

**Algyő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2024. (I. 31.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről, valamint a lakbérek mértékéről és a lakbértámogatásról**

Algyő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 10. § (2)-(3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (1)-(2) bekezdésében, 54. § (1) bekezdésében és 80. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában és az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

*I. Fejezet*

*Általános rendelkezések*

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

(1) A rendelet hatálya kiterjed az Algyő Nagyközség Önkormányzata (a továbbiakban: bérbeadó) tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: önkormányzati lakás), illetve azok lakbérére és a lakbértámogatásra, valamint elidegenítésére.

(2) Az önkormányzati lakások felsorolását az az 1. melléklet tartalmazza.

**2. Az önkormányzati lakás bérbeadásával kapcsolatos feladatok és hatáskörök ellátása**

**2. §**

(1) Algyő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületétől (a továbbiakban: Képviselő-testület) átruházott hatáskörben – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – a polgármester gyakorolja az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadási jogokat és kötelezettségeket.

(2) A Képviselő-testület az önkormányzati lakásokkal kapcsolatban dönt a bérlő kiválasztásáról, amelynél a Humán és Ügyrendi Bizottság javaslatát figyelembe kell venni, valamint a bérleti díj, valamint a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díjának mértékéről és a lakbértámogatásról.

**3. §**

(1) A polgármester az önkormányzati lakások bérletével kapcsolatban átruházott hatáskörben dönt különösen:

- a) a bérbeadandó lakásra a pályázat kiírásáról,
- b) a lakásbérleti szerződés megkötéséről,
- c) a lakásbérleti szerződés felmondásáról,

- d) a bérbeadói jogok gyakorlásáról,
- e) a bérbeadói hozzájárulás megadásáról vagy megtagadásáról az önkormányzati lakásba történő befogadás esetén,
- f) a lakásbérleti jogviszonyról történő lemondás elfogadásáról,
- g) a bérbeadás jogcímének meghatározásáról üres vagy megüresedő önkormányzati lakás esetén,
- h) a részletfizetés és halasztás engedélyezéséről a bérleti díjfizetés tekintetében,
- i) a bérlő által kezdeményezett, komfortfokozat emelését célzó munka engedélyezéséről,
- j) a bérbeadói hozzájárulás megadásáról vagy megtagadásáról átalakítás, korszerűsítés elvégzése esetén,
- k) az önkormányzati lakás rendeltetésszerű használatának tulajdonosi ellenőrzéséről, a bérleti szerződés felülvizsgálatáról,
- l) a lakáshelyzet rendezéséig történő átmeneti elhelyezésről,
- m) szociálisan rászorultak átmeneti elhelyezéséről,
- n) szolgálati lakásban történő elhelyezéséről,
- o) bérlőtársi jogviszony létesítéséről,
- p) társbérleti jogviszony létesítéséről
- q) a lakbértámogatásra való jogosultságról,
- r) a bérlővel a lakásbérleti jogviszonyból eredő megállapodás megkötéséről, annak tartalmi elemeiről.

(2) A polgármester az önkormányzati lakás bérletével kapcsolatban hozott döntéseiről a Képviselőtestületet a soron következő ülésen köteles tájékoztatni.

(3) A polgármesteri döntések előkészítése és végrehajtása az önkormányzati lakásbérlettel kapcsolatos egyedi ügyekben – beleértve a szerződésekkel kapcsolatos feladatokat is – az Algyői Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) feladata.

### **3. Értelmező rendelkezések**

#### **4. §**

A rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a mindenkor hatályos polgári törvénykönyvben és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakástörvény) foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadók.

#### *II. Fejezet*

#### *A lakásbérlet létrejötte és megszűnése*

#### **4. Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei**

#### **5. §**

- (1) Önkormányzati lakás csak lakás céljára adható bérbe.
- (2) A bérlő a lakás egy részét nem lakás céljára csak a bérbeadó hozzájárulásával használhatja.
- (3) A bérbeadói hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a bérlő/vel/nek
  - a) szemben a lakásbérleti jogviszonyt érintően büntető, polgári peres vagy egyéb hatósági eljárás ne legyen folyamatban,
  - b) az Önkormányzat, illetve közüzemi szolgáltatók felé ne álljon fenn tartozása, díjhátraléka,

c) a közösségi együttélés szabályait maradéktalanul tartsa be.

(4) Lakás egy részének nem lakásként történő használata a lakásban lakó bérlő részére abban az esetben engedélyezhető, ha

a) a lakás rendeltetése változatlan marad,

b) a bérlő által gyakorolt tevékenység lakásban is folytatható,

c) a tevékenység gyakorlása az épületben lakók nyugalma nem zavarja, és ahhoz az összes lakó többsége hozzájárul azzal, hogy a közvetlenül érintett lakók 2/3-ának beleegyezése szükséges.

(5) A lakás székhelyként történő bejegyzéséhez tulajdonosi hozzájárulás szükséges, melyet a bérbeadó ad meg.

(6) Amennyiben az üzletszerű tevékenység folytatására a bérleményben kerül sor, úgy a lakás egy részének nem lakás céljára történő használata esetén a bérlőnek a lakbér kétszeresének megfelelő összegű lakbért kell fizetnie a lakás teljes alapterülete után.

(7) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott vagy határozatlan időtartamra, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig hozza létre.

(8) Önkormányzati lakás bérlője csak magyar állampolgár, illetve olyan személy lehet, aki a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi I. törvényben foglaltak alapján állandó tartózkodásra jogosult.

(9) A bérbeadó és a bérlő szerződése alapján létrejött lakásbérleti jogviszony a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki. A bérlőt és a vele együtt lakó személyeket a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának joga is megilleti.

(10) Az egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek lakásbérleti szerződést.

(11) A bérlő háziállatot a bérbeadó engedélyével tarthat.

(12) Ahol a Lakástörvény a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadói részről a polgármester határozza meg.

(13) A Képviselő-testület minden évben meghatározza, hogy az adott év január 1-től december 31-ig várhatóan megüresedő önkormányzati lakások bérbeadásakor mely bérbeadási formák élveznek elsőbbséget.

(14) A bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnésével az albérleti jogviszony is megszűnik, az albérlő elhelyezéséről önmaga köteles gondoskodni.

## **5. Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei**

### **6. §**

(1) Az önkormányzati lakás bérbeadása történhet szociális és költségelví alapon, valamint az Esély otthon az algyői fiataloknak (EFOP-1.2.11-16-2017-00045) elnevezésű pályázat keretében.

(2) Szociális alapon történő bérbeadás jogcímei:

a) pályáztatás szociális helyzet alapján,

b) bérleti jogviszony folytatása szociális helyzet alapján.

(3) Költségelven történő bérbeadás jogcímei:

- a) pályáztatás költségelven,
- b) szolgálati lakásban történő elhelyezés költségelven,
- c) önkormányzati érdekből történő elhelyezés,
- d) bérlőkiválasztás, bérlőkijelölés.
- e) korábban szociális pályázaton elhelyezettek bérleti jogviszonyának hosszabbítása költségelven.

### *III. Fejezet*

#### *Lakásbérleti jogviszony keletkezése pályázat útján*

## **6. A pályáztatás közös szabályai**

### **7. §**

(1) A bérbeadó önkormányzati lakást a pályázó és vele együtt költöző személyek jövedelmi és vagyoni viszonyaira figyelemmel pályázati úton adhat bérbe.

(2) A polgármester a megüresedett, bérbe adható önkormányzati lakás bérbeadása érdekében – amennyiben az önkormányzati lakás műszaki állapota megfelelő – haladéktalanul intézkedik a pályázat kiírása iránt.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) az önkormányzati lakás pontos címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- b) a bérbeadás jogcímét,
- c) a lakásbérleti díjat,
- d) az önkormányzati lakásra vonatkozó egyéb feltételeket,
- e) a pályázat követelményeit, benyújtási határidejét és helyét,
- f) a pályázat elbírálásának idejét, az eredményközlés módját.

(4) A pályázati kiírás teljes szövegét 15 napig ki kell függeszteni a Hivatal hirdetőtábláján, valamint a bérbeadó honlapján és a helyi újságban közzé kell tenni.

### **8. §**

(1) Az önkormányzati lakásra a pályázó a pályázati felhíváshoz mellékelt pályázati adatlap kitöltésével pályázhat. A pályázatot a Hivatalhoz kell írásban benyújtani.

(2) A pályázati adatlaphoz mellékelni kell a pályázati feltételekre vonatkozó dokumentumokat, így különösen a pályázó – és a vele együtt költöző, 18 évesnél idősebb személyek – a pályázat benyújtását megelőző 15 napnál nem régebbi keltezésű, 3 hónapra vonatkozó munkáltatói és jövedelemigazolásait, amennyiben munkaviszonnyal nem rendelkezik, úgy az erről szóló sajátkezűleg írt nyilatkozatot.

(3) A bérbe adható önkormányzati lakásra az nyújthat be pályázatot, aki

- a) a rendeletben meghatározott módon igazolja, hogy a kiírt pályázati feltételeknek megfelel.
- b) a pályázati feltételeket elfogadja.

