az egyedi megállapodás alapján a bérleti díj 2023 óta havi bruttó 151.809 Ft.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelettervezetet elfogadni szíveskedjen!

Inárcs, 2025. március 18.


Szuróczki Csaba
 polgármester



Inárcs Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelete

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

[1] Inárcs Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a rendelet megalkotását abból a célból teszi, hogy megállapítsa az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló törvényben nem szabályozott bérbeadásának, elidegenítésének részletes feltételeit és eljárási rendjét, biztosítva ezzel a lakásokkal és a helyiségekkel való eredményes gazdálkodást.

[2] Inárcs Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. (a továbbiakban: Ltv.) törvény 3. § (1)-(2) bekezdéseiben, 4. § (3) bekezdésében, 5. (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (3), valamint (6) bekezdéseiben, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) és (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdéseiben, 68. § (2) bekezdésében, 84. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános Rendelkezések

1. §

A rendelet hatálya kiterjed az Inárcs Nagyközség közigazgatási területén található valamennyi önkormányzati tulajdonban álló lakásra, továbbá minden nem lakás (a továbbiakban: lakás) céljára szolgáló helyiségre is (a továbbiakban: helyiség).

2. §

E rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek felsorolását jelen rendelet 1. számú melléklete tartalmazza. A melléklet naprakész állapotáért az Inárcsi Polgármesteri Hivatal jegyzője által kijelölt ügyintéző felel. Amennyiben a melléklet módosítása szükséges, akkor a kijelölt ügyintéző ennek szükségességét haladéktalanul jelzi a jegyzőnek, aki intézkedik a módosítás elkészítéséről és annak képviselő-testület elé történő terjesztéséről.

Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) Piaci alapon bérebe adott lakás: önkormányzati tulajdonú, összkomfortos lakás, van benne lakószoba, főző, fürdő helyiség és WC, közművesített, melegvíz ellátással és központi-, vagy egyedi fűtési móddal. Az Ltv. 34. § (5) bekezdése szerint a piaci alapon bérbeadott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

- b) Szolgálati jellegű lakás: az önkormányzat tulajdonában álló olyan lakás, amelyet az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatai teljesítése érdekében olyan igénylő részére ad bérbe, akinek az elhelyezése az önkormányzat érdekében áll.
- c) Szociális rászorultság alapján bérbeadott lakás: az önkormányzat tulajdonában álló olyan lakás, amire csak olyan személy jogosult, aki nem rendelkezik lakóingatlan tulajdonjogával, illetve haszonélvezetével vagy rendkívüli élethelyzete indokolja.
- d) Rendkívüli élethelyzet: olyan állapot, amikor a kérelmező önmaga, illetve családja lakhatásáról más módon – átmenetileg vagy hosszantartóan – nem tud gondoskodni, vagy alkalmanként jelentkező többletkiadások, különösen tartós betegség, maradandó egészségkárosodás, elemi kár miatt segítségre szorul.
- e) Üres lakás, vagy helyiség: az az önkormányzati tulajdonú lakás vagy helyiség, amelyre vonatkozóan nincs hatályos bérleti szerződés és nem áll senki birtokában.
- f) Az egy főre jutó havi nettó jövedelem számításánál a kérelem benyújtását megelőző utolsó három havi jövedelmet kell figyelembe venni.

Alapelvek

4. §

(1) Az önkormányzat a tulajdonában lévő lakásokkal és nem lakáscélú helyiségekkel (a továbbiakban: helyiség) történő gazdálkodása során a vagyongazdálkodás szabályainak betartásával, önfenntartó módon, a leghatékonyabban kívánja működtetni ingatlanait, miközben érvényesülnek a társadalmi elvárások, teljesülnek a szociális, közérdekű és piaci igények egyaránt.

(2) Az önkormányzati lakásgazdálkodás elsődleges rendeltetése a város lakosságmegtartó képességének fenntartása, fokozása, a házasság és a család Magyarország Alaptörvényében is védeni rendelt intézményének hangsúlyosabb védelme, a családalapítás feltételeinek biztosítása.

(3) Az önkormányzati lakásgazdálkodás további rendeltetése a város szakemberszükségletének biztosításához szükséges személyek, továbbá a rászoruló lakhatási feltételeinek megteremtése.

(4) Az önkormányzat bármely e rendelet alapján igénybe vehető lakhatási lehetőséget átmeneti, határozott időtartamra biztosítja.

(5) Az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel történő gazdálkodás rendeltetése a város, illetve annak lakossága számára hasznos tevékenységet kifejtő személyek, illetve szervezetek működése tárgyú feltételeinek biztosítása, illetve a bevételszerzés.

(6) A lakásokkal és a helyiségekkel való gazdálkodás során az egyenlő bánásmód követelményét érvényesíteni kell.

(7) A lakásokkal és a helyiségekkel való gazdálkodás során – amennyiben az a használat jogcímével nem ellentétes - a ráfordítások és a bevételek egymással való arányosságának biztosítására kell törekedni. E rendeletbe ütközik minden olyan állapot, mely arra vezet, hogy az önkormányzat vagy a bérbeadó ráfordításai jelentős mértékben meghaladják az elérhető bevételt vagy hasznosságot.

Bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek

5. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások esetében a tulajdonosi jogokat a képviselő-testület (továbbiakban: tulajdonos) gyakorolja.

- (2) A képviselő-testület, mint tulajdonos a polgármesterre a következő hatásköröket ruházza át:
- a) a lakásbérleti, bérleti szerződés megkötését,
 - b) a lakásba történő befogadás történő hozzájárulást,
 - c) a lakásbérlet megszüntetése, közös megegyezéssel történő megszüntetésénél a megállapodás megkötését,
 - d) a bérleti jogviszony felmondással történő megszüntetését kezdeményezését,
 - e) lakáscsere esetén történő hozzájárulást,
 - f) e rendelet szerinti fizetési könnyítés (részletfizetés, fizetési halasztás) iránti kérelem elbírálását,
 - g) pályázati eljáráson kívül helyiség bérbeadását.

(3) A képviselő-testület, mint tulajdonos a Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottságra a szociális bérlakás bérletére beérkezett kérelmek elbírálását ruházza át.

(4) Ahol a rendelet külön nem rögzíti a bérbeadói jogok, illetve kötelezettségek gyakorlóját, ott ezeknek a jogoknak és kötelezettségeknek gyakorlója a polgármester.

(5) A (2) és a (3) bekezdésben megjelöltek a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket ebben a rendeletben foglaltak szerint a Képviselő-testület nevében gyakorolják, illetve teljesítik.

(6) Az (1) - (3) bekezdésben megjelöltek kötelesek e rendeletben meghatározott feladataik ellátása során egymással együttműködni.

(7) Az (1) – (3) bekezdésben megjelöltek e rendeletből fakadó feladataikat a Polgármesteri Hivatal közreműködésével gyakorolják.

A bérlet létrejötte

6. §

(1) Az önkormányzat a tulajdonában lévő lakást vagy helyiséget e rendelet 10. §-ban meghatározott jogcímen adja bérbe.

(2) Lakás és nem lakás célú helyiség átminősítéséről, visszaminősítéséről, a nyilvántartott állományból való törlésről és az oda történő visszahelyezésről a Képviselő-testület a polgármester előterjesztése alapján dönt.

(3) Lakás és helyiségbérletre vonatkozó szerződést megkötni, a bérleti idő alatt megszüntetni, módosítani, illetve kiegészíteni a Képviselő-testület erre irányuló döntése alapján lehet.

(4) A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A rendelet e feltételét a bérlővel megkötött bérleti szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére előzetesen bejelenteni. A bérlő által bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatta.

7. §

(1) Lakás bérletére az a nagykorú személy jogosult, aki

- a) magyar állampolgár

- b) az Európai Gazdasági Térségről szóló szerződésben részes állam állampolgára, és saját jogán a Magyarországon való állandó tartózkodás jogával rendelkezik, amelyet érvényes állandó tartózkodási kártyával igazol
- c) az ideiglenes letelepedési engedéllyel rendelkezők kivételével letelepedett, és ezen státusát érvényes személyazonosító igazolvánnyal igazolja

(2) Házastársak és élettársak esetében elegendő az (1) bekezdésben meghatározott feltétellel a felek egyikének rendelkeznie.

8. §

Ha e rendelet másként nem rendelkezik, nem lehet lakás bérlője az a személy, akire a pályázata benyújtásának, illetve kérelme előterjesztése időpontjában az alábbi kizáró tényezők valamelyike fennáll:

- a) pályázatában, kérelmében lakáskörülményeire, szociális, vagyoni és jövedelmi viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amely számára jogosulatlanul kedvezőbb elbírálást tenne lehetővé,
- b) akinek önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződése a bérbeadó díj-hátralék miatti felmondása folytán megszűnt, a hátralék teljes összegének megfizetéséig,
- c) akinek önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződését a bérbeadó a bérlőkre vonatkozó előírások súlyos megsértése miatt, így különösen a lakás rongálása, karbantartási, felújítási kötelezettségek elmulasztása, a lakás rendeltetésellenes használata miatt – öt éven belül - felmondta, akkor is, ha a bérbeadót ért kárt megtérítette; amennyiben a kárt nem térítette meg, öt éven túl is érvényesül a kizárás,

9. §

(1) A bérbeadó és a bérlő között megkötött bérleti szerződésnek legalább az alábbiakat tartalmaznia kell:

- a) a bérlet jogviszony időtartamát,
- b) a lakás azonosító adatait – címe, helyiségek felsorolása, alapterülete, komfortfokozata,
- c) a bérlő személyazonosító adatait,
- d) a bérlővel együtt költöző személyek számát, személyazonosító adatait,
- e) ha a lakás rendeltetészerű használatra alkalmassá tételét a bérlő vállalja, akkor az elvégzendő munkákat és azok költségeinek a bérleti díjba történő beszámítási módját,
- f) a lakbér összegét és esedékességének időpontját,
- g) a birtokbaadás időpontját,
- h) a bérlő szükségtelen háborgatása nélkül ellenőrzését,
- i) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat – ideértve a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét – saját költségén, megtérítési igény nélkül köteles elvégezni.
- j) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást megfelelő, rendeltetészerű használatra alkalmas tiszta állapotban köteles visszaadni, függetlenül attól, hogy a bérleti jogviszony keletkezésekor azt miként vette át;
- k) a bérbeadás azon feltételét, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása esetén a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni, a távollét bejelentésére és annak következményeire vonatkozóan a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni,
- l) az óvadékra vonatkozó rendelkezéseket,

- m) A bérlő beleegyező nyilatkozatát arról, hogy 60 napot meghaladó lakbértartozás esetén a bérleti díj letiltható a munkabéréből.
- n) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.

