

Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról

[1] A rendelet célja, hogy a lakhatási biztonság megteremtése érdekében, a bérlők méltányos érdekeinek érvényesítésével egyidejűleg szabályozza az önkormányzat által biztosított lakhatási formákat, azok igénybevételét, a fizetendő térítési díjakat, az önkormányzati helyiségek bérbevételének szabályait, valamint az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítésére, az elidegenítésből származó bevételek felhasználására vonatkozó szabályokat.

[2] Orosháza Város 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, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. §-ában, 58. § (2)-(3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, valamint a 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet tárgyi hatálya

1. §

(1) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed Orosháza Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: lakás és helyiség).

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki az Önkormányzat költségvetési szervei és gazdasági társaságai feladatainak ellátásához biztosított helyiségek bérbeadására.

2. A bérbeadói jogok gyakorlása

2. §

Az Önkormányzat a bérbeadói jogokat Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület), a polgármester, továbbá az Orosházi Polgármesteri Hivatal lakás- és helyiséggazdálkodási feladatok ellátására kijelölt szervezeti egysége (a továbbiakban: Szervezeti egység) útján gyakorolja a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) és e rendeletben szabályozottak szerint.

3. Szakmai meghívottak tanácskozási joggal

3. §

A Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága a bizottsági ülésére tanácskozási joggal meghívja az önkormányzati lakásgazdálkodás területén jártas, eseti vagy állandó jelleggel delegált személyeket, akik szakmai javaslataikkal segítik a bizottság munkáját. A meghívásról a bizottság elnöke a Polgármesteri Hivatal útján gondoskodik. A tanácskozási joggal meghívandó személyek:

- a) az Orosházi Kistérség Egyesített Gyermekjóléti Központja és Családsegítő Szolgálat vezetője által delegált 2 személy,
- b) Magyar Ökumenikus Segélyszervezet Családok Átmeneti Otthona vezetője vagy az általa delegált személy,
- c) Orosháza Város Önkormányzat Egységes Szociális Központ vezetője által a hajléktalan ellátás területéről 2 delegált szakember,
- d) Orosháza Város Roma Nemzetiségi Önkormányzata által delegált személy.

MÁSODIK RÉSZ A LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

I. Fejezet *ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK*

4. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló, e rendelet hatálya alá tartozó lakások felsorolása e rendelethez függelékként csatolandó.

4. A lakásbérlet létrejötte

5. §

(1) Lakásbérleti szerződés csak olyan lakásra köthető, amely az Ltv. 91/A. § 1-6. pontjaiba sorolható.

(2) A lakásbérleti jogviszonyt az Önkormányzat és a bérlő írásbeli szerződése határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig vagy határozatlan időre hozza létre.

(3) A 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.

(4) A lakásbérleti jogviszony létesítésekor a bérlővel az Ltv. 21. § (2) bekezdésben meghatározott személyek költözhetnek együtt.

(5) A bérlő kérelmére a polgármester engedélyezheti, hogy a bérlő a lakásba befogadja

- a) élettársát,
- b) vele együtt élő gyermeke házastársát,
- c) az együttlakás ideje alatt született unokája házastársát,
- d) unokáját,
- e) az általa gondnokoltat.

5. Bérlőtársi jogviszony

6. §

(1) Bérletárssá válhat az a bérlettel együtt költöző vagy befogadott nagykorú személy, akit a bérlet az Ltv. 21. § alapján a bérbeadó hozzájárulása nélkül a lakásba befogadhat és önálló keresettel, jövedelemmel rendelkezik, továbbá a lakásban az együtt költözéstől vagy befogadástól számított egy év óta életvitelszerűen a bérlettel együtt lakik.

(2) Bérletársi jogviszony létesítéséhez a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága támogató javaslatára a Képviselő-testület a bérlet és a leendő bérletárs közös kérelme alapján járulhat hozzá. Ha a Képviselő-testület a bérletársi jogviszony létesítéséhez hozzájárult, a bérleti szerződés módosításához az összes bérletárs aláírása szükséges.

(3) Bérletársi jogviszony nem létesíthető, ha:

- a) a bérletnek lakbér, illetve közüzemi tartozása van;
- b) a leendő bérletárs rendelkezik az ország területén bárhol önállóan beköltözhető lakással.

(4) Közös kérelemre a házastársak bérletárssá válnak a bérleti szerződés módosításával.

(5) Bérletársak közös kérelmére a Képviselő-testület a bérletársi jogviszonyt megszünteti.

(6) Önkormányzati lakásra társbérleti szerződés nem köthető.