(4) A pályázati kiírásban foglalt feltételek teljesülése esetén sem adható bérbe a pályáztatott önkormányzati lakás a pályázónak, ha a pályázó vagy a vele együtt költöző személy

- a) az ország területén bárhol rendelkezik önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő, beköltözhető tulajdoni hányaddal, önkormányzati bérlakással,

- b) korábban rendelkezett beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakástulajdonnak minősülő, beköltözhető tulajdoni hányaddal, önkormányzati bérlakással, és azt a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül elajándékozta, vagy elidegenítette, illetve a bérletéről térítés ellenében lemondott, bérlőtársi jogviszonyáról lemondott, vagy a lakás bérleti jogviszonyát felmondással megszüntette,
- c) az ország területén bárhol elhelyezkedő ingatlan önálló lakásnak minősülő, beköltözhető tulajdoni hányadán fennálló haszonélvezeti joggal rendelkezik,
- d) bérleti jogviszonya vagy tulajdonjoga – a lakáscélú hitel felmondása következtében megszűnő tulajdonjog kivételével – a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül neki felróható okból szűnt meg, illetve a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül önkormányzati bérlakásból végrehajtás útján költöztették ki,
- e) a pályázat benyújtására megállapított határnapig a 18. életévét nem töltötte be, kivéve, ha házasságkötéssel nagykorúvá vált,
- f) a pályázati eljárás során valótlan adatot közölt, az eredményhirdetéstől számított 2 évig, vagy
- g) a pályázat kiírásának időpontjában a bérbeadó felé lakbér vagy bármely más jogcímen hátraléka, tartozása áll fenn.

## 9. §

(1) A pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelmi viszonyainak megállapításánál figyelembe kell venni:

- a) a munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból, egyes szellemi tevékenységből, mezőgazdasági termelésből, vállalkozásból, ingatlan, ingó dolog és vagyoni értékű jog átruházásából, egyes építmények és földterületek hasznosításából, takarékbetétből, értékpapírból, biztosításból származó nettó jövedelmet;
- b) a társadalombiztosítási ellátásból (betegségi és anyasági ellátás, nyugellátás, rehabilitációs ellátás, rokkantsági ellátás, fogyatékosok ellátása, baleseti ellátás) származó jövedelmet,
- c) a gyermektartásdíjból származó jövedelmet,
- d) az álláskeresési támogatásból származó jövedelmet,
- e) a családi pótlékából származó jövedelmet,
- f) a bejelentett alkalmi munkából, kis összegű kifizetésből származó jövedelmet,
- g) az aktív korúak ellátásából, időskorúak járadékából, ápolási díjból származó jövedelmet,
- h) az ösztöndíjből, alapítványi támogatásból származó jövedelmet,
- i) minden olyan egyéb jövedelmet, amely a személyi jövedelemadóról szóló törvényben jövedelemként meghatározott vagyoni érték, függetlenül attól, hogy adómentesnek vagy adókötelesnek minősül.

(2) A havi nettó jövedelem megállapításakor a pályázat benyújtását megelőző tizenkét hónapra számított a munkáltató vagy a jövedelmet folyósító más szerv, a szervre irányadó jogszabályban meghatározott módon igazolt nettó jövedelem és az előző évi adóelszámolással igazolt jövedelem 1/12 részét kell alapul venni.

(3) Amennyiben a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelme egyéni, vagy társas vállalkozásból ered, annak összegét adóbevallással, vagy a NAV igazolásával vagy nyilatkozattétellel kell bizonyítani.

(4) Kereső tevékenységnek minősül minden olyan munkavégzéssel járó tevékenység, amelyért díjazás jár. Alkalmi munkavégzés esetén csak a bejelentett alkalmi munka vehető figyelembe. Kereső tevékenységnek minősül továbbá, aki vállalkozói igazolvánnyal rendelkezik, valamint aki gazdasági társaság tevékenységében személyesen közreműködés vagy mellékszolgáltatás keretében történő munkavégzés útján vesz részt és ebből adóköteles jövedelme van.

(5) A pályázat elbírálásakor a vagyoni viszonyok megállapításánál a pályázó és a vele együtt költöző személyek tulajdonában álló forgalomképes társasházzrész, üdülő, lakó és üdülőtelek, tanyás ingatlan, zártkert, mezőgazdasági földterület forgalmi értékét, valamint a szokásos mértékű felszerelési és berendezési tárgyakon felüli ingó vagyonnak, továbbá a vagyoni értékű jognak az együttes értékét kell figyelembe venni.

## **7. Pályáztatás szociális alapon történő bérbeadásra**

### **10. §**

(1) Az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadása során a pályázó szociális, jövedelmi, vagyoni feltételek alapján rászorulóknak minősül:

- a) a pályázó és a vele együtt költöző személy a pályázat benyújtását megelőző 2 éven belül nem rendelkezhet 50 %-nál nagyobb hányadú, özvegyi vagy haszonélvezeti joggal nem terhelt lakástulajdonnal;
- b) mind a bérlő családja, mind az együttköltöző közeli hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap másfélszeresét, egyedülálló személy esetében a jövedelemhatár 50%-kal növelt értékét kell figyelembe venni, és
- c) a bérlő családja nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a szociális vetítési alap 70-szeresét meghaladja;
- d) a bérlő a bérbeadást megelőző 5 éven belül nem mondott le önkormányzati lakása bérleti jogáról, illetve, beköltöztethető ingatlanát nem idegenítette el;
- e) szociális helyzete, lakhatási körülménye, eltartottak száma ezt indokolja;
- f) a pályázó legalább 2 éves folyamatos algyői bejelentett lakóhellyel- vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, és életvitelszerűen Algyőn tartózkodik, vagy legalább 2 éves algyői munkaviszonnyal és algyői tartózkodási hellyel rendelkezik;
- g) a pályázónak és a vele együtt költöző, nagykorú személyeknek is jövedelemmel kell rendelkeznie, vagy nappali tagozaton tanulmányokat folytatnia.

(2) Szociális alapon történő bérbeadás esetén egy évre szóló szerződést kell kötni a bérlővel.

(3) Önkormányzati lakás szociális alapon történő bérbeadása esetén a jogos lakásigény mértéke:

- a) két személyig legfeljebb két lakószoba;
- b) öt személyig legfeljebb három lakószoba;
- c) hat és annál több személy esetén háromnál több lakószoba.

(4) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére vele egy évre újabb bérleti szerződést kell kötni. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 30 nappal kell a Hivatalhoz benyújtani.

(5) Amennyiben a volt bérlő a szociális lakásokra vonatkozó feltételeknek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén a költség alapú bérbeadásra vonatkozó feltételek szerint kell vele bérleti szerződést kötni.

(6) Amennyiben a volt bérlő a költség alapú bérbeadás feltételeinek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles 30 napon belül elhagyni.

(7) A pályázatot elnyert pályázó rendszeresen fizeti a közüzemi díjakat, amelynek 2 hónapot meghaladó elmaradást követően bérbeadó részről azonnali hatállyal megszüntethető a bérleti jogviszony.

(8) A pályázatot elnyert pályázó köteles az ingatlant, az ahhoz tartozó kertet, a kert területén található külső épületeket rendeltetésszerűen használni, állagát megóvni, rendben tartani. Az Önkormányzat eseti ellenőrzést követően azonnali hatállyal megszüntetheti a bérleti jogviszonyt a fentiek be nem tartása esetén.

## **8. Pályáztatás költségelven történő bérbeadásra**

### **11. §**

(1) Önkormányzati lakás költségalapon történő bérbeadásakor a bérleti szerződést legfeljebb 5 évre lehet megkötni a bérlővel. A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.

(2) Érvényesen pályázhat az a nagykorú személy, aki(nek):

- a) a pályázat benyújtását megelőzően legalább 1 éve algyői bejelentett lakóhellyel, vagy algyői tartózkodási hellyel rendelkezik, vagy Algyőn – közvetlenül a pályázat benyújtását megelőzően – 1 év igazolt munkaviszonnyal rendelkezik, illetőleg egyéb kereső tevékenységet folytat,
- b) életvitelszerűen Algyőn lakik,
- c) és a vele együttköltöző személyeknek az egy főre eső havi nettó összjövedelemének 33%-a nem kevesebb, mint a megpályázott önkormányzati lakás havi lakbére,
- d) vállalja négy havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését.

(3) A minősítés és az elbírálás során előnyt élveznek az alábbi pályázók:

- a) a 30. életévet nem töltötte be,
- b) igazoltan házas, vagy élettársi kapcsolatban él,
- c) vele együtt élő kiskorú gyermeke(i) van(nak),
- d) a gyermekét egyedül nevelő szülő,
- e) aki a többi pályázóhoz viszonyítva Algyő közösségi életében nagyobb szerepet vállal,
- f) aki vállalja az 5 évnél rövidebb bérleti szerződés megkötését,
- g) lakás előtakarékosági szerződéssel rendelkezik.

(4) Több lakás egyidejű pályáztatása esetén a pályázó a pályáztatott lakások sorrendiségének megjelölésével nyújthatja be pályázatát. A pályázaton a pályázó egy lakás bérletét nyerheti el.

(5) A pályázat nyertese az, aki a (4) bekezdés szerinti minősítési szempontok alapján a legmagasabb pontszámot kapta a megpályázott lakások – pályázó által megjelölt –sorrendjének figyelembe vételével.

(6) A költségelvű pályázaton bérbeadott lakás bérlője költségelvű lakbért köteles fizetni.

## **9. Pályáztatás Esély otthon az algyői fiataloknak (EFOP-1.2.11-16-2017-00045) elnevezésű pályázat keretében**

### **12. §**

(1) Az 1. melléklet 2. pontjában felsorolt Algyő, belterület 381. hrsz.-ú, a valóságban Algyő, Kosárfonó utca 16. szám alatti ingatlanban kialakított 13 lakás Algyő Nagyközség Önkormányzata tulajdonát képező 1/1 tulajdoni hányadú társasháztulajdon.

(2) A társasház ingatlan kezelésével Algyő Nagyközség Önkormányzata a 100 %-os tulajdonát képező gazdasági társaságát, a Gyeviép Nkft-t bízta meg.