(2) Amennyiben a bérlakásra kiírt pályázat megnyerésétől számított 15 napon belül a nyertes pályázó nem köti meg a bérleti szerződést, úgy Inárcs Nagyközség Polgármestere más pályázóval köthet szerződést.

(3) Ha a bérlő a szerződésben megjelölt időpontig nem veszi birtokba a bérleményt, akkor ez a szerződéstől való elállásnak minősül, és a lakásra úgy Inárcs Nagyközség Polgármestere más pályázóval köthet szerződést.

II. Fejezet **A lakások bérbeadása**

A lakások bérbeadásának jogcímei

10. §

- (1) Lakást pályázat útján vagy pályázaton kívül lehet bérbe adni.
- (2) Az önkormányzat - főszabály szerint - pályázat útján, piaci alapon adja bérbe a tulajdonában lévő lakás és helyiség állományt.
- (3) Pályázaton kívül történhet a bérbeadás, ha az:
 - a) szolgálati jelleggel történő bérbeadás,
 - b) szociális rászorultság alapján történő bérbeadás,
 - c) jogszabályon alapuló elhelyezési kötelezettség jogcíme alapján történő bérbeadás.

Bérbeadás piaci alapon

11. §

- (1) Piaci alapon történő lakásbérleti jogviszony létesíthető azzal a természetes személlyel:
 - a) aki, és a vele együtt-költöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik más beköltözhető, lakhatás céljára alkalmas saját tulajdonú ingatlan tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával vagy bérleti jogával Inárcs nagyközségben, valamint a település 20 kilométeres körzetében, és
 - b) legalább 2 éve fennálló, bejelentett állandó lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik Inárcs nagyközségben, vagy igazolható módon legalább 6 hónapja Inárcs nagyközségben munkavégzésre irányuló jogviszonya áll fenn.
- (2) Piaci alapon történő bérbeadás elsősorban pályázat keretében történik. A polgármester javaslatára a Képviselő-testület ettől eltérhet.
- (3) A Képviselő-testület a piaci alapon bérbe adható lakások bérleti díját úgy határozza meg, hogy a fizetendő bérleti díjból az Önkormányzat nyereséget realizáljon.
- (4) A piaci alapon bérbe adandó lakások esetében a bérleti díjat e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

(5) Az önkormányzati bérlakással összefüggő lakbér, a külön szolgáltatásokért fizetendő díjak, valamint a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek biztosítására a leendő bérlő a szerződés megkötésekor óvadékot köteles fizetni.

(6) Az óvadék mértékét e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

(7) Az óvadék megfizetésére indokolt esetben 2 havi részletfizetés engedélyezhető a bérlőnek. A részletfizetés engedélyezéséről a Képviselő-testület határoz.

(8) A bérbeadó a lakás visszavételét követően 30 napon belül köteles az óvadék összegét a bérlőnek kiadni.

(9) A nem rendeltetésszerű használatból eredő károk megtérítése elsődlegesen az óvadék összegéből történik.

(10) Amennyiben a piaci alapon meghirdetett lakások bérlésére több bérleti ajánlat vagy kérelem is érkezik, előnyben részesítő az a pályázó, akinek Inárcson történő letelepedése a település érdekét szolgálja.

(11) Az érvényes pályázati ajánlatok, kérelmek elbírálásánál a Képviselő-testület mérlegeli továbbá azt, hogy a megpályázott lakás bérleti díjának rendszeres megfizetése a pályázó vagy kérelmező esetében mennyire látszik biztosítottnak.

(12) Nem tekinthető biztosítottnak a bérleti díj megfizetése, ha az együtt költözők igazolt havi átlag nettó összjövedelmének 40 %-a a megpályázott lakás havi bérleti díját nem éri el.

(13) A Képviselő-testület a pályázat vagy kérelem elbírálása során továbbá vizsgálja, hogy a pályázó vagy kérelmező jövedelmi és vagyoni helyzete mennyire teszi lehetővé, hogy a pályázó, kérelmező – önkormányzati segítség nélkül – a normál lakáspiaci lehetőségeket figyelembe véve saját magának biztosítson lakást.

(14) A bérleti szerződést Inárcs Nagyközség Polgármestere köti meg.

(15) A bérleti szerződést csak hónapra határozott időtartamra lehet kötni. A határozott idő leteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást kifestve, üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsájtani.

(16) A piaci elven bérbe adható üres lakásokat az Inárcsi Polgármesteri Hivatal a megüresedéstől számított 30 napon belül a helyben szokásos módon meghirdeti.

Bérbeadás szolgálati jelleggel

12. §

(1) Szolgálati jelleggel önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki

- a) az Önkormányzat valamelyik intézményénél közszolgálati, közalkalmazotti, köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban vagy munkaviszonyban áll, ha a munkavállalónak a településen történő letelepedése a település érdekét szolgálja, vagy
- b) Inárcs Nagyközség egészségügyi alapellátási feladatait látja el, vagy
- c) Inárcs Nagyközség állami, vagy önkormányzati fenntartású közoktatási intézményeiben oktatói-, nevelői tevékenységet végez, vagy

d) Inárcs Nagyközség körzeti megbízottja, aki rendőri feladatait rendszeresen, szolgálati idejének jelentős részében a településen végzi.

(2) Az önkormányzati lakások közül szolgálati jelleggel az adható bérbe, amely a bérlő kérelmének elbírálásakor üresen áll. Amennyiben a szolgálati jelleggel bérbe adásra kerülő lakást a kérelmező nem fogadja el, úgy az önkormányzat másik lakást e célra nem köteles felajánlani.

(3) A szolgálati bérlakás iránti kérelmet a rendelet 5. számú melléklete szerinti nyomtatványon kell benyújtani.

(4) Az önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak határozott időre, 1 (egy) évre adható bérbe. A bérleti szerződés bérleti ideje a bérlő kérésére meghosszabbítható, azzal, hogy az Önkormányzat az (1) bekezdésében foglalt feltételeket évente felülvizsgálja és a jogviszony meghosszabbítását indokoltnak tartja. A bérlőnek évente a szerződés lejárta előtt 3 hónappal szükséges benyújtania a hosszabbításra irányuló kérelmét.

(5) A lakásbérleti jog abban az esetben utalható ki, amennyiben a munkáltatói jogkör gyakorlója a kérelmet írásbeli véleményével támogatja.

(6) A kérelem elbírálásának előnyt jelent:

- a) ha a kérelmező lakhatása a településen vagy annak 20 km környezetében nem megoldott,
- b) ha a kérelmező felújításra szoruló önkormányzati lakást is elfogad és vállalja annak saját költségen történő helyrehozatalát, a bérbeadóval e tárgyban kötött megállapodás keretei között,
- c) ha a kérelmező három évnél hosszabb ideje áll az önkormányzat valamelyik intézményénél közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban,
- d) ha a kérelmezőnek a településen történő letelepedése a település érdekét szolgálja.

(7) Az (1) bekezdésben rögzített feltétel megszűnését, illetve a határozott idő leteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást kifestve, üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsájtani.

(8) A bérleti szerződést Inárcs Nagyközség Polgármestere köti meg.

(9) A szolgálati érdekből bérbe adandó lakások esetében a bérleti díjat e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

(10) Az önkormányzati bérlakással összefüggő lakbér, a külön szolgáltatásokért fizetendő díjak, valamint a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek biztosítására a leendő bérlő a szerződés megkötésekor óvadékot köteles fizetni.

(11) Az óvadék mértékét e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

(12) Az óvadék megfizetésére indokolt esetben 2 havi részletfizetés engedélyezhető a bérlőnek. A részletfizetés engedélyezéséről a Képviselő-testület határoz.

(13) A bérbeadó a lakás visszavételét követően 30 napon belül köteles az óvadék összegét a bérlőnek kiadni.

(14) A nem rendeltetésszerű használatból eredő károk megtérítése elsődlegesen az óvadék összegéből történik.

Szociális rászorultság alapján történő bérbeadás

13. §

(1) Szociális rászorultság alapján történő bérbeadás a Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság hatásköre.