6. A lakások bérbeadásának jogcímei

7. §

A lakás bérbe adható:

- a) szociális helyzet alapján,
- b) szolgálati lakás jogcímen,
- c) e rendeletben meghatározott közérdekű célok megvalósítása érdekében,
- d) piaci feltételek szerint pályázat útján,
- e) bérletkijelölésre, illetve bérlet kiválasztásra jogosult szerv döntése alapján,
- f) szociális intézményből elbocsátott korábbi bérlet részére,
- g) krízishelyzetben lévő személyek ideiglenes lakhatásának biztosítására.

7. A lakbér mértéke

8. §

(1) A lakások bérlete után fizetendő lakbér mértékét a 1. melléklet tartalmazza. Ha a lakbér mértéke nem öt forintra vagy annak egész számú többszörösére végződik, a bérleti díjat a legközelebbi nulla vagy öt forintra végződő összegre történő felfelé kerekítéssel kell megállapítani.

(2) A bérlet a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeket és területeket, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket térítés nélkül jogosult használni.

(3) A Képviselő-testület a lakások lakbérét minden év szeptember 30. napjáig felülvizsgálja és megállapítja a következő évre vonatkozó bérleti díjakat. A bérleti díjak változása esetén a Szervezeti egység a bérletet legkésőbb december 20. napjáig írásban tájékoztatja.

(4) A bérlet a bérleti díjon felül a közüzemi költségek és a társasházi közös költségek felújítási alapon kívüli részének megfizetésére a lakásbérleti szerződésben foglaltak szerint köteles.

8. A lakáskérelem benyújtásának általános feltételei

9. §

(1) Lakáskérelmet - jogcímtől függetlenül - az nyújthat be, illetve lakásbérleti szerződés azzal a nagykorú, cselekvőképes természetes személlyel köthető aki:

- a) magyar állampolgár, vagy
- b) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak alapján állandó tartózkodásra jogosult, vagy
- c) a harmadik országbeli állampolgárok beutazására és tartózkodására vonatkozó általános szabályokról szóló törvény alapján huzamos tartózkodásra jogosult, vagy
- d) a magyar hatóságok által menekültként elismert, vagy
- e) hontalan.

(2) Nem köthető lakásbérleti szerződés azzal a személlyel, akinek

- a) orosházi önkormányzati lakáson fennállt bérleti joga pénzbeli térítés ellenében, vagy az Ltv. 25. § alapján történt felmondás miatt szűnt meg,
- b) az Önkormányzattal vagy az Orosházi Polgármesteri Hivatallal szemben lejárt tartozása van (pl. közterület-használati díj, étkezési térítési díj, bírság, szerződésből eredő követelés).

II. Fejezet

LAKÁS BÉRBEADÁSA SZOCIÁLIS HELYZET ALAPJÁN

10. §

(1) A Képviselő-testület a megüresedéstől függően, az önkormányzat lakásgazdálkodási érdekeinek figyelembe vételével pályázatot ír ki lakások bérbevételére szociális helyzetük alapján rászorulóknak részére.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás pontos megjelölését (utca, házszám, szint, ajtószám),
- b) a lakás alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- c) a bérleti szerződés időtartamát,
- d) lakbér összegét,
- e) a pályázat benyújtásának határidejét, melyet úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és a benyújtási határidőnek megállapított időpont között - naptári napban számított - legalább 15 nap különbség legyen,
- f) a pályázat benyújtásának módját, helyét,
- g) a pályázni jogosultak körét,
- h) a pályázat érvénytelenségének okait,
- i) figyelemfelhívást a lakás elfoglalására nyitva álló határidőről és annak elmulasztására vonatkozó jogkövetkezményről.

(3) A pályázati hirdetményt az Önkormányzat hivatalos honlapján meg kell jelentetni, illetve további hirdetési forma is alkalmazható.

9. Pályázati feltételek

11. §

(1) Szociális helyzet alapján lakásbérleti szerződéskötésre irányuló pályázatot nyújthat be:

- a) aki – közvetlenül a pályázat benyújtását megelőzően – 2 éves orosházi bejelentett lakóhellyel rendelkezik és életvitelszerűen Orosházán lakik,