(3) A társasházkezelő feladata:

- a) a közös költség beszedése;
- b) a szükséges nyilvántartások vezetése a lakásokról, a bérlőkről, a befizetett közös költségről, hátralékokról;
- c) lakáskezelési, hibaelhárítási, karbantartási tevékenység, valamint a kommunális díjak és a vagyonbiztosítás megfizetése a közös költség erejéig;
- d) ha a szükséges hibaelhárítási, karbantartási munkák a közös költség mértékét meghaladják, köteles egyeztetni a tulajdonossal annak megrendeléséről;
- e) közreműködés a lakások rendeltetésszerű használatra adásában és visszavételében;
- f) évente karbantartási és felújítási tervet készít, melyet jóváhagyás céljából benyújt a Képviselő-testület részére.

### 13. §

(1) Az (1) bekezdésben meghatározott önkormányzati lakásokra az Esély Otthon az algyői fiataloknak (EFOP-1.2.11-16-2017-00045) elnevezésű pályázat keretében azon 18 – 35 év közötti személyek nyújthatnak be, akik Algyő településen lakcímmel rendelkeznek, akik Algyőről elszármazottak és visszaköltöznének, valamint akik Algyőn letelepednének.

(2) A bérlakásokra pályázatot nyújthat be, aki önkormányzati bérlakással, társbérleti lakásrészsel, illetve saját tulajdonú belterületi lakástulajdonnal nem rendelkezik.

(3) Nem lehetnek a beköltöző:

- a) aki a döntéshozó képviselő-testület bármely tagjával közeli hozzátartozói viszonyban van.,
- b) az Önkormányzat, illetve konzorciumi partnere(i) vezető tisztségviselői, az önkormányzati képviselő-testület tagjai, valamint fentiek PTK szerinti közeli hozzátartozói.

### 14. §

(1) Az önkormányzat az „Esély Otthon az algyői fiataloknak” projekt keretében kialakított és berendezett lakásokat az alábbi feltételek szerint hasznosítja:

- a) A kiválasztott bérlő legfeljebb 24 hónapon keresztül lehet lakója a projekt keretében felújított ingatlanoknak. A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.
- b) A bérlőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a lakásba költözés időpontjától számított 3 napon belül a bérleményben állandó lakóhelyet létesít.
- c) A bérlő köteles közösségi célú önkéntes tevékenység végzésére évente 20 óra időtartamban, a bérleti szerződésben megjelölt önkormányzati intézmény-, önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság-, vagy önkormányzat által támogatott civil szervezet rendezvényén, valamint vállalja a projekthez kapcsolódó rendezvényeken való részvétel évente 2 alkalommal.
- d) A beköltöző fiatal (vagy a család, pár legalább egyik tagja) foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezzen, vagy részt vesz a projekt keretén belül megvalósuló hazai és uniós pályázati programokban és részt vesz a helyi gazdaságba való bekapcsolódást lehetővé tevő ismeret átadásba.

(2) A pályázat elbírálása során előnyben részesíthető:

- a) a pályázó, aki Algyő településen lakcímmel rendelkezik;
- b) beköltöző fiatalok/párok/családok kiválasztásánál a 30. életévüket el nem érő pályázók, valamint a gyermekes családok;



- c) aki a projekt keretében megszervezett mentorprogramon (életpálya tervezést segítő helyi programok), képzésen - ide nem értve az (1) bekezdés d) pontban meghatározott programot -, részt vesz;
  - d) aki foglalkoztatási jogviszonnal rendelkezik.
- (3) A bérlő a lakhatásért költségelvű lakbért köteles fizetni, amelyet azonban az Önkormányzat a projekt 5 éves fenntartási időszaka alatt a bérlőtől nem szed be.
- (4) Amennyiben a bérlő bérleti jogviszonya a fenntartási időszak megszűnésének időpontjában fennáll, attól a naptól kezdődően költségelvű lakbért köteles megfizetni.
- (5) A bérlő az általa használt bérlemény igazolt rezsiköltségének (áram, gáz, víz, internet, hulladékszállítás, közös költség) megfizetésére köteles.
- (6) Amennyiben a pályázatban vállalt feltételekben változás történik, azokat a pályázó nem tudja tartani, köteles a változás tényét 3 napon belül jelezni a pályázatkezelő felé.

### 15. §

A bérleti szerződés tartalmi elemei a Lakástörvényben és a rendeletben meghatározottakon felül:

- a) a támogatott kötelezettségvállalása, hogy a lakásba költözés időpontjától számított 3 napon belül a bérleményben állandó lakóhelyet létesít,
- b) a közösségi célú önkéntes tevékenység részletezése,
- c) a támogatott kötelezettségvállalása, hogy amennyiben a rendeletben és az Esély otthon az algyői fiataloknak (EFOP-1.2.11-16-2017-00045) elnevezésű pályázatba foglalt pályázati feltételeket megszegi, (így különösen: a pályázat keretében valótlan adatokat szolgáltat; a pályázatával vállalt önkéntes tevékenységet nem végzi), a lakhatási támogatási szerződés azonnali hatállyal felbontásra kerül,
- d) amennyiben a támogatott-önhibáján kívül - a szerződésben vállaltakat nem tudja teljesíteni, a bérleti szerződés 1 hónap felmondási idővel megszüntetésre kerül, és a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt,
- e) pályázatok évenkénti felülvizsgálata annak érdekében, hogy a pályázati feltételek folyamatosan fennálljanak.

### 16. §

- (1) Pályázatot kiírni megüresedett, beköltözhető lakásra lehet. A pályázatnak megfelelő felnőtt beköltözők tervezett számát lakásonként az 1. melléklet tartalmazza.
- (2) A pályázatot a Polgármester írja ki. A pályázati kiírás teljes szövegét a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, az Önkormányzat honlapján és a helyben szokásos módon is közzéteszi legalább 15 napra.
- (3) Amennyiben a pályázat nem felel meg a pályázati kiírásban foglaltaknak, azt határidő túlzásával hiánypótlásra kell visszaadni. Ennek eredménytelensége esetén a pályázatot érvénytelennek kell tekinteni.
- (4) A támogatás elbírálásáról a Humán és Ügyrendi Bizottság előzetes véleményezése alapján a képviselő-testület zárt ülés keretében dönt, egyszeri hiánypótlásra van lehetőség.
- (5) Ha az azonos feltételek mellett pályázó, előnnyel nem rendelkező pályázók száma meghaladja a szabad lakások számát, akkor a lakáshoz jutás nyilvánosan tartott sorsolás útján kerül megállapításra.

(6) Azon pályázók, akik a (5) bekezdés szerinti sorsolás alkalmával nem jutottak lakáshoz és a jövőben is fenntartják igényüket, lakás megüresedése esetén előnyt élveznek a későbbi pályázókkal szemben.

(7) A képviselő-testület döntése ellen fellebbezésnek helye nincs.

(8) A képviselő-testület döntéséről a pályázók írásbeli értesítést kapnak. A pályázatok eredményét az Önkormányzat honlapján és a helyben szokásos módon is közzéteszi.

(9) A pályázat nyertese az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül kötheti meg a bérleti szerződést a bérbeadóval. Amennyiben erre a pályázó hibájából nem kerül sor, a pályázata, illetve kijelölése hatályát veszti.

(10) A képviselő-testület megjelölheti azt a sorrendben következő pályázót is, akivel a nyertes pályázó kiesése esetén bérleti szerződést lehet kötni.

(11) Amennyiben a pályázat a Humán és Ügyrendi Szociális Bizottság megállapítása szerint valótlan adatokat, nyilatkozatokat tartalmaz, a pályázatot érvénytelennek kell tekinteni.

#### *IV. Fejezet*

#### *Lakásbérleti jogviszony keletkezése pályázaton kívül*

### **10. Szolgálati lakásban történő elhelyezés költségven**

#### **17. §**

(1) Szolgálati jelleggel önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki a Hivatallal vagy az Önkormányzat intézményeivel köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban áll.

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakóépületben lévő orvosi lakás annak adható bérbe, aki Algyő település háziorvosi teendőit látja el.

(3) Az önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszony, illetve a munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(4) A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató véleményét ki kell kérni.

(5) A kérelem teljesítésénél előnyt jelent:

- a)* ha a munkavállaló súlyos lakáskörülmények között él,
- b)* ha a munkavállaló felújításra szoruló önkormányzati lakást is elfogad és vállalja annak saját költségen történő helyrehozatalát, a bérbeadóval e tárgyban kötött megállapodás keretei között,
- c)* ha munkavállaló hosszabb ideje áll közszolgálati vagy közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban,
- d)* ha a munkavállaló községben való letelepedése a település érdekét szolgálja.

(6) Az (1)-(2) bekezdésben rögzített feltétel megszűnését, illetve a határozott idő elteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(7) A bérlő költségelvű lakbért köteles fizetni.

## **11. Önkormányzati érdekből történő elhelyezés**

### **18. §**

- (1) Az önkormányzati érdekből történő elhelyezést a polgármester, a képviselő-testület bizottságai, illetve az önkormányzati képviselők kezdeményezhetik önkormányzati feladat ellátásához, vagy az önkormányzat által támogatott tevékenységhez szükséges elhelyezések esetében, melyről a bérbeadó dönt.
- (2) A bérleti szerződés feltételhez kötötten, illetve feltétel nélkül legfeljebb öt évi határozott időtartamra köthető.
- (3) Az önkormányzati érdekből bérbe adott lakást nem lakás céljára használni nem lehet.
- (4) A bérbeadás feltétele, hogy a kérelmező és a vele együttköltöző személyek Algyőn nem rendelkeznek önálló lakásnak minősülő beköltözhető ingatlannal, önálló lakásnak minősülő, beköltözhető tulajdoni hányaddal, illetve azon haszonélvezeti joggal.
- (5) A (4) bekezdésben rögzített feltétel megszűnését, illetve a határozott idő elteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas, helyreállított állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- (6) A bérlő költségelvű lakbért köteles fizetni.