(2) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakás annak a cselekvőképes, természetes személynek adható bérbe, aki

- a) az elmúlt két évben Inárcs nagyközség közigazgatási területén állandó bejelentett lakcímmel rendelkezik és életvitelszerűen Inárcson lakik; házastársak, élettársak együttes kérelme esetén a két éves állandó bejelentett lakcímmel legalább a házastársak, élettársak egyike rendelkezik, és
- b) lakástulajdonnal, vagy lakás használatára feljogosító vagyoni értékű joggal
 - ba) nem rendelkezik, vagy
 - bb) rendelkezik, de ezen jogát tőle független okok miatt, vagy nem a saját, a használatot korlátozó döntése miatt - hitelt érdemlő módon igazoltan - gyakorolni nem tudja, és
- c) családjában az egy főre jutó havi jövedelem a szociális vetítési alap összegének 100 %-át eléri, de annak 350 %-át nem haladja meg, egyedülélő esetében a havi jövedelem a szociális vetítési alap összegének 100 %-át eléri, de annak 500 %-át nem haladja meg az utolsó hat hónapra vonatkozó igazolás alapján, és
- d) tulajdonában nincs jelentős értékű ingóvagyon, beleértve a vele együtt költöző hozzátartozó(k) tulajdonát is és
- e) vállalja az óvadék megfizetését.

(3) A szociális bérlakás iránti kérelmet a rendelet 3. számú melléklete szerinti nyomtatványon kell benyújtani.

(4) Szociális alapon lakás legfeljebb ... hónap határozott időtartamra adható bérbe.

(5) A bérleti szerződés a bérlő írásbeli kérelmére és a bérbeadó írásbeli javaslatára legfeljebb további ... hónap határozott időtartammal meghosszabbítható abban az esetben, ha

- a) a bérlő a bérleti díj-, valamint bérleti jogviszonyából eredő bármilyen jogcímen keletkezett díjfizetési kötelezettségének annak esedékessége időpontjában, a bérleti szerződés teljes időtartama alatt maradéktalanul eleget tett, és
- b) a lakás és annak berendezési tárgyai épségét megővta, és
- c) a lakás, illetve ha a lakáshoz udvar tartozik, annak és a lakókörnyezetének a tisztaságát megővta, fenntartotta, helyreállította, és
- d) az együttélés szabályait betartotta, és
- e) szociális helyzete alapján az (2) bekezdés d) pontja alapján továbbra is jogosultnak tekinthető.

(6) A bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló kérelmet legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnését megelőző 3 hónappal kell benyújtani. A kérelemhez csatolni kell mindazokat a nyilatkozatokat és igazolásokat, melyek a kérelem elbírálásához szükségesek. Az előírt nyilatkozatok és igazolások nélküli kérelmet be nem nyújtottnak kell tekinteni.

(7) Ha a bérlő a lakást a határozott idő leteltével ismételten bérbe kívánja venni, de szociális helyzete alapján a lakásbérlésre már nem jogosult, akkor bérleti joga – jövedelmi/vagyoni helyzetének vizsgálata függvényében – piaci alapú bérlésre változik, és a továbbiakban az újonnan megállapított bérleti joga szerinti lakbért kell fizetnie.

(8) A bérleti szerződést Inárcs Nagyközség Polgármestere köti meg.

(9) A szociális alapon bérebe adandó lakások esetében a bérleti díj és az óvadék mértékét e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

14. §

(1) A rendkívüli szociális helyzetbe került Inárcson lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkező igénylő – amennyiben lakhatását másképp megoldani nem tudja - szociális szükséglakás igénylése iránti kérelemmel fordulhat a polgármesterhez. Rendkívüli szociális krízishelyzet különösen, ha a kérelmező lakása elemi csapás, vagy más ok miatt lakhatásra alkalmatlanná vált és a kérelmező - önhibáján kívül - lakáshelyzetét más módon megoldani nem tudja.

(2) A kérelemről és a lakásbérleti szerződés megkötéséről a polgármester dönt. A lakásbérleti szerződés a rendkívüli szociális krízishelyzet fennállásáig, de legfeljebb ... hónapos időtartamra köthető meg.

(3) A bérleti szerződés rendkívüli szociális krízishelyzet fennállása esetén a Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság döntése alapján legfeljebb ... esetben alkalmanként ... hónapos időtartamra meghosszabbítható.

15. §

(1) A bérlő és a vele közös háztartásban élők vagyoni és jövedelmi viszonyaiban történő változást a bérlő köteles a változást követő 30 napon belül bejelenteni a bérbeadó felé.

(2) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdés szerinti bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget vagy a bejelentésében valótlan adatokat közöl és ez a szociális alapon történő bérleti jogosultság feltételeit megváltoztatja, a változás bizonyított időpontjától kezdődően a bérlőt e rendelet szerinti piaci alapú bérbeadás esetén meghatározott mértékű fizetési kötelezettség terheli.

(3) Amennyiben a bérleti jogviszony fennállása alatt a piaci alapú bérleti díjat fizető bérlő jövedelmi viszonyaiban olyan változás következik be, amely indokolja a szociális helyzet alapján történő bérbeadást, úgy a bérlő írásban kezdeményezheti a bérbeadónál a szociális bérlakásra való jogosultság megállapítását. A bérlő a kérelem elbírálását követő hónap 1. napjával kezdődően válik jogosulttá a piaci bérleti díj összege helyett a szociális alapú bérleti díj fizetésére.

Bérbeadás jogszabályon alapuló elhelyezési kötelezettség alapján

16. §

(1) Másik lakást kell bérebe adni annak a jogcím nélküli személynek, aki a bérlő halála után maradt vissza az önkormányzati tulajdonú lakásban, ha:

- a) a bérbeadó a lakásba történő befogadásához korábban adott hozzájárulást, illetve erre kötelezettséget vállalt,
- b) a bérlő halálát megelőző két év óta folyamatos bejelentett lakóhellyel, életvitelszerűen, a bérbeadó beleegyezésével a lakásban lakik, feltéve, hogy az elhalt bérlőnek vagy házastársának az unokája, testvére, továbbá a bérlő élettársa, és nincs beköltözhető lakása,
- c) a befogadott személy nem tartozik a b) pontban foglaltak közé, de a bérlő halálát megelőző két év óta a lakásban igazolt módon, életvitelszerűen tartózkodik.

(2) Az (1) bekezdés alapján másik lakás csak akkor adható bérebe, ha a jogosult vállalja a lakásban lakó többi - másik lakás bérebevételére nem jogosult - személy lakásba történő befogadását.

(3) Az (1) bekezdés alapján több jogosult részére együttesen lehet egy másik lakást bérbe adni

(4) Másik lakásként olyan lakást lehet bérbe adni, amelyre a jogosult – vagyoni, jövedelmi helyzete alapján - igényt tarthatna.

(5) A másik lakásra való jogosultság megállapításához szükséges adatok és igazolások benyújtására a polgármester a közléstől számított tizenöt napos határidő megjelölésével szólítja fel a lakáshasználót. A határidő eredménytelen leteltével a másik lakásra való jogosultságot nem lehet megállapítani.

(6) Jogszabályon alapuló elhelyezési kötelezettség alapján történő bérbeadás esetén a bérbeadói jogokat a képviselő-testület gyakorolja.

Pályázati eljárás szabályai piaci alapú bérbeadás esetén

17. §

(1) Pályázat önkormányzati tulajdonú, üres, per, teher, és igénymentes lakásra írható ki.

(2) A pályázat kiírásáról, közzétételéről és a pályázathoz szükséges feltételek biztosításáról a képviselő-testület döntése alapján a polgármester gondoskodik.

(3) A pályázat feltételeit a pályázat kiírója e rendelet keretei között határozza meg.

(4) Pályázni az jogosult, aki a pályázati feltételeknek megfelel.

(5) A pályázónak lehetővé kell tenni, hogy a lakást, vagy a helyiséget a pályázatának benyújtása előtt megtekintse.

(6) A pályázatot közzé kell tenni az Inárcsi Hírmondóban, a Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján, valamint meg kell jelentetni az Önkormányzat honlapján.

18. §

A lakásra vonatkozó pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a)* a bérbe adandó lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- b)* a lakás megtekintésére biztosított időpontot,
- c)* a bérleti szerződés időtartamát,
- d)* a lakbér összegét,
- e)* a pályázat benyújtásának módját, helyét és idejét,
- f)* a pályázat elbírálásának módját,
- g)* a bérbeadó megnevezését, címét és telefonszámát,
- h)* a pályázat elbírálásának időpontját és az eredmény közlésének módját,
- i)* egyéb pályázati feltételeket.

19. §

(1) A pályázatot jelen rendelet 4. mellékletében szereplő formanyomtatványon keresztül kell benyújtani.

(2) A pályázatot legkésőbb a kiírásban meghatározott napon, a hivatali munkaidő végéig lehet benyújtani. A kiírás napja az a nap, amikor a pályázati kiírás a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kifüggesztésre kerül.

(3) Egy pályázó legfeljebb egy lakás és egy helyiség bérbevételére jogosult.

(4) Érvénytelen az a pályázat, amelyet e rendeletben foglaltak, valamint a pályázati kiírás megsértésével, a pályázató tévedésbe ejtésével vagy megtévesztésével nyújtottak be.

(5) Amennyiben nincsen kellő számú olyan pályázó, aki a meghirdetett feltételeknek mindenben megfelel, akkor a pályázatot meg kell ismételni.

20. §

(1) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbevételre ajánlatot tevő személy nevét, lakóhelyét, értesítési címét,
- b) a lakásba a bérlővel együtt költözők számát, nevét,
- c) azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a kiírt pályázati feltételeknek megfelel,
- d) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

(2) A pályázatot zárt borítékban kell a Polgármesteri Hivatalban leadni. Az átvételről a titkársági ügyintéző az időpont pontos (nap, óra, perc) megjelölésével elismervényt állít ki, s azt a Polgármesteri Hivatal körbélyegzőjével lepecsételi.