- b) egyedülálló esetében a havi nettó jövedelem a szociális vetítési alap 150 %-át eléri, de nem haladja meg a szociális vetítési alap 500 %-át,
- c) családban élők esetében az egy főre jutó havi nettó jövedelem a szociális vetítési alap összegét eléri, de nem haladja meg a szociális vetítési alap 300 %-át,
- d) nem rendelkezik az ország területén bárhol önálló beköltözhető lakással,
- e) a pályázó és a vele együtt költöző személyek tulajdonában álló ingó vagyon forgalmi értéke összesen a szociális vetítési alap ötvenszeresét nem haladja meg,
- f) a pályázó és a vele együtt költöző személyek tulajdonában álló ingatlan vagyon forgalmi értéke összesen a szociális vetítési alap nyolcvanszorosát nem haladja meg,
- g) aki a maga és a családja lakhatását önerőből biztosítani nem képes,
- h) aki a pályázati feltételeket elfogadja.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén sem adható bérbe a pályáztatott lakás annak a pályázónak, aki:

- a) önkormányzati lakásban bérlőtárs,
- b) önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti jogviszonya neki felróható okból szűnt meg,
- c) pályázati eljárás során valótlan adatot közöl.

10. Pályázat benyújtása

12. §

(1) A pályázathoz csatolni szükséges:

- a) a pályázó és a vele együtt költöző személyek a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapra kiterjedő jövedelemigazolását (pl. munkáltatói igazolás, éves nyugdíj-értesítő, egyéb jövedelem folyósítását alátámasztó határozat, NAV igazolás)
- b) a pályázó és a vele együtt költöző személyeknek a pályázat benyújtását megelőző 6 havi bankszámla kivonata, vagy postai kifizetési szelvények,
- c) tartós betegség, súlyosan fogyatékos jellegét igazoló, valamint mozgáskorlátozottság esetén az arról szóló orvosi igazolást, melyből megállapítható, hogy az állapot a pályázat benyújtásakor fennáll,
- d) a terheesség fennállását igazoló orvosi igazolást,
- e) 25. életévét be nem töltött, nappali tagozaton tanulói jogviszonyban álló nagykorú eltartott gyermek esetén tanulói/hallgatói jogviszony igazolást,
- f) nyilatkozat arról, hogy a pályázó és a vele együtt költöző személyek nem rendelkeznek az ország területén bárhol önálló beköltözhető lakással,
- g) nyilatkozat arról, hogy a pályázó és a vele együtt költöző személyek tulajdonában álló ingó és ingatlan vagyon nem haladja meg a 11. § (1) bekezdés e), f) pontokban foglalt mértékeket.

(2) A beérkezett pályázatokat alaki és tartalmi szempontból a Szervezeti egység ellenőrzi, szükség szerint 10 napos határidő tűzésével írásban felhívja a pályázót hiánypótlásra, amelynek elmulasztása a pályázatból történő kizárását vonja maga után.

(3) A Szervezeti egység a pályázati feltételek fennállása vizsgálata során további iratokat és nyilatkozatokat is kérhet a pályázótól.

11. A pályázó szociális viszonyainak megállapítása

13. §

(1) A pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelmi viszonyai megállapításánál:

- a) munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból, egyéb 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) társadalombiztosítási ellátásból (betegségi és anyasági ellátás, nyugellátás, baleseti ellátás),
- c) gyermektartásdíjból,
- d) álláskeresői támogatásból,
- e) családi pótlékából,
- f) bejelentett alkalmi munkából,
- g) időskorúak járadékából, ápolási díjból,
- h) ösztöndíjból, alapítványi támogatásból származó jövedelmet, továbbá
- i) minden olyan egyéb jövedelmet figyelembe kell venni, 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 6 hónapra számított - a munkáltató vagy a jövedelmet folyósító más szerv, a szervre irányadó jogszabályban meghatározott módon igazolt - nettó jövedelmet kell alapul venni.

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

(4) Jövedelmet csökkentő tényezőként kell figyelembe venni a pályázót és a vele együtt költöző személyt terhelő megfizetett tartásdíj összegét, valamint a végrehajtási eljárás során levont havi összeget.

12. A pályázat véleményezése

14. §

(1) A pályázatokat a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága véleményezi, és a Képviselő-testület zárt ülésen bírálja el.

(2) Nem krízishelyzetre alapuló bérbeadási, hosszabbítási vagy kiürítési ügyek esetén a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága csak a soron következő rendes Képviselő-testületi ülést megelőző, ütemezett bizottsági ülésen tárgyalhatja az ügyet.

(3) A Polgármesteri Hivatal köteles a lakásügyeket úgy előkészíteni és a döntéshozatalhoz szükséges dokumentumokat úgy rendelkezésre bocsátani, hogy a bizottság rendes ülésen tárgyalhassa azokat.