## **12. A lakásbérleti jogviszony folytatása szociális alapon vagy költségelven**

### **19. §**

- (1) Az önkormányzati lakásban szociális pályáztatás eredményeként elhelyezettek esetében, ha a határozott időtartamra szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére vele egy évre újabb bérleti szerződést kell kötni. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt 30 nappal kell a Hivatalhoz benyújtani.
- (2) Amennyiben a volt bérlő a szociális lakásokra vonatkozó feltételeknek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén a költség alapú bérbeadásra vonatkozó feltételek szerint kell vele bérleti szerződést kötni.
- (3) Amennyiben a volt bérlő a költség alapú bérbeadás feltételeinek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles 30 napon belül elhagyni.
- (4) Az önkormányzati lakásban költségelvű pályáztatás eredményeként elhelyezettek esetében, ha a határozott időtartamra szóló bérleti szerződés lejáratá előtt a bérlő jövedelmi, vagyoni viszonyai a szociális alapú pályázati feltételeknek megfelelően változnak, akkor kérelmére legfeljebb egy évre engedélyezhető részére, hogy a bérleményt szociális alapon vegye igénybe.
- (5) A bérlő a lakásbérleti szerződés lejáratakor — kártalanítási igény nélkül — elhelyezéséről maga köteles gondoskodni és köteles az önkormányzati lakást helyreállított állapotban a bérbeadónak visszaadni.

## **13. Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén**

## 20. §

(1) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit a Lakástörvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) Az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a lakásban visszamaradt eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha

- a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult és
- b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási – vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti – kötelezettségét teljesítette,
- c) továbbá a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

## 14. Bérlőkiválasztás, bérlőkijelölés

### 21. §

(1) A Képviselő-testület bármely szervvel megállapodhat abban, hogy bérlőkiválasztási jogot biztosít az általa felajánlott lakásra.

(2) A bérlőkiválasztási jog biztosítása történhet pénzbeli térítési díjért vagy térítésmentesen is.

(3) A bérbeadó a bérlőkijelöléssel, bérlőkiválasztással érintett lakás bérlőjével kizárólag határozott időtartamú, vagy feltételhez kötött bérleti jogviszonyt hozhat létre.

(4) Az önkormányzat a vállalatai és költségvetési szervei számára a bérbeadás feltételeinek önálló meghatározását a feladataik ellátásához biztosított – a Lakástörvény hatálybalépésekor – vállalati, szolgálati és átmeneti lakás bérbeadásának vonatkozásában nem teszi lehetővé, azokra jelen rendelet szabályait kell alkalmazni. Ezekre az önkormányzat rendelete – a törvény keretei között – külön szabályokat állapíthat meg. A Képviselő-testület ugyanakkor ezen szervekkel megállapodhat abban, hogy bérlőkiválasztási jogot biztosít a fenti lakásokra vonatkozóan.

## 15. Lakáscsere

### 22. §

(1) A határozatlan időtartamra bérbe adott lakás bérlője a Lakástörvény 29. §-a alapján a bérleti jogát – a bérbeadó hozzájárulásával – másik lakás bérleti jogára, vagy tulajdonjogára elcserélheti.

(2) A bérlő egészségügyi ok, munkahely vagy lényeges személyes körülmények megváltozása esetén kezdeményezheti a bérbeadónál a másik lakásban történő csereelhelyezését, amennyiben vállalja, hogy az általa lakott lakást a cserekérelem teljesítése esetén tiszta, üres, helyreállított állapotban a bérbeadó részére visszaadja. Amennyiben a bérbeadó által felajánlott cserelakás helyreállítatlan, úgy a bérbeadó által elfogadott helyreállítási költség vonatkozásában a felek bérbeszámításban vagy más elszámolásban állapodhatnak meg.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben foglaltak esetén a bérlő igazolni köteles, hogy a lakáson bérleti díj hátralék, illetve közüzemi díjtartozás nem áll fenn, a karbantartási kötelezettségének eleget tett, valamint a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotú. Határozott időtartamra elhelyezett bérlő esetén a csereként bérbeadott lakásra a megszüntetett bérleti szerződés szerint még fennálló időtartamra, legfeljebb 5 éves időtartamra köthető bérleti szerződés.

(4) Az (1) – (2) bekezdés alapján bérbe adott lakás bérbeadási jogcímének kategóriája megegyezik a korábbi bérbeadási jogcím kategóriájával, azzal, hogy az nem lehet szociális, ha a lakás a jogos lakásigény mértékét meghaladja. Amennyiben a lakás meghaladja a jogos lakásigény mértékét, úgy a bérlő költségelvű lakbért köteles fizetni.

(5) A csereelhelyezésként bérbe adott lakás után a bérlő, amennyiben költségelvű lakbért fizet, úgy köteles a 11. § (2) bekezdés d) pontja szerinti óvadékot fizetni.

## 23. §

(1) Ha a határozott idejű lakásbérleti jogviszony megszüntetése az épület felújítása, bontása, értékesítése, a lakás korszerűsítése, átalakítása, bővítése, megszüntetése, értékesítése miatt szükséges, a bérbeadó akkor köteles a bérlő részére cserelakást felajánlani, amennyiben

- a) a bérlővel és a vele együtt költöző személyekkel szemben a korábbi bérbeadási jogcím kategóriájában rögzített pályázati feltételek fennállnak,
- b) a bérlővel és a vele együtt költöző személyekkel szemben a korábbi bérbeadási jogcím szerint meghatározott kizáró ok nem áll fenn,
- c) a bérlőnek nincs lakbér, közüzemi díj, illetve a lakásbérleti szerződés alapján fennálló egyéb tartozása, és
- d) elérhető olyan önkormányzati lakás, amely a csereelhelyezés céljára rendelkezésre áll.

(2) Ha a bérbeadó azért nem tud cserelakást felajánlani, mert nem áll rendelkezésére bérbe adható önkormányzati lakás, a bérlőt a 26-27. § szerinti térítési díj illeti meg.

(3) Amennyiben a bérlő a bérbeadó által felajánlott cserelakást elfogadja, az új lakásbérleti szerződés csak a közös megegyezéssel megszüntetett lakásbérleti szerződésben meghatározott időtartamból még hátralévő időtartamra köthető meg.

## V. Fejezet

### *Lakásbérleti szerződés létrejötte és megszűnése*

#### 16. A lakásbérleti szerződés létrejötte

## 24. §

(1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő közötti írásbeli lakásbérleti szerződés hozza létre.

(2) A lakásbérleti szerződésnek tartalmazni kell különösen:

- a) az önkormányzati lakásra vonatkozó adatokat,
- b) a bérlő személyes adatait,
- c) a bérlővel a lakásbérleti szerződés megkötésekor együtt költöző személyek adatait,
- d) az önkormányzati rendeletben meghatározott lakbér összegét,
- e) a lakásbérleti szerződés időtartamát,
- f) a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit,
- g) a lakásbérleti szerződés felmondásának eseteit, jogkövetkezményeit,
- h) a hivatkozást arra vonatkozóan, hogy az önkormányzati rendeletben, illetve a lakásbérleti szerződésben nem szabályozott esetekben a Lakástörvényben foglaltakat kell alkalmazni.

(3) Az önkormányzati lakás átadás-átvétele a lakásbérleti szerződés hatálybalépését követően történhet meg.

(4) A bérbeadó az önkormányzati lakást a bérlő részére tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni. Az önkormányzati lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. Ha a bérbeadó e kötelezettségét a bérlő írásbeli felszólítása ellenére 30 napon belül nem teljesíti, a bérlő a szükséges munkákat a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti.

(5) Az önkormányzati lakás átadásakor minden esetben jegyzőkönyvet kell felvenni. A bérlő az önkormányzati lakás átvételét a jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(6) Az átadás-átvételi jegyzőkönyv legalább a következőket tartalmazza:

- a) a bérlő adatai,
- b) az önkormányzati lakás megjelölése,
- c) az önkormányzati lakás tartozékairól szóló leltár (bútorok, egyéb berendezés),
- d) az önkormányzati lakás műszaki állapotának jellemzése,
- e) az önkormányzati lakáshoz kapcsolódó közművek mérőóraállása,
- f) a bérlő esetleges észrevételei.

(7) Az átadás-átvételi jegyzőkönyv a lakásbérleti szerződés mellékletét képezi.

## **17. A lakásbérleti szerződés megszűnése**

### **25. §**

(1) A lakásbérleti szerződés megszűnik, ha:

- a) a felek a lakásbérleti jogviszonyt közös megegyezéssel megszüntetik,
- b) az arra jogosult felmondja,
- c) a lakás megsemmisül,
- d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
- e) a bérlő a lakást elcseréli,
- f) a bérlőt Magyarország területéről kiutasították,
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat, vagy bírói ítélet alapján megszűnik.

(2) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

### **26. §**

(1) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel - írásban - bármikor megszüntetheti.

(2) Ha a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel akként kívánja megszüntetni, hogy másik önkormányzati bérlakásra szerződést nem köt, a lakás bérbeadó részére történő átadása esetén a bérlőt a (3) bekezdés szerinti térítés illeti meg.

(3) Az Önkormányzat által fizetendő pénzbeli térítés mértéke: a bérbe adott lakás forgalmi értékének az 5%-a.

(4) Ha a bérlő a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződése közös megegyezéssel történő megszüntetését kéri, az Önkormányzat a közüzemi szolgáltatóktól bekéri a bérlő tartozására vonatkozó adatokat.

(5) Ha a bérlőnek közüzemi tartozása áll fenn, az Önkormányzat jogosult a térítés összegét a közüzemi tartozás rendezése érdekében közvetlenül a közüzemi szolgáltatónak utalni. A bérlőt, a közüzemi szolgáltató igazolását követően, a térítés és a tartozás összege közötti különbözet megilleti.

(6) Az önkormányzati lakás forgalmi értékét ingatlanforgalmi szakértő állapítja meg. A lakás forgalmi értékére vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményt a bérlő kérelmére indult ügyben a bérlő köteles saját költségén beszerezni. Az értékbecslés 6 hónapnál régebbi nem lehet.