(3) A benyújtott pályázatokat a polgármester véleményezi és javaslatot tesz a Képviselő-testületnek. Amennyiben ugyanarra a lakásra több pályázat is érkezik, akkor a polgármester az érvényes pályázatokat rangsorolja, a rangsorban első helyen állót javasolja a Képviselő-testületnek nyertesnek kihirdetni. A nyertes pályázóról a Képviselő-testület dönt.

(4) A pályázatokat a pályázati határidő leteltét követő harminc napon belül el kell bírálni.

21. §

(1) A nyertes pályázóval a pályázati eredmény alapján létrejött határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérleti szerződést a polgármester köti meg.

(2) Ha a nyertes pályázó a (1) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem köt bérleti szerződést, úgy az önkormányzat külön döntés nélkül a szerződéskötéstől elállhat.

(3) Eredménytelen pályázat esetén a Képviselő-testület dönt a pályázat megismétléséről, vagy a lakás más jogcímen történő hasznosításáról.

(4) Érvénytelen a pályázat, ha:

- a) azt nem az előírt formanyomtatványon terjesztették elő,
- b) nem felel meg a pályázati kiírásnak,
- c) hiányos, valótlan adatokat tartalmaz,
- d) az e rendeletben meghatározott anyagi vagy eljárási szabályok megsértésével került benyújtásra,

Lakásbérleti jogviszonyt kizáró okok

22. §

Ha e rendelet másként nem rendelkezik, nem lehet lakás bérlője az a személy, akire a pályázata benyújtásának, illetve kérelme előterjesztése időpontjában az alábbi kizáró tényezők valamelyike fennáll:

- a) pályázatában, kérelmében lakáskörülményeire, szociális, vagyoni és jövedelmi viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amely számára jogosulatlanul kedvezőbb elbírálást tenne lehetővé,
- b) korábbi, önkormányzati lakásra fennálló bérleti jogviszonya 5 éven belül azért került felmondásra a bérbeadó részéről, mert a bérlakásra való jogosultsága szempontjából lényeges, valótlan adatokat szolgáltatott,
- c) öt éven belül önkényes lakásfoglalással került önkormányzati bérlakásba, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségbe, abban az esetben is, ha használati díj fizetési kötelezettségének eleget tett,
- d) akinek önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződése a bérbeadó díj-hátralék miatti felmondása folytán megszűnt, a hátralék teljes összegének megfizetéséig,
- e) akinek önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződését a bérbeadó a bérlőkre vonatkozó előírások súlyos megsértése miatt, így különösen a lakás rongálása, karbantartási, felújítási kötelezettségek elmulasztása, a lakás rendeltetésellenes használata miatt – öt éven belül - felmondta, akkor is, ha a bérbeadót ért kárt megtérítette; amennyiben a kárt nem térítette meg, öt éven túl is érvényesül a kizárás.

23. §

Rendkívüli felmondással fel kell mondani a bérleti szerződést, ha a bérlő a jogosultságát vagy a 22. §-ban szereplő kizáró okokat illetően valótlan adatot közöl, megtéveszt, vagy tévedésbe ejti vagy tévedésben tartja a bérbeadót.

A lakbér

24. §

(1) A lakbér mértékének megállapítása e rendelet 2. számú melléklete szerint történik.

(2) Az önkormányzat a bérleti díjat minden év február 1. napjáig – a tárgyév január 1-re visszamenőleges hatállyal – jogosult a KSH által meghatározott infláció mértékével megnövelni. A bérleti díj tárgyévi mértékéről a jegyző a bérlőt legkésőbb minden év február 1 napjáig írásban tájékoztatja.

(3) A bérlő bérleti díjának szociális helyzete alapján történő felülvizsgálatát kezdeményezheti/kérheti, ha a jelen rendeletben foglalt feltételeknek igazolhatóan megfelel. Ilyen esetben a bérbeadó csak a feltételek igazolását követő hónap első napjától állapíthat meg a bérlő részére szociális helyzet alapján bérleti díjat, visszamenőleges megállapításnak nincs helye.

A lakáshasználati díj

25. §

(1) Ha az önkormányzati lakásban a lakásbérleti szerződés megszűnésekor olyan személy marad vissza, aki sem az Ltv., sem jelen rendelet szabályai szerint nem tarthat igényt elhelyezésre, köteles a lakást a szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül elhagyni. Ha a lakást jogcím nélkül használó személy a lakáselhagyási kötelezettségének a bérbeadó írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 8 napon belül nem tesz eleget, akkor az önkormányzati lakásra

megállapított lakbér mértékének megfelelő lakáshasználati díj megfizetésére köteles a jogcím nélküli használat kezdetének napjától. A lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított második hónap elteltével kétszeresére, hatodik hónap elteltével hatszorosára, 1 év elteltével tízszeresére emelkedik.

(2) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó az (1) bekezdésben megjelölt határidőn belül önként nem adja át lakást, akkor a Polgármester 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránt bíróság előtt eljárást kezdeményezni, kivéve, ha a jogcím nélküli lakáshasználó másik lakásra tarthat igényt.

III. Fejezet

A lakásbérlet közös szabályai

A felek jogai és kötelezettségei

26. §

(1) A bérlő a bérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, a két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát, valamint az adataiban bekövetkezett változást a bérbeadónak írásban bejelenteni. Ha a bérlő e bejelentési kötelezettségét elmulasztotta és a mulasztás okát a felhívást követően hitelt érdemlően igazolni nem tudja, vagy nem a Lakás tv.-ben felsorolt ok folytán van távol a bérelt lakásból, a bérleti szerződését fel kell mondani. E feltételt a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell.

(2) A bérlő és a vele jogszerűen együtt lakó személyek a többi bérlő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül jogosultak a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket használni.

(3) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal, munkanapokon, a bérlő nyugalmanak zavarása nélkül jegyzőkönyvi rögzítés mellett ellenőrzi. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles.

(4) Soron kívül kell ellenőrzést végezni, ha a lakás állagmegóvása, illetve a lakók magatartása ezt indokolja.

Befogadás szabályai

27. §

(1) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

(2) A bérlő kérelmére a bérbeadó köteles a bérlő élettársa, az élettárs gyermeke (mostohagyermek, nevelt gyermek, örökbefogadott gyermek) befogadásához hozzájárulni, abban az esetben, ha a bérlő és élettársa nyilatkoznak a köztük lévő élettársi jogviszony fennállásáról.

(3) Más személyt a bérlő kizárólag a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(4) A bérlő befogadásra irányuló kérelmének tartalmaznia kell e rendelet (2) – (3) bekezdésében megjelölt személyek személyazonosításra alkalmas adatait.

Bérlőtársi jogviszony létesítése

28. §

(1) Bérletársi szerződés szolgálati lakás esetén abban az esetben köthető, amennyiben a bérletárs/ak megfelel/nek e rendelet 12. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek.

(2) Bérletársi szerződés szociális bérlakás esetén abban az esetben köthető, amennyiben a bérletárs/ak megfelel/nek e rendelet 13. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek.

A társbérletre vonatkozó szabályok

29. §

Az Önkormányzat önkormányzati bérlakások esetén a társbérlet létesítéséhez nem járul hozzá.

Albérlet

30. §

Az Önkormányzat önkormányzati bérlakások esetén a bérlő által történő további albérletbe adáshoz nem járul hozzá.

IV. Fejezet

A lakásbérleti szerződés megszüntetésének szabályai

Bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése

31. §

A bérlő vagy a bérbeadó a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését írásban bármikor kezdeményezheti, melyről a polgármester dönt. A bérleti szerződés megszüntetésekor elszámolási kötelezettség terheli a feleket.

Bérleti szerződés azonnali hatályú felmondással történő megszüntetése

32. §

- (1) Azonnali hatállyal felmondhatja a bérbeadó a bérleti szerződést, ha a bérlő
- a) bérleti díj fizetésének nem, vagy annak késedelmesen tesz eleget, továbbá a bérleti díj évenkénti emelkedésének mértékét figyelmen kívül hagyva attól eltérő mértékben fizeti a bérleti díjat;
 - b) közüzemi,- illetve közös költség fizetési kötelezettségének nem, vagy késedelmesen tesz eleget;
 - c) óvadék kiegészítési kötelezettségének nem, vagy késedelmesen tesz eleget;
 - d) bérbeadó írásbeli engedélye nélkül átalakítási munkálatokat végez a bérleményben;
 - e) a bérleményt további albérletbe adja;
 - f) megszegi a jelen rendeletbe vagy a bérleti szerződésben rögzített kötelezettségét, illetve megakadályozza a bérbeadót a jelen szerződésben rögzített jogai érvényesülésében.

(2) Amennyiben a bérbeadó az azonnali hatályú felmondás jogával él, úgy az elszámolás keretében kártérítés is megilleti a bérbeadót.

(3) Az azonnali hatályú felmondást indokolni kell.

(4) Az azonnali hatályú felmondás a közléssel megszünteti a bérleti szerződést.

(5) A felmondást a másik féllel - írásban - közölni kell. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondást a bérleti szerződésben megjelölt címre kell megküldeni.

A lakás visszaadása

33. §

(1) A lakásbérlet megszűnésekor a bérlő a lakást kiürített, tiszta, rendeltetésszerű állapotban, beköltözhetően, az átadás-átvételkor, illetve a bérleti jogviszony időtartama alatt felvett leltár alapján, illetve jegyzőkönyv szerinti állapotban köteles visszaadni.

(2) A lakásbérlet megszűnésekor, megszüntetésekor jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell a lakás, a lakásberendezések, az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat, azok pótlásának határidejét, valamint a pótlásra kötelezett személy megnevezését.