(4) Rendkívüli bizottsági ülés összehívása kizárólag halaszthatatlan, krízishelyzetet érintő ügyek esetén indokolt, a rendes ülések napirendjére be nem illeszthető esetekben. A Polgármesteri Hivatalnak törekednie kell arra, hogy a döntéshozatalhoz szükséges előterjesztéseket határidőben előkészítse a rendes bizottsági ülésekhez.

(5) A pályázat nyertese az, aki a pályázati eljárás során a 2. melléklet szerinti sorolási szempontok alapján a legmagasabb pontszámot kapta, és a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága a pályázatot az összes rendelkezésre álló információ mérlegelésével együtt támogatja.

(6) Több lakás egyidejű pályáztatása esetén egy pályázó több lakásra is pályázhat, a megpályázott lakások sorrendjének megjelölésével. A pályázaton ezen sorrend figyelembevételével a pályázó egy lakás bérletét nyerheti el, a többi lakás vonatkozásában a pályázata kizárásra kerül.

13. A lakásbérleti szerződés

15. §

A lakásbérleti szerződést, valamint a szerződés hatályának meghosszabbítására vonatkozó szerződést a polgármester köti meg a Képviselő-testület döntésétől számított legkésőbb 30 napon belül.

16. §

(1) A lakás szociális helyzet alapján legfeljebb 5 év határozott időtartamra adható bérbe.

(2) A lakásbérleti szerződés a bérlő kérelmére egy alkalommal legfeljebb további 5 évre meghosszabbítható, amennyiben a lakásbérleti szerződés lejártakor a bérlő (bérlőtársa) továbbra is megfelel a 9. §-ban, és 11. § (1) bekezdésben foglalt feltételeknek, nem rendelkezik sem lakbér, sem közüzemi díj-tartozással és a szerződés hosszabbítását a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága javasolja.

(3) A bérleti szerződés meghosszabbítását a bérlő köteles legalább a szerződés lejárta előtt legalább 90 naptári nappal kérelmezni és kérelméhez csatolni a 12. § (1) bekezdésben előírt dokumentumokat, valamint valamennyi közműszolgáltató azon igazolását, miszerint nincs közüzemi díj hátraléka.

(4) Ha a bérlő a lakásbérleti szerződés hosszabbítását nem kérelmezi, a lakásbérleti szerződés lejártakor - kártalanítási igény nélkül - elhelyezéséről maga köteles gondoskodni és a lakást az átadáskori állapotban visszaadni.

(5) Amennyiben a hosszabbítás iránti kérelem alapján a jogosultság feltételei nem állnak fenn, a 17. § (5)–(6) bekezdései megfelelő alkalmazásával hosszabbítható meg a bérleti szerződés.

14. A szerződés felülvizsgálata

17. §

(1) Azoknak a bérlőknek, akiknek a lakásbérleti szerződése egy évnél hosszabb időtartamra, vagy határozatlan időre szól, szociális viszonyait évente felül kell vizsgálni a pályázat benyújtására vonatkozó eljárási szabályok megfelelő alkalmazásával.

(2) A vizsgálat lefolytatására a Szervezeti egység jogosult, melynek során nyilatkoztatja bérlőt, hogy a lakáshelyzet megoldása érdekében milyen lépéseket tett, hogyan kívánja lakhatását a jövőben biztosítani.

(3) A felülvizsgálat eredményéről a Szervezeti egység a Társadalmi Kapcsolatok Bizottságát és a Képviselő-testületet annak soron következő zárt ülésén tájékoztatja.

(4) Amennyiben a felülvizsgálat eredményeként megállapítható, hogy a bérlő szociális viszonyai alapján jogosult bérlakásra a korábbi feltételekkel, a bérleti szerződést változtatás nélkül kell fenntartani.

(5) Amennyiben a felülvizsgálat eredményeként megállapítható, hogy a bérlő szociális alapon már nem jogosult bérlakásra, a lakásbérleti szerződés a Képviselő-testület döntése alapján módosítható ha:

- a) a bérlőnek lakbér és közüzemi díjtartozása nincs,
- b) lakhatását más módon nem tudja megoldani,

- c) vállalja a magasabb összegű lakbér fizetését,
- d) a szerződés módosítását a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága javasolja.

(6) Az (5) bekezdés alapján történő módosítás során rögzíteni kell, hogy a bérbeadásra a továbbiakban a piaci alapon bérbeadott lakásokra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, továbbá a bérlő az 1. melléklet 3. pontja szerint a piaci alapon bérbeadott lakások minimum bérleti díját köteles fizetni. Ugyanígy kell eljárni, ha a bérlő a szociális viszonyait felszólításra nem igazolja.