(7) Ha a lakásbérleti szerződést a bérbeadó kezdeményezésére a felek közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérlő másik önkormányzati lakásra bérleti jogviszonyt nem kíván létesíteni, a megállapodás során a felek a (3) bekezdésben foglaltaktól eltérhetnek azzal, hogy a pénzbeli térítés mértéke nem haladhatja meg a bérleti jog ellenértékét meghatározó forgalmi értékbecslés összegét.

## 27. §

Ha a bérleti jogviszony megszűnésére (rendes felmondás) az Ltv. 26. § (1) bekezdése alapján kerül sor, és a bérlő csereelhelyezésre nem tart igényt, úgy a bérlőt a bérbeadó bérlővel történő megállapodása szerinti térítési díj illeti meg az Ltv. 27. § (1)-(2) bekezdései alapján, melynek mértéke a (3) bekezdés szerinti térítési díj kétszerese.

## 28. §

(1) A bérbeadó a lakásbérleti szerződést írásban azonnali hatállyal felmondhatja, ha

- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig – felszólítás ellenére – nem fizeti meg,
- b) a bérlő a lakásbérleti szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét – felszólítás ellenére – nem teljesíti,
- c) a bérlő vagy a vele együtt lakó személy a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránycos, túrhetetlen magatartást tanúsít,
- d) a bérlő vagy a vele együtt lakó személy az önkormányzati lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, területet rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használja.

(2) Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre történő figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

(3) Ha a bérlő a lakásbérleti szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre történő figyelmeztetéssel – a teljesítésre határidő tűzésével írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak határidőben nem tesz eleget, a bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.

(4) Ha a bérlő vagy a vele együtt lakó személy magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre történő figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(5) A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a lakásbérleti szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(6) A bérlő a bérbeadó azonnali hatályú felmondása írásbeli felmondása esetén sem térítésre, sem elhelyezésre nem tarthat igényt.

## **29. §**

(1) A lakásbérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg a bérlő köteles az önkormányzati lakást az átadás-átvételi jegyzőkönyvnek megfelelő, helyreállított állapotban visszaadni a bérbeadó részére.

(2) A lakásbérleti jogviszony épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bontása miatti megszűnéskor a bérlő az önkormányzati lakást helyreállíthatatlanul, de az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített leltárnak megfelelő tartozékokkal, berendezésekkel adja vissza bérbeadónak.

(3) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála folytán szűnik meg és nincs olyan személy, aki a bérleti jogviszonyt folytatná, vagy elhelyezésre tarthatna igényt, az önkormányzati lakásban lakó személy, illetve a bérlő örököse, vagy hozzátartozója az önkormányzati lakást kiürítve, az abban maradt hagyatéki tárgyak elszállításával, a jogerős hagyatékátadó végzés kibocsátásától, vagy a hagyatéki ügyben eljáró hatóságnál a hagyaték hiányában a hozzátartozó által tett nemleges nyilatkozat felvételének dátumától számított 30 napon belül köteles a bérbeadónak visszaadni. A bérlő, elhalálozásának napjától az önkormányzati lakás visszaadásának napjáig terjedő időszakra vonatkozó lakbér az örököst vagy a hozzátartozót terheli.

## **18. Jogcím nélküli lakáshasználat**

### **30. §**

(1) Az önkormányzati lakás jogcím nélküli használója a lakásbérleti jogviszony megszűnésétől a jogviszonya rendezéséig, illetve az önkormányzati lakás bérbeadónak történő visszaadásáig a bérbeadó részére lakáshasználati díjat köteles fizetni.

(2) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli használat kezdetét követő hónap első napjától számított két hónapig az önkormányzati lakásra megállapított havi bérleti díjjal azonos összeg.

(3) A második hónap elteltével – kivéve, ha a jogcím nélküli használó másik önkormányzati lakásra tarthat igényt – a lakáshasználati díj az önkormányzati lakásra megállapított bérleti díj kétszerese.

(4) A lakáshasználati díjat előre, egy összegben, minden hónap 15. napjáig kell a bérbeadó részére megfizetni. A lakáshasználati díj a külön szolgáltatások díjait nem tartalmazza, azok külön kerülnek megállapításra és a lakáshasználati díjjal együtt fizetendők.

(5) A lakás jogcím nélküli használója az elhelyezésről maga köteles gondoskodni.

(6) A jogcím nélküli lakáshasználó lakáshasználatát során, illetve annak megszűnését követően is felel mindazon kárért, amelyet a jogcím nélküli lakáshasználatával okozott.

## *VI. Fejezet*

### *A felek jogai és kötelezettségei*

## **19. A lakhatással kapcsolatos kötelezettségek**

### **31. §**



(1) A bérlő köteles a lakásbérleti szerződés időtartama alatt életvitelszerűen az önkormányzati lakásban lakni.

(2) A bérlő köteles az önkormányzati lakásból két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát írásban a bérbeadó részére bejelenteni. Ha az önkormányzati lakást a bérlő két hónapot meghaladó időre elhagyta, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja.

(3) A (2) bekezdés alkalmazása során az önkormányzati lakást nem lehet elhagyottnak tekinteni, ha a bérlő azért van távol, mert

- a) gyógykezelésben részesül,
- b) katonai szolgálatot teljesít,
- c) a lakóhelyén kívül dolgozik és ott nincs állandó lakása,
- d) a lakóhelyén kívül végzi tanulmányait,
- e) üdül, vagy
- f) családi, illetve egészségügyi körülményei ezt indokoltá teszik, és ezt hitelt érdemlő módon bizonyítja.

### 32. §

(1) A lakásbérleti jogviszony létesítésekor a bérlővel a Lakástörvény 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyek költözhetnek együtt az önkormányzati lakásba.

(2) A bérlő az (1) bekezdésben meghatározott személyeket a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja az önkormányzati lakásba.

(3) A bérlő a (2) bekezdésben meghatározottakon túl a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja:

- a) élettársát,
- b) vele együtt élő gyermeke házastársát, élettársát,
- c) unokáját.

(4) A befogadáshoz történő bérbeadói hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a bérlővel szemben a lakásbérleti jogviszonyt érintően büntető, polgári peres vagy egyéb hatósági eljárás nincs folyamatban, valamint a bérlőnek nincs lakbér, közüzemi díj, illetve a lakásbérleti szerződés alapján fennálló egyéb tartozása.

(5) A (3) bekezdésbe tartozó személy önkormányzati lakásba történő költözésére a bérbeadónál előzetesen benyújtott írásbeli kérelem alapján kiadott bérbeadói írásos hozzájárulás megadása után van lehetőség. A kérelemhez csatolni kell a bérlő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 8 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja, továbbá a befogadott személy nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást haladéktalanul, de legkésőbb 8 napon belül elhagyja.

(6) A lakásbérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a bérbeadó a bérlő által befogadott személyek elhelyezésére nem köteles.

### 33. §

(1) Önkormányzati lakásra a házastársak közös kérelmére, bérlőtársi szerződést kell kötni.

(2) Bérlőtárssá válhat az a bérlővel együtt költöző vagy befogadott nagykorú személy, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül az önkormányzati lakásba befogadhat, önálló jövedelemmel

rendelkezik, és az önkormányzati lakásban az együtt költözéstől vagy befogadástól számított egy év óta életvitelszerűen a bérlővel együtt lakik.

(3) A bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a bérlő és a leendő bérlőtárs közös kérelme alapján járulhat hozzá a bérbeadó. Ha a bérbeadó a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez hozzájárult, a lakásbérleti szerződés módosításához az összes bérlőtárs aláírása szükséges.

(4) Nem létesíthető bérlőtársi jogviszony, ha:

- a) a bérlőnek lakbér, illetve közüzemi díjtartozása van,
- b) a leendő bérlőtárs az ország területén bárhol önkormányzati bérlakással, önálló lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal rendelkezik, illetve rendelkezett,
- c) a leendő bérlőtárs az ország területén bárhol elhelyezkedő ingatlan önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányadán fennálló haszonélvezeti joggal rendelkezik,
- d) a leendő bérlőtárs bérlőtársi jogviszony létesítésére irányuló kérelme benyújtását megelőzően lakásának bérleti jogáról, vagy bérlőtársi jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében lemondott,
- e) a leendő bérlőtárssal szemben a lakásbérleti jogviszonyt érintően büntető, polgári peres vagy egyéb hatósági eljárás van folyamatban.

(5) A bérlőtársak közös kérelmére a bérbeadó a bérlőtársi jogviszonyt megszünteti.

### 34. §

(1) A bérlő – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a polgármester hozzájárulásával az önkormányzati lakás egy részét írásbeli, az Önkormányzatnak benyújtott szerződéssel albérletbe adhatja.

(2) A bérlő a kérelem benyújtásakor írásbeli nyilatkozattal vállalja az albérlet elhelyezését, illetve az albérleti jogviszony időbeni jogszerű felmondását a lakásbérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén.

(3) Nem adható albérletbe

- a) a szociális helyzet alapján bérbe adott,
- b) az Esély otthon az algyői fiataloknak (EFOP-1.2.11-16-2017-00045) elnevezésű pályázat keretében történő bérbeadás útján kiadott
- c) a bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási joggal érintett önkormányzati lakás.

### 35. §

(1) Társbérleti jogviszony során a lakrészek alapterületének megállapításánál az egyes társbérlők által kizárólagosan használt helyiségek teljes területét, továbbá a közösen használt helyiségek területét az egyes társbérlők által kizárólagosan használt helyiségek területének a lakás kizárólagosan használt területéhez viszonyított arányában kell számításba venni.

(2) Társbérlet esetén a lakbért az egyes társbérlők között megosztva az (1) bekezdés szerint számítva kell megállapítani.