V. Fejezet

Nem lakáscélú helyiségek bérbeadásának szabályai

A helyiség bérbeadása

34. §

(1) Az önkormányzat a helyiségek kezelésével, bérbeadásával kapcsolatos adminisztratív feladatait a Polgármesteri Hivatal útján látja el.

(2) A helyiség bérbeadásával kapcsolatos döntést, valamint a bérbeadói hozzájárulást pályázat útján a képviselő-testület hozza meg.

(3) A helyiségek bérleti díját m²-ben kell megállapítani, a bérleti díj és az óvadék mértékét jelen rendelet 2. melléklete tartalmazza. Az óvadékot kamatfizetési kötelezettség nem terheli.

(4) A bérleti díj, és az óvadék mértékét a polgármester előterjesztése alapján évenként felül kell vizsgálni. A bérleti díj, és az óvadék mértékéről, annak módosításáról a képviselő-testület dönt.

(5) A helyiség meghatározott tevékenység folytatására, elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, kulturális és irodai, továbbá az ezekhez kapcsolódó raktározási célra adható bérbe.

(6) A nem lakáscélú helyiség határozott időre, legfeljebb 5 évre adható bérbe.

(7) Bérbevételi ajánlat nyújtható be a bérbeadóhoz:

- a) a pályázat útján meghirdetett helyiségre,
- b) az eredménytelenül pályáztatott helyiségre,
- c) pályázat hiányában az üres helyiségre,
- d) a bérlő részéről a határozott idejű bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiség ismételt bérbevétele céljából.

(8) A (7) bekezdés d) pontjában meghatározott bérbevételi ajánlat a határozott idejű bérleti szerződés megszűnését megelőző hatvanadik napig nyújtható be.

35. §

Bérleti jogviszony létesíthető

- a) a helyiség bérbeadására kiírt pályázat nyertesével, illetve a nyertes kiesése esetén sorrendben a legelőnyösebb érvényes bérbevételi ajánlatot benyújtó pályázóval, vagy
- b) pályázaton kívül az érvényes bérbevételi ajánlatot benyújtó személlyel.

A helyiségbérleti pályázat

36. §

(1) A helyiséget – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – pályázat útján kell bérbe adni.

(2) A helyiségre nem kell pályázatot kiírni, mert azt a tulajdonos bérbevételi ajánlat alapján önkormányzati érdekből bérbe adja, amennyiben a bérlő a határozott idejű bérleti szerződés megszűnését megelőző hatvanadik napig a helyiségre bérbevételi ajánlatot nyújt be.

37. §

(1) A pályázatot közzé kell tenni az Inárcsi Hírmondóban, a Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján, valamint meg kell jelentetni az Önkormányzat honlapján.

(2) A pályázatot zárt borítékban kell benyújtani a bérbeadó részére.

38. §

(1) A pályázati felhívás tartalmazza:

- a) a helyiség címét, alapterületét, műszaki jellemzőit,
- b) a helyiségben végezhető tevékenység megjelölését,
- c) a bérlet időtartamát,
- d) a pályázati feltételeket,
- e) a helyiség megtekintésének időpontját,
- f) a pályázat elbírálásának szempontjait,

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, lakcímét (székhelyét), elérhetőségét és a tevékenységének megjelölését,
- b) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy az általa folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedéllyel rendelkezik, vagy az engedély megszerzéséhez szükséges feltételeknek megfelel, valamint
- c) az állami adóhatóság és az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzati adóhatóság igazolását arról, hogy a pályázónak adó-, valamint adók módjára behajtandó köztartozása nincs, feltéve, hogy a pályázó a helyiséget üzletszerű gazdasági tevékenység folytatása céljából veszi bérbe.

39. §

(1) Érvényes a pályázat, ha a pályázatot az előírt tartalommal és határidőben nyújtotta be a pályázó.

(2) Az érvényes pályázatokat a pályázati határidő leteltét követően a soron következő képviselő-testületi ülésen bírálja el a bérbeadó.

(3) A nyertes pályázót a bérbeadó – a Polgármesteri Hivatal útján - a döntést követő 15 napon belül értesíti.

A helyiségbérleti szerződés megkötése

40. §

(1) A helyiségbérleti szerződést a polgármester írja alá.

(2) A bérlő köteles a helyiségbérleti szerződés megkötését megelőzően a bérbeadó részére a bérleti szerződéssel összefüggő követelések biztosítása érdekében a jelen rendelet 2. mellékletében meghatározott mértékű óvadékot fizetni.

41. §

Helyiségre bérleti szerződést csak olyan személlyel köthető, aki szerződésben feltételként vállalja, hogy az éves bérleti díjat a tulajdonos e rendelet szerint évenként felülvizsgálja, és azt egyoldalú döntéssel módosítja.

A helyiségbérleti szerződés tartalma

42. §

(1) A helyiségbérleti szerződésben meg kell határozni különösen

- a)* a helyiség használatának célját és feltételeit,
- b)* a bérlő jogutódlás bejelentésére vonatkozó kötelezettségét, valamint
- c)* a bérlőnek a nevében, lakcímében, székhelyében, telephelyében, képviselőjében, adóazonosítójában vagy adószámában, illetve bankszámlaszámában bekövetkezett változás bejelentésére vonatkozó kötelezettségét,
- d)* a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket,
- e)* a bérlő bérleti szerződésében felmondási okként kell kikötni a bérleti díj és a rezsiköltség fizetési kötelezettségének nem teljesítését,
- f)* mindazon kikötéseket, amit jogszabály a közokirat végrehajthatóvá nyilvánításához előír.

(2) A helyiségbérleti szerződésben meg kell határozni különösen, hogy a bérlő köteles gondoskodni:

- a)* a helyiségnek az abban folytatni kívánt tevékenység-gyakorlásához szükséges módon történő kialakításáról, felszereléséről, illetve berendezéséről,
- b)* a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védő-, illetve előtető, emnyős szerkezet, valamint biztonsági berendezés karbantartásáról,
- c)* a helyiségben folytatott tevékenységgel összefüggésben felmerülő felújításról, pótlásról, illetve cseréről,
- d)* az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben, valamint
- e)* a helyiség, valamint a hozzá tartozó közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, továbbá a tevékenységével összefüggő hulladék elszállításáról.

(3) A bérleti jogviszony fennállás alatt a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül a bérleményben sem átalakítást, sem egyéb műszaki tartalmat érintő beruházást nem végezhet. Amennyiben a bérlő a jelen pontban foglaltakat megszegi, úgy kártérítéssel, helytállással tartozik a bérbeadó számára. E körben a teljes kár megfizetésének elvét kell alkalmazni.

43. §

A bérlő a bérleményt további albérletbe kizárólag a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulása esetén adhatja további bérbé.

44. §

(1) A nem lakáscélú helyiségek szerződésének meghosszabbítására vonatkozó igényét bérlőnek írásban, a szerződés lejáratától legalább 60 nappal kell benyújtani bérbeadóhoz. A benyújtásra nyitva álló határidő jogvesztő.

(2) A szerződés meghosszabbításának feltétele, hogy bérlőnek az önkormányzat felé, valamint a közművek szolgáltatója (a továbbiakban: Szolgáltatók) felé díjtartozása (pl. szolgáltatási díj, alapdíj, stb.) nem állhat fenn. A Szolgáltatók által kiállított, 30 napnál nem régebbi nemleges tartozásról szóló igazolásokat bérlő köteles a szerződéshosszabbítási kérelmével egyidejűleg bérbeadóhoz benyújtani.

A helyiség átadása és visszaadása

45. §

(1) A bérbeadó a helyiséget a használatra jogosító szerződésben meghatározott állapotban, felszereltséggel és időpontban leltár alapján adja át a bérlőnek. Az átadásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell az ingatlan, a berendezési és felszerelési állapotát, a közüzemi mérők állását, valamint szükség esetén a felek egyéb nyilatkozatait.

(2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnéskor – ha a felek másként nem állapodnak meg – az átadásnak megfelelő állapotban és felszereltséggel köteles a bérbeadónak visszaadni.

(3) A helyiség visszaadása után az óvadék fennmaradó részét a bérleti szerződéssel összefüggő követelések kielégítését követően a bérlő részére kamat nélkül vissza kell fizetni.

46. §

§ A bérleti jogviszony megszűnését követően a 45. § (2) bekezdésének megfelelően át nem adott, valamint a jogcím nélkül használatba vett helyiség használatáért a volt bérlő és a jogcím nélküli használó használati díjat köteles fizetni, amelynek mértéke a bérleti jogviszony megszűnését, illetve a jogcím nélküli használatba vételt követően a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően őt terhelő bérleti díj kétszerese.

A helyiségbérleti jogviszony megszűnése, megszüntetése

47. §

A helyiségbérleti jogviszony megszűnésére, megszüntetésére az e rendeletnek a lakásbérleti jogviszony megszűnésére, megszüntetésére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

A helyiség térítésmentes használatba adása

48. §

(1) A helyiség közérdekű feladatellátás céljából kizárólag magasabb rendű jogszabályban meghatározott feltételek szerint adható térítésmentesen használatba.

- (2) Nem lehet helyiséget térítésmentesen használatba adni üzletszerű gazdasági tevékenység céljára.
- (3) A térítésmentes használatba adás nem mentesíti a használót a közüzemidíj-fizetési kötelezettség, illetve a közös költség fizetési kötelezettség alól.
- (4) A térítésmentes használatba adásra a helyiségbérletre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a használót nem terheli óvadék fizetési kötelezettség.