(7) A Polgármesteri Hivatal nem jogosult a szociális alapon bérbe adott lakások bérleti idejének automatikus meghosszabbítására, még abban az esetben sem, ha a bérlő szociális helyzete nem változott.

(8) A bérleti szerződés meghosszabbítása a felülvizsgálat eredményének ismeretében történhet, amelyről a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága véleményt alkot és javaslatot tehet a Képviselő-testület számára.

(9) A felülvizsgálat során vizsgálni kell a lakás rendeltetésszerű használatát, az együttlakók jogszerűségét, valamint a bérlemény állapotát.

III. Fejezet

LAKÁS BÉRBEADÁSA SZOLGÁLATI LAKÁS JOGCÍMEN ÉS KÖZÉRDEKŰ CÉLBÓL

18. §

A Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága javaslatára a Képviselő-testület zárt ülésen hozott döntése alapján szolgálati lakás jogcímen lakásbérleti szerződés köthető Orosháza Város Önkormányzatával, valamint az által alapított cégekkel, intézményekkel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyekkel.

19. §

A Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága javaslatára a Képviselő-testület zárt ülésen hozott döntése alapján közérdekű célból lakásbérleti szerződés köthető:

- a) Orosháza Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletében megjelölt kötelező és önként vállalt feladatok ellátása érdekében,
- b) a város gazdasági életében fontos szerepet játszó gazdálkodó szervezeteknél, költségvetési szerveknél közérdekű feladat ellátása érdekében foglalkoztatott – főként felsőfokú végzettségű – szakemberek lakhatásának megoldására,
- c) egyesületekkel, szervezetekkel a város kulturális és sport életében jelentős szerepet betöltő személyek lakhatásának megoldására,
- d) a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról törvény alapján családok átmeneti otthona feladatellátás keretében történő szolgáltatások nyújtására.

20. §

Szolgálati lakás jogcímen és közérdekű célból nem biztosítható lakhatás olyan személynek, aki Orosházán, vagy Orosháza 50 km-es vonzáskörzetében beköltözhető lakással rendelkezik.

21. §

A lakás igényléséhez az alábbi dokumentumok szükségesek:

- a) az igénylő munkáltatójának megfelelő indoklással ellátott támogató javaslata,

b) nyilatkozat arról, hogy az igénylő a 20. §-ban foglalt feltételeknek megfelel.

22. §

(1) A szerződést a Képviselő-testület döntése alapján a polgármester köti meg határozott időre, illetve feltételhez kötötten, de legfeljebb a munkaviszony fennállása idejére.

(2) A bérlő az 1. melléklet 2. pontja szerint a szolgálati lakások és közérdekű célból bérbeadott lakások bérleti díját köteles fizetni.

(3) A közérdekből bérbeadott önkormányzati lakások esetén a bérlő a szerződés megkötésének feltételeként óvadékot köteles fizetni. Az óvadék mértéke legalább 2 havi bérleti díj összege.

(4) Az óvadék kezelésére és elszámolására a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

23. §

(1) Határozatlan idejű, vagy egy évnél hosszabb időtartamra kötött lakásbérleti szerződések esetében a Szervezeti egység évente saját hatáskörben ellenőrzi a jogosultság fennállását, illetve hogy a bérlőnek lakbér illetve az Önkormányzat vagy az Orosházi Polgármesteri Hivatal felé lejárt határidejű tartozása nincs. A Szervezeti egység az ellenőrzés keretében felhívja a bérlőt a 21. §-ban foglalt dokumentumok, illetve a közüzemi szolgáltatók igazolásának benyújtására.

(2) A Szervezeti egység a vizsgálat eredményéről a Társadalmi Kapcsolatok Bizottságát és a Képviselő-testületet annak soron következő zárt ülésén tájékoztatja.

(3) Amennyiben a felülvizsgálat eredményeként megállapítható, hogy a bérlő tekintetében a lakásra való jogosultság fennáll, a bérleti szerződést változtatás nélkül kell fenntartani, jogosultság hiányában a bérleti szerződés megszűnik.

(4) Különös méltánylást érdemlő esetben (pl. foglalkoztatási jogviszony munkavállaló hibáján kívüli megszűnése, életkor, anyagi helyzet, egészségi állapot) a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága javaslatára a Képviselő-testület zárt ülésen hozott döntése alapján a polgármester hozzájárulhat a bérleti szerződés legfeljebb további 3 évig történő fenntartásához.

(5) Szolgálati lakás esetében, amennyiben a bérlő foglalkoztatási jogviszonya nyugdíjazás miatt szűnt meg, és munkáltatójával legalább 15 év foglalkoztatásra irányuló jogviszonnyal rendelkezett, a munkáltató és a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága támogató javaslatára a Képviselő-testület zárt ülésen hozott döntése alapján a bérleti szerződés hatálya határozatlan időre módosítható.