(3) A rezszi költségek a lakásban lakó társbérlők között egyenlő arányban oszlanak meg, kivéve, ha a lakrészt egyedül élő bérlő bérlő, mert ebben az esetben a bérlő az általa használt lakrész bérleti díjával a teljes rezszi költséget is egyedül állja.

## 20. A bérbeadó ellenőrzési kötelezettsége

## 36. §

(1) Az önkormányzati lakást bérlő részére történő átadásakor a bérbeadó és a bérlő közösen leolvassa a közüzemi mérőórákat, melyek alapján a bérlő 8 napon belül köteles az érintett közszolgáltatókkal szerződést kötni. A bérlő a közszolgáltatási díjak megfizetésének igazolása érdekében kéthavonta köteles a közüzemi számlákat, valamint a befizetéseket igazoló bizonylatokat a bérbeadó részére bemutatni.

(2) A bérbeadó a Lakástörvény 12. § (4) bekezdésében foglaltak szerint a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi.

(3) A bérlő arra alkalmas időben az ellenőrzéshez szükséges bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

## 21. Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

### 37. §

(1) A bérbeadó, a Képviselő-testület, valamint a Hivatal (a továbbiakban: közös adatkezelők) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 rendelet, az információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, a Lakástörvény és e rendelet keretei között, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott feladatok teljesítése céljából jogosultak kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek a bérbeadás feltételeinek megállapítása, a kérelem megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról szóló döntés meghozatala érdekében szükségesek, illetve a tudomásukra jutottak.

(2) A közös adatkezelők adattovábbítást csak jogszabályi kötelezettség alapján, valamint a kérelmező kifejezett írásbeli hozzájárulása alapján végeznek.

## VII. Fejezet

### *A lakbérfizetési kötelezettség, a lakbér mértéke és a lakhatási támogatás*

## 22. Lakbérfizetési kötelezettség

### 38. §

(1) A lakásbérleti szerződés alapján – az Esély otthon az algyői fiataloknak (EFOP-1.2.11-16-2017-00045) elnevezésű pályázat keretében kötött lakásbérleti szerződés kivételével – a bérlő köteles az önkormányzati lakás és az ahhoz tartozó helyiségek használatáért bérleti díjat, együttesen lakbért fizetni a bérbeadó részére.

(2) A bérlő a lakásbérleti szerződésben meghatározott módon köteles a lakbért minden hónap 15. napjáig a bérbeadó részére megfizetni.

## 23. A lakbér mértéke

### 39. §

- (1) Az önkormányzati lakások lakbérént – a szociális helyzet alapján, vagy költségelven történő bérbeadás figyelembe vételével – a 2. melléklet állapítja meg azzal, hogy
- a) a szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás bérlője szociális lakbért,
  - b) a költségelven bérbe adott önkormányzati lakás bérlője költségelví lakbért,
  - c) a szolgálati lakás bérlője költségelví lakbért,
  - d) az önkormányzati érdekből bérbe adott lakás bérlője költségelví lakbért,
  - e) a bérlőkijelölés, bérlőkiválasztási jog gyakorlása útján bérbe adott önkormányzati lakás bérlője költségelví lakbért
- köteles megfizetni.

(2) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét a Képviselő-testület minden év novemberében felülvizsgálja.

## **24. A külön szolgáltatások díja**

### **40. §**

- (1) A külön szolgáltatások után a bérlőnek a lakbéren felül szolgáltatási díjat kell fizetnie.
- (2) Társasházakban lévő lakások vonatkozásában a bérlőt terhelő külön szolgáltatások díja a közös költség, amelyet a bérlő a társasházközösség által elfogadott mértéknek megfelelően köteles megtéríteni. Külön szolgáltatások díja az egyes társasházakban azok egyediségére tekintettel különböző, melybe bele tartozik: takarítás díja, közös helyiség fűtés, közös víz- és csatornadíj, közös helyiség villamosenergia ellátásához kapcsolódó díj, szemétszállítási díj, szennyvíz szállítási díj, víz- és csatornadíj, kéményseprési díj, kertrendezési díj, rovarirtás díja, költségmegosztók költsége, bankköltség/ügvyiteli díj, a közös használatú helyiségek karbantartása és hibaelhárítása kapcsán felmerülő díjak: építmesteri, elektromos és gépészeti javítások (pl. falfestés javítás, villanyégők cseréje, postaládák javítása és cseréje, bejárati ajtók zárainak javítása, cseréje és kapcsolódó kulcsmásolás).
- (3) Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló épületben lévő lakások vonatkozásában a külön szolgáltatások körébe tartozik:
- a) vízellátás és a csatornahasználat, csatornával nem rendelkező épületeknél szennyvízszállítás,
  - b) közös helyiségek víz-, és energia ellátása,
  - c) szemétszállítás,
  - d) a rádió- és televízióadók vételének biztosítása,
  - e) központi fűtés, melegvíz ellátás.
- (4) A bérlő a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért – különösen, ha a bérbeadó a szolgáltatást harmadik személytől veszi igénybe vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja – azt a díjat köteles megtéríteni, amennyibe az adott szolgáltatás a bérbeadónak került.
- (5) A bérlő bérleti szerződés tárgyát képező lakás vonatkozásában a (3) bekezdésben meghatározott külön szolgáltatások közüzemi szolgáltatójával külön szerződést köteles kötni a bérleti szerződés időtartamára.
- (6) A közös helyiségek áramellátása vonatkozásában a bérbeadó - az általa kezelt lakás- és nem lakás célú helyiségek területnagyságának arányában a tárgyévet megelőző üzleti évben felmerült átlagos éves felhasználás alapján megállapított költséget kiegészítve a várható szolgáltatási díjak figyelembevételével – határozza meg a havonta fizetendő, egy m<sup>2</sup>-re eső összeget.

(7) Azon ingatlanok esetében, melyek rendelkeznek közös vízvételi lehetőséggel, a bérbeadó a közös helyiségek vízellátása vonatkozásában a havonta fizetendő díjat 300,- Ft/lakás/hó összegben határozza meg.

(8) Amennyiben a bérlő a közüzemi szolgáltatóval külön szerződést nem köt, úgy a bérbeadó a közüzemi szolgáltató által megállapított díjtételek alapján határozza meg a havonta fizetendő összeget.

## **25. Lakbértámogatás**

### **41. §**

(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás bérlőjét lakbértámogatás illeti meg, ha

- a) a bérlő, valamint a vele életvitelszerűen együtt lakó személyek egy főre eső havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének másfélszeresét, vagy
- b) a fizetendő lakbér havi összege meghaladja a bérlő, valamint a vele életvitelszerűen együtt lakó személyek havi jövedelmének 40%-át.

(2) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Hivatalhoz kell benyújtani. A kérelemhez mellékelni kell a bérlő, valamint a vele életvitelszerűen együtt lakó személyek jövedelemigazolását, valamint az egy főre eső jövedelem nagyságát bizonyító dokumentumokat.

(3) A lakbértámogatás mértéke a bérlő által fizetett bérleti díj 20 %-a/hó.

(4) A lakbértámogatást határozott időtartamra, de legfeljebb 1 évre lehet megállapítani. A határozott időtartam lejártát követően ismételt kérelem előterjesztésének van helye.

(5) A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás bérlője a lakbértámogatás időtartama alatt a lakbértámogatás összegével csökkentett mértékű lakbért köteles megfizetni.

(6) Nem illeti meg lakbértámogatás azt a bérlőt, akinek lakbérhátraléka van.

## *VIII. Fejezet*

### *Az önkormányzati lakások értékesítése*

## **26. A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakások eladása**

### **42. §**

(1) A Lakástörvény, illetve a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti elővásárlási jog jogosultja akkor gyakorolhatja elővásárlási jogát, ha a Képviselő-testület az önkormányzati lakást elidegenítésre kijelölte.

(2) Az önkormányzati lakás értékesítésének szándékáról a kijelölést követő 15 napon belül az Önkormányzat írásban értesíti az önkormányzati lakás bérlőjét.

(3) Az értesítésnek tartalmaznia kell az ajánlati kötöttség időtartamát, a vételár mértékét, a szerződés megkötésekor fizetendő vételár részlet mértékét, a részletfizetés időtartamát, a szerződéses kamat mértékét, a vételárengedmény feltételeit.

(4) A bérlőnek 15 napon belül nyilatkoznia kell arról, hogy élni kíván-e elővásárlási jogával.

(5) Ha az elidegenítésre kijelölt önkormányzati lakás bérlője él az elővásárlási jogával, a Képviselő-testület az önkormányzati lakás értékesítésre történő kijelöléstől számított 180 napon belül eladási ajánlatot tesz. Az ajánlati kötöttség időtartama 90 nap.

(6) Az eladási ajánlatnak legalább a következőket tartalmaznia kell:

- a) az elővásárlási joggal rendelkező bérlő adatait,
- b) az önkormányzati lakás pontos címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- c) az önkormányzati lakás értékbecslés alapján megállapított forgalmi értékét, a vételárat és a vételár kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
- d) a fizetési feltételeket.

(7) Ha az elidegenítésre kijelölt önkormányzati lakás bérlője nem nyilatkozik vagy elővásárlási jogával nem él, a Lakástörvényben meghatározott kivétellel az önkormányzati lakás harmadik személy részére a 45-46. §-ban foglaltak szerint értékesíthető. Amennyiben az elidegenítésre kijelölt önkormányzati lakás bérlője nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül – a lakásbérleti szerződésének fennállásáig –, harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával értékesíthető az önkormányzati lakás.

#### 43. §

(1) Az elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakás vételárának megállapításához a Lakástörvény rendelkezéseinek megfelelő értékbecslést kell készíteni, amely 180 napig érvényes. Az önkormányzati lakás vételárát a független szakértő által elkészített értékbecslésben megállapított összegben kell megállapítani.