VI. Fejezet

A lakások és helyiségek elidegenítésének szabályozása

Lakás és helyiség elidegenítése

49. §

- (1) Lakás és helyiség a képviselő-testület döntése alapján, az általa felkért ingatlanforgalmi értékbecslő által készített szakértői vélemény figyelembevételével idegeníthető el.
- (2) Az önkormányzati lakások elidegenítéséről a képviselő-testület a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság és a Településfejlesztési Bizottság javaslatát figyelembe véve dönt.
- (3) Értékesítésre történő kijelölés a bérlő kérelmére vagy a (2) bekezdésben megjelölt bizottságok javaslata alapján történhet.
- (4) Az elővásárlási jog jogosultja írásban jelentheti be a polgármesternek vételi kérelmét.
- (5) A polgármester megvizsgálja az elővásárlási jogosultságot, és a kérelmet a képviselő-testület elé terjeszti. Az értékesítés lebonyolítását mindaddig – de legfeljebb hatvan napig - függőben kell tartani, amíg az elővásárlási jog jogosultja egyösszegben be nem fizeti az esetleges fennálló bérleti díj, illetve közüzemi díjtartozását, valamint esetleges helyi adótartozását.
- (6) Pályázat útján lehet értékesíteni azt az ingatlant, amely
- a) tekintetében a jogosult az elővásárlási jogával nem élt, vagy
 - b) nem áll fenn sem használati, sem bérleti szerződés, és az önkormányzatnak kifejezett érdeke fűződik az értékesítéshez

A lakások elidegenítésének szabályai

50. §

- (1) Önkormányzati bérlakás esetén a bérlakás bérlőjét megilleti a lakásra az elővásárlási jog, amennyiben a lakás állami tulajdonból került át az önkormányzat tulajdonába. Az elővásárlási jog megilleti a bérlő egyenesági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.
- (2) Önkormányzati tulajdonban álló lakás értékesítéséről a Képviselő-testület dönt.
- (3) Az értékesítésről való döntés után a Polgármesteri Hivatal megkeresi az elővásárlási jog jogosultját. Az elővásárlási jog jogosultja a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül nyilatkozhat arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával.

(4) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja él az elővásárlási jogával, úgy a Polgármesteri Hivatal kirendelt ingatlanszakértővel felbecsülteti az ingatlan értékét, majd a jogosult a meghatározott értéken megvásárolhatja az ingatlant.

(5) Amennyiben az adásvétel során az elővásárlási jog jogosultja eláll a szerződés megkötésétől, a keletkezett költségek viselésére a jogosult köteles.

(6) Az adásvételi szerződést a polgármester köti meg.

51. §

(1) A Lakástörvény rendelkezéseinek megfelelően az elővásárlási jog jogosultját a lakás vételárából engedmény, továbbá részletfizetési lehetőség illeti meg.

(2) A részletfizetési lehetőség esetén az elővásárlási jog jogosultja köteles a vételár min. 10% - max.20 %-át megfizetni.

(3) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja kéri, a lakás vásárlása során öt 15 évnyi részletfizetés illeti meg kamatmentesen.

(4) Részletfizetés esetén a vételáron felül a vevő kamatfizetési kötelezettséggel is tartozik az eladónak.

(5) Az elővásárlási jog jogosultját a vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén 10% - 20% árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

(6) Ezen szabályok betartása alapján a Képviselő-testület dönt az egyedi lakásértékesítések esetében.

52. §

A lakások elidegenítéséből származó bevételek vonatkozásában a Lakástv. rendelkezései az irányadók.

A helyiségek elidegenítésének szabályozása

53. §

(1) Amennyiben nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása határozatlan időre történt, úgy a helyiség bérlőjét elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az elővásárlási jog jogosultja, amennyiben él elővásárlási jogával, köteles egy összegben megfizetni a vételár 50 %-át, még a fennmaradó hányad megfizetésére legfeljebb 2 éves részletfizetést engedélyezhet számára a Képviselő-testület.

VII. Fejezet

Vegyes, záró és átmeneti rendelkezések

A lakásbérleti jogviszonyok, bérleti díj, óvadék felülvizsgálata

54. §

(1) E rendelet rendelkezéseit – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – a hatálybalépése után indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) A meglévő bérleti szerződések jogcímét, és időtartamát 2025. május 31-ig felül kell vizsgálni és módosítani, amely tartalmazza, hogy a bérlő milyen jogcímen, milyen időtartamra jogosult a bérlemény használatára. Amennyiben a bérlő az e rendelet szerint módosított bérleti szerződést nem írja alá, úgy a bérleti jogviszonyt meg kell szüntetni.

(3) A meglévő bérleti szerződésekre a jelen rendelet 1. és 2. mellékletében foglaltakat, azaz a bérleti díj mértékére, és az óvadéokra vonatkozó rendelkezéseket 2025. június 1-től kell alkalmazni.

A rendelet időbeli hatálya

55. §

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükről szóló 11/2009. (VII. 30.) önkormányzati rendelet.

56. §

Ez a rendelet 2025. március 28-án lép hatályba.

1. melléklet a 10/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1.melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

1. sz. melléklet a 10/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzati lakások és helyiségek listája

1.1. Az önkormányzati lakások listája

	Lakás címe	HRSZ	Alapterület (m²)	Komfortfokozat	
1.	2365 Inárcs, Rákóczi út 3/B. fsz. 1. a.	408/2	59,14	Összkomfortos	lakás
2.	2365 Inárcs, Rákóczi út 3/B. fsz. 2. a.	408/2	59,14	Összkomfortos	lakás
3.	2365 Inárcs, Rákóczi út 3/B. 1 em. 1. a.	408/2	49,95	Összkomfortos	lakás
4.	2365 Inárcs, Rákóczi út 3/B. 1 em. 2. a.	408/2	49,95	Összkomfortos	lakás
5.	2365 Inárcs, Széchenyi I. út 33. 1.em 1. a.	1137/1	101	Összkomfortos	lakás

1.2. Az önkormányzati helyiségek listája

	Helyiség címe	HRSZ	Alapterület (m²)
1.	2365 Inárcs, Széchenyi I. út 33.	1137/1	592

2. melléklet a 10/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2.melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. sz. melléklet a 10/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelethez

2.1 Bérleti díj mértéke

2.1.1. A bérleti díj mértéke a piaci alapon történő bérbeadás esetén:

bruttó ... Forint/m²/hó

2.1.2. A bérleti díj mértéke a szolgálati jelleggel történő bérbeadás esetén:

bruttó ... Forint/m²/hó

2.1.3. A bérleti díj mértéke a szociális rászorultság alapján történő bérbeadás esetén:

bruttó ... Forint/m²/hó

2.1.4. A bérleti díj mértéke a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén: egyedi megállapodás tárgyát képezi.

2.2. Óvadék mértéke

2.2.1. Az óvadék mértéke a piaci alapon történő bérbeadás esetén:

2 havi bérleti díjnak megfelelő összeg

2.2.2. Az óvadék mértéke a szolgálati jelleggel történő bérbeadás esetén:

2 havi bérleti díjnak megfelelő összeg

2.2.3. Az óvadék mértéke a szociális rászorultság alapján történő bérbeadás esetén:

- a) Szociális bérlakás esetén: legfeljebb 1 havi bérleti díjnak megfelelő összeg.
- b) Szociális szükséglakás (krízislakás) esetén nincs óvadék.

2.2.4. Az óvadék mértéke a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadás esetén:

2 havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

3. melléklet a 10/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3.melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

KÉRELEM

szociális rászorultság esetén önkormányzati lakás bérbevételére

Igénylő neve:

születési név:.....

születési hely, idő:.....

anyja neve:.....

Állampolgársága: amennyiben nem magyar állampolgár, tartózkodási kártya vagy személyazonosító igazolvány száma:.....

Állandó lakcím:.....

időtartama: évhónap.....nap óta áll fenn.

Tartózkodási hely:.....

időtartama: évhónap.....nap óta áll fenn.

Telefonos elérhetőség:

email cím.....

Házastárs, élettárs neve:.....

születési név:.....

születési hely, idő:.....

anyja neve:.....

Állampolgársága: amennyiben nem magyar állampolgár, tartózkodási kártya vagy személyazonosító igazolvány száma:.....

Állandó lakcím:.....

időtartama: évhónap.....nap óta áll fenn.

Tartózkodási hely:.....

időtartama: évhónap.....nap óta áll fenn.