(6) A (4)–(5) bekezdés szerinti esetekben a bérlő 1. melléklet 3. pontja szerint a piaci alapon bérbeadott lakások minimum bérleti díját köteles fizetni.

IV. Fejezet

LAKÁS BÉRBEADÁSA PIACI ALAPON

24. §

A Képviselő-testület a megüresedéstől függően, az önkormányzat lakásgazdálkodási érdekeinek figyelembe vételével pályázatot írhat ki lakások piaci alapon történő bérbevételére.

15. Pályázati feltételek

25. §

- (1) Lakásra pályázhat az, aki megfelel a 9. §-ban foglalt feltételeknek.
- (2) Több lakás egyidejű pályáztatása esetén egy pályázó több lakásra is pályázhat, de kizárólag egy lakásra köthető bérleti szerződést.
- (3) Jelen rendeletben szabályozott pályázati feltételek teljesülése esetén sem adható bérbe a pályáztatott lakás annak a pályázónak, akit korábbi lakásbérletre irányuló pályázaton nyertesként hirdettek ki, azonban a bérleti szerződés megkötésétől visszalépett, továbbá annak sem, aki a pályázati eljárás során valótlan adatot közölt.

26. §

- (1) A pályázati hirdetmény tartalmazza:
 - a) a lakás adatait (fekvése, rendeltetése, alapterülete, felszereltsége, műszaki állapota),
 - b) a fizetendő havi bérleti díj alsó határát, mely nem lehet kevesebb, mint az ingatlanforgalmi értékbecslő által, a pályázat kiírását megelőző legfeljebb egy éven belül megállapított minimum havi bérleti díj, illetve nem lehet kevesebb mint az 1. melléklet 3. pontjában meghatározott minimum havi bérleti díj,
 - c) tájékoztatást arról, hogy a bérleti díj évente az előző évi fogyasztói árindexnek megfelelően emelkedhet,
 - d) a bérlet időtartamát,
 - e) a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét, amelyet úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és a benyújtási határidőnek megállapított időpont között – naptári napban számított – legalább 15 nap különbség legyen,
 - f) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét,
 - g) a lakás megtekinthetőségének időpontját,
 - h) ha a lakás korszerűsítést, felújítást igényel, az elvégzendő munkálatok meghatározását és a kivitelezési határidőt.
- (2) A pályázati hirdetményt az Önkormányzat hivatalos honlapján meg kell jelentetni, illetve további hirdetési forma is alkalmazható.

27. §

- (1) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:
 - a) a pályázó nevét, címét
 - b) a pályázó által vállalt havi bérleti díjat, amely nem haladhatja meg a pályázó és a vele együtt költöző személyek havi összjövedelmének 30 %-át,
 - c) legalább 60 napos ajánlati kötöttségre vonatkozó nyilatkozatot,
 - d) a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
 - e) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy önkormányzati bérlakással, társbérleti lakrésszel nem rendelkezik,
 - f) helyreállítást, korszerűsítést vagy felújítást igénylő lakásra történő pályázónak igazolnia vagy nyilatkoznia szükséges, hogy milyen forrásból kívánja a munkálatok elvégzését finanszírozni, továbbá nyilatkozatát a munkálatok előreláthatólag szükséges időtartamáról,
 - g) a pályázó hozzájáruló nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a pályázatot a Képviselő-testület nyílt ülésen bírálja el.
- (2) A pályázathoz csatolni kell a 12. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglalt dokumentumokat.

(3) A beérkezett pályázatokat alaki és tartalmi szempontból a Szervezeti egység ellenőrzi, szükség szerint 10 napos határidő tűzésével írásban felhívja a pályázót hiánypótlásra, amelynek elmulasztása a pályázatból történő kizárását vonja maga után.

(4) A 27. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feltétel vizsgálata során a 13. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

16. A pályázat véleményezése

28. §

(1) A pályázatokat a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága véleményezi és a Képviselő-testület nyílt ülésen bírálja el. A pályázat nyertese az, aki a pályázati feltételeknek megfelel, és a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot.

(2) Több legmagasabb összegű bérleti díjra benyújtott érvényes pályázat esetén pályázati tárgyalást kell tartani, melynek előkészítése és lebonyolítása a Szervezeti egység feladata. A tárgyalás lefolytatására az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendeletnek az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályait kell megfelelően alkalmazni.