(2) Az önkormányzati lakás – Lakástörvénynek megfelelően megállapított – vételárából le kell vonni a bérlőnek az önkormányzati lakásra fordított és az Önkormányzat által meg nem térített, az Önkormányzat előzetes hozzájárulásával elvégzett és számlákkal igazolt értéknövelő beruházásainak értékét.

(3) Az önkormányzati lakás vételára a lakásbérleti jogviszony létesítésekor az Önkormányzatnak befizetett óvadék összegével nem csökkenthető.

(4) Az önkormányzati lakással kapcsolatban a bérlőt terhelő karbantartási, felújítási, pótlási kötelezettség elmulasztását a forgalmi érték megállapításánál értékcsökkentő tényezőként nem lehet figyelembe venni.

#### 44. §

(1) Ha az elidegenítésre kijelölt önkormányzati lakás bérlője él az elővásárlási jogával, a legalacsonyabb összegű ellenérték azonos az önkormányzati lakás forgalmi értékével. Amennyiben a bérlő a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben megfizeti, úgy 5% vételárengedmény illeti meg.

(2) Ha a bérlő nem él elővásárlási jogával és az általa bérelt önkormányzati lakás harmadik személy részére kerül eladásra, a legalacsonyabb összegű ellenérték azonos az önkormányzati lakás forgalmi értékével. A vételárra ebben az esetben részletfizetés és vételárengedmény nem adható.

#### 45. §

- (1) Az elővásárlási jog jogosultja kérelmére a megállapított vételár részletekben történő megfizetése köthető ki.
- (2) A vételár részletekben történő megfizetése esetén a havonta fizetendő részletet úgy kell megállapítani, hogy legfeljebb 15 év alatt a teljes vételár megfizetésre kerüljön.
- (3) Részletfizetés esetén az első vételárrészlet összege a vételár legfeljebb 20%-a.
- (4) Részletfizetéssel történő vétel esetén az adásvételi szerződésben a hátralék mértékéig jelzálogjogot, a tartozás kiegyenlítéséig elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni az Önkormányzat javára, amelynek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről gondoskodni kell.
- (5) A vételár teljes kiegyenlítéséig az elidegenítéshez csak akkor adhat a Képviselő-testület hozzájárulást, ha az önkormányzati lakás elidegenítésének a célja másik – legalább azonos forgalmi értékű – beköltözhető lakóingatlan megszerzése, és a hozzájárulást kérő vállalja, hogy a vételárhátralék kiegyenlítéséig a másik ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom, a vételárhátralék és járulécai erejéig jelzálogjog kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára.
- (6) Részletfizetés esetén az első részlet megfizetését követően fennmaradó vételár hányadra a Ptk. szerint megállapított pénztartozás utáni kamatot kell fizetnie az elővásárlásra jogosultnak.
- (7) Ha az elővásárlásra jogosult a havonta esedékes részletfizetéssel késedelembe esik, vagy az adásvételi szerződésben vállalt határidőben a teljes vételárat nem fizeti meg, a késedelmes teljesítés után a Ptk. szerinti késedelmi kamatot kell felszámítani.
- (8) Az Önkormányzat a részletfizetési kedvezményt megvonja és a hátralékos vételár, illetve annak kamata egy összegben esedékessé válik, ha az elővásárlásra jogosult egy naptári éven belül összesen négyhavi törlesztőrészlet tartozást halmozott fel.

#### 46. §

- (1) Amennyiben az elővásárlásra jogosult a kedvezménytel vásárolt önkormányzati lakást az adásvételt követő 5 éven belül elidegeníti, az Önkormányzat jogosult azt egyoldalú nyilatkozattal a visszavásárlási jog gyakorlásakor képviselt forgalmi értékével azonos vételáron visszavásárolni.
- (2) A visszavásárlási jogot az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

### **27. A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati lakások eladása**

#### 47. §

- (1) A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati lakás akkor értékesíthető, ha a Képviselő-testület az önkormányzati lakást elidegenítésre kijelölte.
- (2) Az elővásárlással nem érintett önkormányzati lakás vételárát a 41. §-ban foglaltak szerint kell megállapítani.
- (3) Az elővásárlási joggal nem érintett lakás eladásakor a legalacsonyabb összegű ellenérték azonos a lakás forgalmi értékével azzal, hogy a vételárra részletfizetés és vételárengedmény nem adható.

#### 48. §

- (1) Az elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati lakás kizárólag pályázat vagy árverés útján idegeníthető el.
- (2) A pályázat vagy árverés alól 25 millió Ft alatti forgalmi értékű önkormányzati lakás esetében a képviselő-testület egyedi döntése alapján mentesítést adhat:
- amennyiben a Képviselő-testület önkormányzati tulajdonú ingatlant cserébe ad építési és telekalakítási tilalom alatt álló, vagy az önkormányzat javára településrendezési cél megvalósításához kikötött elővásárlási joggal terhelt, illetve az önkormányzat üzleti érdekei szempontjából előnyös tulajdonságokkal rendelkező ingatlan tulajdonjogának megszerzéséért,
  - ha az önkormányzat részére előnyt (munkahelyek létesítése, kereskedelmi-, szolgáltatási ellátás bővítése, közösségi cél megvalósítása, Ipari Park betelepítése) jelent.
- (3) A polgármester az elővásárlási joggal nem érintett, a Képviselő-testület által elidegenítésre kijelölt önkormányzati lakás eladása érdekében haladéktalanul intézkedik a pályázat kiírása iránt.
- (4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
- az önkormányzati lakás pontos címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
  - az önkormányzati lakás értékbecslés alapján megállapított forgalmi értékét és a vételárat,
  - a pályázat követelményeit, benyújtási határidejét és helyét,
  - a pályázat elbírálásának idejét, az eredményközlés módját.
- (5) A pályázati kiírás teljes szövegét ki kell függeszteni a Hivatal hirdetőtábláján, valamint a bérbeadó honlapján és a helyi újságban közzé kell tenni.
- (6) Az önkormányzati lakást értékesíteni a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.
- (7) A polgármester a beérkezett, a pályázati feltételeknek megfelelő, azonos ajánlatot tartalmazó pályázatok- vagy az árverésen azonos ajánlatot tevők közül a nyertes pályázó személyéről a jegyző és a pályázók jelenlétében nyilvános sorsolással dönt.
- (8) A sorsolási eljárás lebonyolítása a jegyző feladata. A sorsolást a pályázat benyújtási határidejének lejártától számított 7 napon belül kell megtartani. A sorsolás időpontjáról a pályázókat előzetesen a Hivatal értesíti. Amennyiben a pályázó a sorsoláson nem jelenik meg és távolmaradását előzetesen nem menti ki, úgy kell tekinteni, hogy pályázatát visszavonta. A sorsolási eljárásról minden esetben jegyzőkönyvet kell készíteni.
- (9) A polgármester a jelenlevő nyertes pályázót azonnal írásban nyilatkoztatja arról, hogy az önkormányzati lakás megvételére vonatkozó szándékát fenntartja-e. A jelenlevő nyertes pályázó a nyilatkozatot azonnal köteles megtenni.
- (10) Amennyiben a nyertes pályázó úgy nyilatkozik, hogy az önkormányzati lakás megvételére vonatkozó szándékát nem tartja fenn, a polgármester – a pályázók számától függően – a második legjobb ajánlatot tevő részére értékesíti az ingatlant vagy gondoskodik az önkormányzati lakásra vonatkozó új pályázat kihirdetéséről.
- (11) Az Önkormányzat az elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati lakásra vonatkozó adásvételi szerződést a nyertes pályázóval köti meg.
- (12) A pályázat eredményéről, valamint az adásvételi szerződés megkötéséről a polgármester a jegyző által készített előterjesztés útján tájékoztatja a Képviselő-testületet.

## **28. Nem elidegeníthető önkormányzati lakások**



## 49. §

A Lakástörvényben meghatározottakon túl nem idegeníthetők el az alábbi ingatlanokban lévő önkormányzati lakások:

- a) az önkormányzati bérlakás állomány növelése érdekében megkötött támogatási szerződés alapján vásárolt, illetve létesített ingatlanokban lévő, továbbá egyéb támogatási szerződés fedezetül szolgáló, valamint pályázati támogatásból megvalósuló beruházással érintett ingatlanokban lévő önkormányzati lakások;
- b) hitelszerződés fedezetül szolgáló, jelzáloggal terhelt ingatlanokban lévő önkormányzati lakások;
- c) a bérlőkijelölési és az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakások, kivéve, ha a jogosult az elidegenítéshez hozzájárul.

## 29. Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

### 50. §

- (1) Az önkormányzati lakások elidegenítéséből származó bevételek kizárólag a Lakástörvényben meghatározott lakáscélokra és az azokhoz kapcsolódó beruházásokra használhatók fel.
- (2) Az önkormányzati lakások elidegenítéséből befolyt bevételeket az Önkormányzat elkülönített számlán tartja nyilván.
- (3) Az önkormányzati lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználását az Önkormányzat a költségvetési rendeletében határozza meg.