I. A kérelmező(k) és a velük együtt költöző(k) körülményeire vonatkozó adatok

1.) Közös háztartásban élő kiskorú gyermekeim száma:fő

2.) Közös háztartásban élő nagykorú eltartottak száma:fő

nagykorú személyekkel rokon kapcsolat

3.) Gyermekeket egyedül nevelem. (Aláhúzással jelezze!): igen / nem

4.) Közös háztartásban élő kiskorú gyermekeim:

Neve	Születési helye, ideje	Anyja neve	Szociális, köznevelési, illetve felsőoktatási intézmény
------	------------------------	------------	---

5.) Házastársamon kívül közös háztartásban élő velem együtt költöző személyek:

Neve	Születési helye, ideje	Anyja neve	Szociális, köznevelési, illetve felsőoktatási intézmény / munkahelye

6.) Jövedelemem a következő forrásból származik (a megfelelőt aláhúzással jelezze!)

a) Munkaviszonyban állok: igen nem

Munkáltatóm neve, címe:

.....

b) Nyugdíjas vagyok

c) Rokkantsági nyugdíjas vagyok

d) Jövedelemem szociális és / vagy társadalombiztosítási juttatásokból származik, mégpedig:

	Igénylő	Házastárs / Élettárs	Együtt költöző családtag
Munkabérből származó jövedelem			
GYES, GYED			
Családi pótlék			
Nyugdíj (öregségi, rokkantsági)			
Fogyatékosági támogatás			
Gyerektartás / Árvaelátás			
Alkalmi munka			

Egyéb (ápolási díj, foglalkoztatást helyettesítő támogatás, munkanélküli járadék stb)			
---	--	--	--

Egy főre jutó jövedelem: _____ Ft

II. Vagyoni helyzetre vonatkozó adatok, beleértve az együtt költöző családtagokat is (aláhúzással jelezze!)

1.) Építési telek: _____ nincs _____ van

címe:

értéke:

2.) Üdülőtelek, üdülő, hétvégi ház: _____ nincs _____ van

címe:

értéke:

3.) Tulajdont (résztulajdont) képező lakóház, lakás: _____ nincs _____ van

címe:

értéke: tulajdoni hányad mértéke

4.) Építési telek, üdülőtelek, üdülő, lakóház, lakrész tulajdonom volt, amely elidegenítésre került:évhónapFt értékkel

5.) A család tulajdonában gépkocsi (aláhúzással jelezze!) _____ nincs _____ van

típusa: rendszáma:

kora:év becsült értéke:.....Ft.

6.) A családban egyéb forgalomképes vagyontárgy:

Annak értéke:Ft

7.) Korábban tanácsai, önkormányzati vagy vállalati bérlakás bérlője: (aláhúzással jelezze!)

_____ voltam _____ nem voltam

- pénzbeli térítés ellenében lemondtamévben,

- hozzátartozóm javára lemondtamévben

- bérleti jogviszonyom megszűnt.....évben, annak oka:.....

8.) A kérelmező indokainak felsorolása:

.....

.....

.....

.....

III. Kérelmező nyilatkozatai

- a) Nyilatkozom arról, hogy az önkormányzati bérlakást előreláthatóan hónapig kívánom igénybe venni.
- b) Nyilatkozom arról, hogy a kérelem benyújtását megelőző egy éven belül bármilyen lakásra vonatkozó bérleti szerződésem felróható magatartásom miatt, felmondással nem került megszüntetésre.
- c) Nyilatkozom arról, hogy a kérelem kedvező elbírálása esetén, a bérleti szerződés fennállása alatt a részemre bérbeadott lakásban életvitelszerűen lakom.
- d) Nyilatkozom arról, hogy a kérelem pozitív elbírálása esetén a lakásbérlet teljes időtartama alatt a lakásra előírt díjakat (lakbér, közüzemi szolgáltatások díjai, különszolgáltatás díja: szemétszállítás) megfizetem.
- e) Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a jelen kérelemben közölt adatok a valóságnak megfelelnek. Saját, valamint családtagjaim jövedelmét valósághűen tüntettem fel, a fentiekben felsorolt ingatlan és nagy értékű ingó vagyonomon kívül más ingatlan és nagyértékű ingó vagyonnal nem rendelkezem.
- f) Hozzájárulok ahhoz, hogy a bérbeadó és az adatkezelő személyes adataimat és a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges egyéb adatokat kezelje és tudomásul veszem azt, hogy – jogszabályban megjelölt szerveken kívül – harmadik személynek csak hozzájárulásommal, illetve az adattal érintett személy hozzájárulásával adhat tájékoztatást.

Vállalom, hogy a pályázat elnyerése esetén a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2025 (III. 27.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint lakásbérleti szerződést kötök.

Tudomásul veszem, hogy a Polgármesteri Hivatal a közölt adatokat ellenőrizheti. Az ellenőrzés – az adatvédelemre irányadó szabályok betartása mellett - a munkáltató, és az igazolásokat kiállító szervek megkeresésével, helyszíni adategyeztetéssel, a helyi és központi nyilvántartásokból történő adatkéréssel, illetve a pályázó (kérelmező) meghallgatásával történhet.

Tudomásul veszem, hogy lakásszerződésemben meghatározott határidő lejártával az általam bérelt ingatlanból ki kell költöznöm. Vállalom, hogy lakáshelyzetemet a továbbiakban magam oldom meg.

Hozzájárulok adataim (név, cím) közléséhez, amennyiben elnyerem a lakásbérlet jogát.

Kelt: Inárcs, _____

pályázó aláírása

házastárs/élettárs aláírása

Csatolandó dokumentumok:

1.) a kérelem benyújtását megelőző 3 hónapra vonatkozó jövedelemigazolás:

- munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelmet munkáltatói igazolással
- egyéni vállalkozásból eredő jövedelmet, vagy társas vállalkozásból származó tagi és osztalék jövedelmet NAV (APEH) által kiállított igazolással
- munkanélküli ellátást a megállapító, megszüntető határozattal és a postai kifizető bizonylattal, ha nem részesül ellátásban, a Munkaügyi Központ erről szóló igazolásával,
- egyéb jövedelmet (pl. családi pótlék, GYES, árvajáradék, szociális támogatások, stb.) a folyósító által kiállított igazolással

2.) Mozgáskorlátozottság, tartós betegség fennállása esetén orvos által kiállított igazolás

4. melléklet a 10/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4.melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. sz. melléklet a 10/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelethez

PÁLYÁZATI ADATLAP

Inárcs Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában álló lakások piaci alapon történő bérbeadásához

1. Személyes adatok:

A pályázó neve:	
Születési neve:	
Anyja neve:	
Születési hely, idő:	
Állandó bejelentett lakóhelye:	
Levelezési címe:	
Családi állapota:	*hajadon – nőtlen – házas – élettárs – elvált - özvegy
Munkahely megnevezése, címe:	

1. Elérhetőség:

Telefonszám:	
E-mail:	

2. A megpályázott lakás:.....

3. Az együtt költöző közeli hozzátartozókra vonatkozó adatok:

Az együtt költözők száma: fő

	Az együtt költöző neve	Születési helye, ideje	A pályázóval fennálló rokonsági kapcsolat
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

4. A pályázó és az együtt költöző hozzátartozói jövedelmi helyzetére vonatkozó adatok
(forintban kérjük feltüntetni!) (pl.: munkabér, tartásdíj, gyes, gyed, családi pótlék, nyugdíj stb.)

A család nettó összjövedelme:Ft/hó,

az egy főre jutó jövedelem.....Ft/fő.

Az alábbi iratokat kötelező csatolni: A pályázó és a vele együtt költözőként feltüntetett nagykorú (18. életévet betöltött) hozzátartozójának a pályázat benyújtásának napjától visszamenőleg három hónap nettó jövedelemére vonatkozó igazolásokat havi bontásban.

6. A pályázathoz szükséges nyilatkozatok:

a) Nyilatkozom arról, hogy az önkormányzati bérlakást előreláthatóan hónapig kívánom igénybe venni.

b) Nyilatkozom arról, hogy a pályázat benyújtását megelőző egy éven belül bármilyen lakásra vonatkozó bérleti szerződésem felróható magatartásom miatt, felmondással nem került megszüntetésre.

c) Nyilatkozom arról, hogy Inárcs Nagyközség Önkormányzata által meghirdetett üres önkormányzati tulajdonú lakások piaci alapon történő bérbeadására közzétett pályázati kiírásban meghatározott pályázati feltételeket megismertem.

d) Nyilatkozom arról, hogy a pályázat kedvező elbírálása esetén, a bérleti szerződés fennállása alatt a részemre bérbeadott lakásban életvitelszerűen lakom.

e) Nyilatkozom arról, hogy a megpályázott lakás elnyerése esetén a lakásbérlet teljes időtartama alatt a lakásra előírt díjakat (lakbér, közüzemi szolgáltatások díjai, különszolgáltatás díja: szemétszállítás) megfizetem.

f) Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a jelen pályázati adatlapban közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

g) Hozzájárulok ahhoz, hogy a bérbeadó és az adatkezelő személyes adataimat és a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges egyéb adatokat kezelje és tudomásul veszem azt, hogy – jogszabályban megjelölt szerveken kívül – harmadik személynek csak hozzájárulásommal, illetve az adattal érintett személy hozzájárulásával adhat tájékoztatást.

Házastársak, élettársak lakás bérbeadására kiírt pályázatra jelentkezési lapot kizárólag együttesen nyújthatnak be. Több lakás egyidejű pályáztatása esetén egy pályázó több lakásra is nyújthat be külön-külön jelentkezési lapot. A nyertes pályázó bérleti szerződést egy lakás bérletére köthet. Vállalom, hogy a pályázat elnyerése esetén a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2025 (III. 27.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint lakásbérleti szerződést kötök.

Tudomásul veszem, hogy a Polgármesteri Hivatal a közölt adatokat ellenőrizheti. Az ellenőrzés – az adatvédelemre irányadó szabályok betartása mellett - a munkáltató, és az igazolásokat kiállító szervek megkeresésével, helyszíni adategyeztetéssel, a helyi és központi nyilvántartásokból történő adatkéréssel, illetve a pályázó (kérelmező) meghallgatásával történhet.

Tudomásul veszem, hogy lakásszerződésben meghatározott határidő lejártával az általam bérelt ingatlanból ki kell költöznöm. Vállalom, hogy lakáshelyzetemet a továbbiakban magam oldom meg.

Hozzájárulok adataim (név, cím) közléséhez, amennyiben elnyerem a lakásbérlet jogát.