(3) A nyilvános pályázati tárgyaláson Társadalmi Kapcsolatok Bizottságának elnöke vagy tagja, az érvényes pályázattal rendelkező pályázók és a jegyzőkönyvvezető részvétele kötelező. A pályázók személyesen, vagy meghatalmazottjuk útján vehetnek részt a tárgyaláson. Bármely pályázó kérésére a nyilvánosságot ki kell zárni.

29. §

A pályázat nyertesére és a második nyertes pályázó személyére a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága tesz javaslatot a Képviselő-testület számára.

30. §

A pályázati eljárás eredménytelensége esetén új pályázat kiírásáról, vagy a lakás más módon történő hasznosításáról a Képviselő-testület dönt.

17. A lakásbérleti szerződés

31. §

(1) A lakásbérleti szerződést a polgármester köti meg a Képviselő-testület döntésétől számított legkésőbb 30 napon belül.

(2) Lakás piaci alapon a Képviselő-testület által a pályázati kiírásban meghatározott időtartamra adható bérbe.

(3) Piaci alapon bérbeadott lakások esetében a szerződésben legalább 2 havi lakbérnek megfelelő óvadék kikötése kötelező, melyet a szerződés aláírását követően, a birtokba vételt megelőzően a bérelő köteles egyösszegben megfizetni. Az óvadék összegét az Önkormányzat jogosult felhasználni, ha a bérelő a bérleti szerződésből eredő fizetési kötelezettségét megszegi, vagy a lakásban, annak használata során kárt okoz. Egyebekben az óvadék összege a bérleti szerződés megszűnésekor a bérelő részére visszafizetésre kerül.

(4) A helyreállítási, korszerűsítési, felújítási kötelezettséggel bérbeadott lakások esetében a (3) bekezdés szerinti óvadék összege a munkálatok elvégzéséhez szükséges költségekbe beszámítható.

32. §

(1) Helyreállításra, korszerűsítésre, felújításra szoruló lakás bérleti szerződésében a pályázó köteles vállalni a pályázati kiírásban meghatározott helyreállítási, korszerűsítési munkák elvégzését. A szerződésben rögzíteni kell a számlával igazolt és a pályázati kiírásban szereplő munkálatok értékének a lakbérbe történő beszámításának módját és feltételeit.

(2) Ha a bérlő a pályázatban előírt kötelezettségeit határidőben nem teljesíti, a szerződés megszűnik, a bérlő elhelyezésre nem tarthat igényt, és a lakást kiürített állapotban, az átadáskori leltárral egyezően köteles az Önkormányzat részére visszaadni azzal, hogy jogosult a számlával igazolt és a pályázati kiírásban szereplő munkálatok ellenértékének megtérítésére.

33. §

Amennyiben a nyertes pályázó a 31. § (1) bekezdés szerint a szerződést 30 napon belül nem köti meg, úgy a szerződés a második nyertesként kihirdetett pályázóval kerül megkötésre.

V. Fejezet

LAKÁS BÉRBEADÁSA EGYÉB JOGCÍMEKEN

18. Bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási joggal érintett lakások bérbeadása

34. §

(1) Ha a lakás bérlőjének kijelölésére, vagy kiválasztására megállapodás vagy jogszabály meghatározott szervet jogosít fel, az általa kijelölt személlyel, feltétellel és időtartamra kell a lakásbérleti szerződést megkötni a Képviselő-testület zárt ülésen hozott döntése alapján.

(2) Ha a bérlőkiválasztással érintett lakás megüresedik, az Önkormányzat a jogosultat felszólítja, hogy a bérlőkiválasztási jogát 30 napon belül gyakorolja. Amennyiben a bérlőkiválasztás jogosultja ezen jogával a megadott határidőn belül nem él, úgy a lakás üresen állásának ideje alatt felmerülő bérleti- és közüzemi díjak megfizetése a bérlőkiválasztásra jogosultat terheli.

(3) A bérlő az 1. melléklet 2. pontja szerint a szolgálati lakások és közérdekű célból bérbeadott lakások bérleti díját köteles fizetni.

19. Krízishelyzetben lévő személyek ideiglenes lakhatásának biztosítása

35. §

Az Orosházi Kistérség Egyesített Gyermekjóléti Központja és Családsegítő Szolgálatának (a továbbiakban: Családsegítő Szolgálat) írásbeli javaslatára a krízishelyzetben lévő személlyel, a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága javaslatára a Képviselő-testület zárt ülésen hozott döntése alapján bérleti jogviszony létesíthető méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján, a bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül a pályáztatási eljárás mellőzésével.