## 30. Záró rendelkezések

### 51. §

- (1) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az Algyő Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének az Algyő Község Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről szóló 15/2001. (VIII.4.) önkormányzati rendelete és az Esély otthon az algyői fiataloknak lakhatási támogatásáról 12/2019. (IV.29.) önkormányzati rendelete.
- (2) A jelen rendeletben nem szabályozott viszonyokra a mindenkor hatályos polgári törvénykönyv, valamint a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

### 52. §

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

Molnár Áron  
polgármester



dr. Varga Ákos  
jegyző



Megalkotta: Algyő Nagyközség Képviselő-testülete 2024. január 25-i ülésén.  
Kihirdetve: Algyő Nagyközség hirdetőtábláján 2024. január 31. napján



**Algyő Nagyközség Önkormányzata tulajdonát képező lakások jegyzéke**

**1. Szociális és költségelven bérbe adható lakások:**

Algyő, Búvár u. 9. sz. (valamennyi ingatlan összkomfortos)

fszt. 1. 2 szobás	(55 m <sup>2</sup> )
fszt. 2. 2 szobás	(55 m <sup>2</sup> )
fszt. 3. 2 szobás	(55 m <sup>2</sup> )
fszt. 4. 2 szobás	(56 m <sup>2</sup> )
fszt. 5. 3 szobás	(72 m <sup>2</sup> )
fszt. 6. 3 szobás	(72 m <sup>2</sup> )
fszt. 7. 3 szobás	(72 m <sup>2</sup> )
emelet 1. 2 szobás	(53 m <sup>2</sup> )
emelet 2. 2 szobás	(53 m <sup>2</sup> )
emelet 3. 2 szobás	(53 m <sup>2</sup> )
emelet 4. 2 szobás	(54 m <sup>2</sup> )
emelet 5. 3 szobás	(70 m <sup>2</sup> )
emelet 6. 3 szobás	(70 m <sup>2</sup> )
emelet 7. 3 szobás	(70 m <sup>2</sup> )

Algyő, Egészségház u. 42. sz. (valamennyi ingatlan összkomfortos)

Emelet 1. lakás	(75,80 m <sup>2</sup> )
Emelet 2. lakás	(50,80 m <sup>2</sup> )
Emelet 3. lakás	(79,5 m <sup>2</sup> )
Emelet 4. lakás	(79,5 m <sup>2</sup> )

**2. „Esély otthon az algyői fiataloknak” (EFOP-1.2.11-16-2017-00045) elnevezésű pályázat keretében bérbe adható lakások (valamennyi ingatlan összkomfortos)**

Algyő, belterület 381/A/1. hrsz-ú lakás nagysága: 50 m<sup>2</sup>, a pályázatnak megfelelő felnőtt beköltözők tervezett száma legalább: 1 fő.

Algyő, belterület 381/A/2. hrsz-ú lakás nagysága: 48 m<sup>2</sup>, a pályázatnak megfelelő felnőtt beköltözők tervezett száma legalább: 1 fő.

Algyő, belterület 381/A/3. hrsz-ú lakás nagysága: 52 m<sup>2</sup>, a pályázatnak megfelelő felnőtt beköltözők tervezett száma legalább: 2 fő.

Algyő, belterület 381/A/4. hrsz-ú lakás nagysága: 53 m<sup>2</sup>, a pályázatnak megfelelő felnőtt beköltözők tervezett száma legalább: 2 fő.

Algyő, belterület 381/A/5. hrsz-ú lakás nagysága: 54 m<sup>2</sup>, a pályázatnak megfelelő felnőtt beköltözők tervezett száma legalább: 2 fő.

Algyő, belterület 381/A/6. hrsz-ú lakás nagysága: 52 m<sup>2</sup>, a pályázatnak megfelelő felnőtt beköltözők tervezett száma legalább: 2 fő.

Algyő, belterület 381/A/7. hrsz-ú lakás nagysága: 53 m<sup>2</sup>, a Rendelet személyi hatályának megfelelő felnőtt beköltözők tervezett száma legalább: 2 fő.

Algyő, belterület 381/A/8. hrsz-ú lakás nagysága: 53 m<sup>2</sup>, a pályázatnak megfelelő felnőtt beköltözők tervezett száma legalább: 2 fő.

Algyő, belterület 381/A/9. hrsz-ú lakás nagysága: 51 m<sup>2</sup>, a pályázatnak megfelelő felnőtt beköltözők tervezett száma legalább: 2 fő.

Algyő, belterület 381/A/10. hrsz-ú lakás nagysága: 55 m<sup>2</sup>, a pályázatnak megfelelő felnőtt beköltözők tervezett száma legalább: 2 fő.

Algyő, belterület 381/A/11. hrsz-ú lakás nagysága: 65 m<sup>2</sup>, a pályázatnak megfelelő felnőtt beköltözők tervezett száma legalább: 2 fő.

Algyő, belterület 381/A/12. hrsz-ú lakás nagysága: 59 m<sup>2</sup>, a pályázatnak megfelelő felnőtt beköltözők tervezett száma legalább: 2 fő.

Algyő, belterület 381/A/13. hrsz-ú lakás nagysága: 72 m<sup>2</sup>, a pályázatnak megfelelő felnőtt beköltözők tervezett száma legalább: 2 fő.

3. Algyő, Kastélykert u. 15-17. (Algyő, belterület 43/1. hrsz.) ingatlanon álló lakóház.

**Algyő Nagyközség Önkormányzata tulajdonát képező lakások lakbér mértéke**

**1. Szociális és költségelven bérbe adható lakások:**

	<b>Költségelví bérleti díj</b> 816,- Ft/m <sup>2</sup> /hó	<b>Szociális bérleti díj</b> 571,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<u>1.1. Algyő, Búvár u. 9. sz.</u>		
a) fszt. 1. 2 szobás (55 m <sup>2</sup> )	44.800,- Ft	31.405,- Ft
b) fszt. 2. 2 szobás (55 m <sup>2</sup> )	44.800,- Ft	31.405,- Ft
c) fszt. 3. 2 szobás (55 m <sup>2</sup> )	44.800,- Ft	31.405,- Ft
d) fszt. 4. 2 szobás (56 m <sup>2</sup> )	45.695,- Ft	31.976,- Ft
e) fszt. 5. 3 szobás (72 m <sup>2</sup> )	58.752,- Ft	41.112,- Ft
f) fszt. 6. 3 szobás (72 m <sup>2</sup> )	58.752,- Ft	41.112,- Ft
g) fszt. 7. 3 szobás (72 m <sup>2</sup> )	58.752,- Ft	41.112,- Ft
h) emelet 1. 2 szobás (53 m <sup>2</sup> )	43.248,- Ft	30.263,- Ft
i) emelet 2. 2 szobás (53 m <sup>2</sup> )	43.248,- Ft	30.263,- Ft
J) emelet 3. 2 szobás (53 m <sup>2</sup> )	43.248,- Ft	30.263,- Ft
k) emelet 4. 2 szobás (54 m <sup>2</sup> )	44.065,- Ft	30.834,- Ft
l) emelet 5. 3 szobás (70 m <sup>2</sup> )	57.120,- Ft	39.970,- Ft
m) emelet 6. 3 szobás (70 m <sup>2</sup> )	57.120,- Ft	39.970,- Ft
n) emelet 7. 3 szobás (70 m <sup>2</sup> )	57.120,- Ft	39.970,- Ft
<u>1.2. Algyő, Egészségház u. 42. sz.</u>		
a) Emelet 1. lakás (76 m <sup>2</sup> )	62.016,- Ft	43.396,- Ft
b) Emelet 2. lakás (51 m <sup>2</sup> )	41.616,- Ft	29.121,- Ft
c) Emelet 3. lakás (80 m <sup>2</sup> )	65.280,- Ft	45.680,- Ft
d) Emelet 4. lakás (80 m <sup>2</sup> )	65.280,- Ft	45.680,- Ft

**2. „Esély otthon az algyői fiataloknak” (EFOP-1.2.11-16-2017-00045) elnevezésű pályázat keretében bérbe adható lakások (csak költségelven adható bérbe, 816,- Ft/m<sup>2</sup>/hó)**

Algyő, belterület 381/A/1. hrsz-ú lakás	50 m <sup>2</sup>	40.800,- Ft
Algyő, belterület 381/A/2. hrsz-ú lakás	48 m <sup>2</sup>	39.168,- Ft
Algyő, belterület 381/A/3. hrsz-ú lakás	52 m <sup>2</sup>	42.432,- Ft
Algyő, belterület 381/A/4. hrsz-ú lakás	53 m <sup>2</sup>	43.248,- Ft
Algyő, belterület 381/A/5. hrsz-ú lakás	54 m <sup>2</sup>	44.065,- Ft
Algyő, belterület 381/A/6. hrsz-ú lakás	52 m <sup>2</sup>	42.432,- Ft
Algyő, belterület 381/A/7. hrsz-ú lakás	53 m <sup>2</sup>	43.248,- Ft
Algyő, belterület 381/A/8. hrsz-ú lakás	53 m <sup>2</sup>	43.248,- Ft
Algyő, belterület 381/A/9. hrsz-ú lakás	51 m <sup>2</sup>	41.616,- Ft
Algyő, belterület 381/A/10. hrsz-ú lakás	55 m <sup>2</sup>	44.800,- Ft
Algyő, belterület 381/A/11. hrsz-ú lakás	65 m <sup>2</sup>	53.040,- Ft
Algyő, belterület 381/A/12. hrsz-ú lakás	59 m <sup>2</sup>	48.144,- Ft
Algyő, belterület 381/A/13. hrsz-ú lakás	72 m <sup>2</sup>	58.752,- Ft

3. Algyő, Kastélykert u. 15-17. (Algyő, belterület 43/1. hrsz.) ingatlanon álló lakóház bérleti díja:  
20.000 Ft/hó

### Végső előterjesztői indokolás

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztálya CS/B01/04314-2/2023. számon törvényességi felhívással élt Algyő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete lakhatási tárgyú rendeleteivel kapcsolatban.

A törvényességi felhívással érintett rendeletek:

1. az Algyő Község Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről szóló 15/200 (VIII.4.) önkormányzati rendelet;
2. az „Esély otthon az algyői fiataloknak” lakhatási támogatásáról 12/2019. (IV.29.) önkormányzati rendelet;
3. Algyő Nagyközség Önkormányzata vagyona feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 11/201 (VII.08.) önkormányzati rendelet.

A törvényességi felhívásnak megfelelően elkészült az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről, valamint a lakbérek mértékéről és a lakbértámogatásról szóló rendelet.