Kelt: Inárcs, _____

pályázó aláírása

házastárs/élettárs aláírása

5. melléklet a 10/2025. (III. 27.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5.melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

KÉRELEM

szolgálati jelleggel történő önkormányzati lakás bérbevételére

1. Személyes adatok:

A kérelmező neve:	
Születési neve:	
Anyja neve:	
Születési hely, idő:	
Állandó bejelentett lakóhelye:	
Levelezési címe:	
Családi állapota:	*hajadon – nőtlen – házas – élettárs – elvált - özvegy
Munkahely megnevezése, címe:	

2. Elérhetőség:

Telefonszám:	
E-mail:	

3. Az együtt költöző közeli hozzátartozókra vonatkozó adatok:

Az együtt költözők száma: fő

	Az együtt költöző neve	Születési helye, ideje	A kérelmezővel fennálló rokonsági kapcsolat
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

4. A kérelmező és az együtt költöző hozzátartozói jövedelmi helyzetére vonatkozó adatok

(forintban kérjük feltüntetni!) (pl.: munkabér, tartásdíj, gyes, gyed, családi pótlék, nyugdíj stb.)

A család nettó összjövedelme:Ft/hó,

az egy főre jutó jövedelem.....Ft/fő.

III. Kérelmező nyilatkozatai

a) Nyilatkozom arról, hogy az önkormányzati bérlakást előreláthatóan hónapig kívánom igénybe venni.

b) Nyilatkozom arról, hogy a kérelem benyújtását megelőző egy éven belül bármilyen lakásra vonatkozó bérleti szerződésem felróható magatartásom miatt, felmondással nem került megszüntetésre.

c) Nyilatkozom arról, hogy a kérelem kedvező elbírálása esetén, a bérleti szerződés fennállása alatt a részemre bérbeadott lakásban életvitelszerűen lakom.

d) Nyilatkozom arról, hogy a kérelem pozitív elbírálása esetén a lakásbérlet teljes időtartama alatt a lakásra előírt díjakat (lakbér, közüzemi szolgáltatások díjai, különszolgáltatás díja: szemétszállítás) megfizetem.

e) Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a jelen kérelemben közölt adatok a valóságnak megfelelnek. Saját, valamint családtagjaim jövedelmét valósághűen tüntettem fel.

f) Hozzájárulok ahhoz, hogy a bérbeadó és az adatkezelő személyes adataimat és a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges egyéb adatokat kezelje és tudomásul veszem azt, hogy – jogszabályban megjelölt szerveken kívül – harmadik személynek csak hozzájárulásommal, illetve az adattal érintett személy hozzájárulásával adhat tájékoztatást.

Vállalom, hogy a pályázat elnyerése esetén a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2025 (III. 27.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak szerint lakásbérleti szerződést kötök.

Tudomásul veszem, hogy a Polgármesteri Hivatal a közölt adatokat ellenőrizheti. Az ellenőrzés – az adatvédelemre irányadó szabályok betartása mellett - a munkáltató, és az igazolásokat kiállító szervek megkeresésével, helyszíni adategyeztetéssel, a helyi és központi nyilvántartásokból történő adatkéréssel, illetve a pályázó (kérelmező) meghallgatásával történhet.

Tudomásul veszem, hogy lakásszerződésemben meghatározott határidő lejártával az általam bérelt ingatlanból ki kell költözni. Vállalom, hogy lakáshelyzetemet a továbbiakban magam oldom meg.

Hozzájárulok adataim (név, cím) közzétételéhez, amennyiben elnyerem a lakásbérlet jogát.

Kelt: Inárcs, _____

kérelmező aláírása

házastárs/élettárs aláírása

Csatolandó dokumentumok:

- 1) A kérelmező és a vele együtt költözőként feltüntetett nagykorú (18. életévet betöltött) hozzátartozójának a pályázat benyújtásának napjától visszamenőleg három hónap nettó jövedelemére vonatkozó igazolásokat havi bontásban.
- 2) Munkáltatói támogató nyilatkozat.

Végső előterjesztői indokolás

A helyi önkormányzatok a magasabb szintű jogszabályok keretei között, a helyi igényekhez igazodóan szabadon alakítják ki a közfeladatok ellátásának helyi szabályait. Az önkormányzati lakásgazdálkodás szabályainak megállapítása szempontjából irányadó jogszabály a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), melynek 34. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

A Lakástörvény fenti felhatalmazó rendelkezése alapján megalkotott, Inárcs Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükről szóló 11/2009. (VII. 30.) önkormányzati rendeletében szabályozott lakbérek emelésére utoljára a koronavírus világjárványt megelőzően került sor. Az azóta eltelt időszakban az infláció és a fenntartási költségek növekedése indokoltá teszi a lakbérek felülvizsgálatát. Az önkormányzat célja, hogy a bérleti díjak igazodjanak a működtetési és fenntartási költségekhez, miközben figyelembe veszi a szociálisan rászoruló bérlők helyzetét is.

A rendeletervezet általános indoklása

A Képviselő-testület korábban kifejezte szándékát a lakbérek mértékének emelésére. Önkormányzatunk jelenlegi, a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükről szóló 11/2009. (VII. 30.) önkormányzati rendelete elavult, és nem szabályozza kellő részletességgel a bérbeadás feltételeit, a bérlők kiválasztásának szempontjait, valamint a bérleti jogviszony megszűnésével kapcsolatos kérdéseket. A gyakorlatban ez számos problémát vetethet fel, ezért egyértelművé vált, hogy a lakbérek aktualizálása mellett a régi rendelet helyett egy átfogó, korszerű szabályozásra van szükség. A világjárvány elmúltával, és lakáspiaci folyamatok jelentős változásával szükségessé vált tehát a jelenlegi lakásállomány fenti szempontoknak megfelelő átstrukturálása. Mivel a módosítások olyan mértékűek, hogy az eddigi rendelet átfogó felülvizsgálata nem lett volna célravezető, ezért egy teljesen új rendelet megalkotását javasoljuk.

Az új rendelet célja, hogy egyértelmű és átlátható kereteket teremtsen az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadására, figyelembe véve a piaci alapon történő bérbeadást, a szolgálati jelleggel történő bérbeadást, valamint a szociális rászorultságot, a bérlők jogait és kötelezettségeit, valamint az önkormányzat érdekeit. Az új szabályozás meghatározza a bérleti szerződések típusait, a bérbeadás feltételeit, a lakbér mértékét és annak felülvizsgálatát, továbbá részletesen rögzíti a jogviszony megszűnésének eseteit.

E rendeletervezet figyelembe veszi a piaci viszonyok folyamatos változását, a lakásállomány üzemeltetésével kapcsolatos költség-hatékonyságra, illetve pénzügyi racionalitásra törekvést, de ugyanakkor szem előtt tartja a szociális alapon kiadott lakások társadalmi hasznosságát az önkormányzat által működtetett szociális támogatási-rendszer fenntartását, bővítését is. Az önkormányzat lakásgazdálkodásának legfontosabb célkitűzése a bérlakás-rendszer egyensúlyi működésének megteremtése, azaz annak elérése, hogy a piaci és költségelven történő bérbeadásból származó bevételek biztosítsák a szociális helyzet alapján történő bérbeadáshoz és a lakásállomány fenntartásához, korszerűsítéséhez, bővítéséhez szükséges többletforrásokat. A piaci alapon történő bérbeadás bevezetésére és részletes szabályozására azért volt szükség, hogy a lakáskihasználtság optimalizálásra kerüljön, vagyis ne legyenek hosszabb ideig üresen álló ingatlanok, mert az veszteséget termel.

Jelenleg az önkormányzati bérlakások bérleti díja egységesen 700 Ft/m²/hó, azonban a különböző jogcímenek történő bérbeadás esetében indokolt eltérést alkalmazni. A jelen módosítással bevezetni kívánt lakbérek esetében az egyes lakáskategóriák (szociális, szolgálati, piaci alapú) fajlagos (négyzetméterenkénti) bérleti díja differenciáltan kerülne megemelésre. Ennek meghatározásához az alábbi táblázat nyújt iránymutatást.

A lakások emelt bérleti díjának meghatározásánál célszerű figyelembe venni, hogy az igazodjon a piaci viszonyokhoz, fedezze a fenntartási költségeket, és figyelembe vegye a lakás állapotát, elhelyezkedését, valamint a bérlők teherbíró képességét, illetve a jelenlegi bérleti díjakhoz képesti növekedés mértékét.

Az önkormányzat számára célszerű a **szociális alapon történő bérbeadás** esetén költségalapú megközelítést alkalmazni a bérleti díjak meghatározásakor. Ennek lényege, hogy a bérleti díj kizárólag a tényleges fenntartási költségekre épüljön, nem pedig a haszon elérésére. Ezzel biztosítható, hogy az önkormányzat ne működjön veszteségesen a lakásállomány fenntartása során, miközben kedvezőbb bérleti díjat kínál a bérlők számára a piaci árakhoz képest. Az üres lakás fenntartási költségei hozzávetőlegesen 18.000 Ft/hónapra tehetők, ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy a lakások állagmegóvása érdekében folyamatos karbantartási munkálatok szükségesek. Ennek megfelelően a jelenleg érvényben lévő, legalacsonyabb **700 Ft/m²/hó** bérleti díjat célszerű megőrizni. A **szolgálati jelleggel kiadott lakások** esetében ajánlott valamivel magasabb bérleti díjat meghatározni, de továbbra is a piaci árak alatt. Ebben az esetben 1,71-szeres bérleti díjnövelést javasolunk, azaz **1200 Ft/m²/hó** összegre emelve a díjat.

Piaci alapon történő bérbeadás esetén a bérleti díjat magasabb szinten célszerű meghatározni, hogy az önkormányzat magasabb bevételt realizáljon. A piaci viszonyok figyelembevételével a **1700 Ft/m²/hó** bérleti díjat javasolunk.