36. §

Krízishelyzetnek minősül:

- a) ha az érintett személy a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozójával együtt önhibáján kívül veszítette el a korábbi lakását és lakhatásukat saját maguk megoldani nem tudják,
- b) ha az érintett személy a jelenlegi lakhelyén veszélyeztetettségnek van kitéve, különösen, ha a veszélyeztető személy közeli hozzátartozó,
- c) ha az érintett személy önhibáján kívül lett jogcím nélküli lakáshasználó, ide nem értve azokat az eseteket, amikor a szerződés a bérlőnek felróható okból a bérbeadó felmondásával szűnt meg,
- d) a hajléktalan esetében, ha a hajléktalanná válását megelőzően legalább öt évig életvitelszerűen Orosházán lakott, és rendelkezett bejelentett lakóhellyel, vagy település szintű lakóhellyel.

37. §

A Családsegítő Szolgálat írásbeli javaslatának tartalmaznia kell

- a) a krízishelyzetben lévő, valamint a vele együtt költöző személyek nevét, anyja nevét, születési helyét és idejét, lakcímét,
- b) a krízishelyzet és az abba kerülő személy körülményeinek tényszerű vagy tárgyilagos leírását,
- c) a krízislakásra vonatkozó bérleti jogviszony létesítésre irányuló mindenre kiterjedő kérelmet és részletes indoklását.

38. §

(1) A lakásbérleti szerződést a polgármester köti meg a Képviselő-testület döntése alapján legfeljebb 6 hónapos határozott időtartamra. A bérleti szerződés a Családsegítő Szolgálat írásbeli javaslata alapján a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága támogatásával a Képviselő-testület zárt ülésen hozott döntése alapján legfeljebb további 6 hónappal hosszabbítható meg.

(2) A bérlő az 1. melléklet 1. pontja szerint a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások lakbérét köteles fizetni, valamint a lakáshasználathoz kapcsolódó közüzemi és egyéb költségeket.

20. Elhelyezés szociális intézményi jogviszony megszűnése esetén

39. §

(1) Azt a személyt, aki a szociális intézménybe történő beutalásakor, vagy az intézményi elhelyezés időtartama alatt határozatlan idejű lakásbérleti jogviszonyáról az önkormányzat javára pénzbeli térítés nélkül mondott le, és a lemondást követően a szociális intézményi elhelyezése megszűnt, kérelmére, a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága javaslatára a Képviselő-testület zárt ülésen hozott döntése alapján határozatlan időtartamra kell elhelyezni, - az üres lakásállomány függvényében - lehetőleg ugyanolyan komfortfokozatú lakásban, amelynek bérleti jogviszonyáról korábban lemondott.

(2) Azt a személyt, aki szociális intézménybe történő beutaláskor, vagy az intézményi elhelyezés időtartama alatt határozatlan idejű lakásbérleti jogviszonyáról az önkormányzat javára pénzbeli térítés ellenében mondott le, és a szociális intézményi elhelyezése megszűnt, kérelmére, a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága javaslatára a Képviselő-testület zárt ülésen hozott döntése alapján a bérbeadó elsősorban egy szobás, félkomfortos, vagy komfort nélküli bérlakásban helyezheti el feltéve, hogy a bérlő megfelel a 11. § (1) bekezdés b)–g) pontokban foglalt feltételeknek.

(3) A bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására kizárólag a jogszerűen befogadott házastárs jogosult.

(4) A lakás bérlője az 1. melléklet 1. pontja szerint a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások lakbérét köteles fizetni, valamint a lakáshasználathoz kapcsolódó közüzemi és egyéb költségeket.

VI. Fejezet
KÖZÖS SZABÁLYOK, A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

21. A lakás átadása, átvétele

40. §

Az Önkormányzat a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben megjelölt időpontban, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint adja a bérlő birtokába. A helyszínen készült leltárban fel kell tüntetni a lakás, illetve a lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A leltár mellékletét képezik a helyszínen készült fotók. A bérlő az átvételt - észrevételeinek írásbeli rögzítésével - a leltár aláírásával ismeri el.

22. A lakás használata, ellenőrzése

41. §

(1) A bérlő köteles a közösségi együttélés szabályainak betartásával, a lakás állagának megóvásával a lakást rendeltetésének megfelelően használni.

(2) A lakás albérletbe, továbbá fizetővendéglátás céljára történő albérletbe nem adható.

(3) A szociális helyzet alapján, valamint a szolgálati és közérdekű célból bérbeadott lakások esetében a bérlő köteles a lakásban életvitelszerűen bent lakni, az Ltv. 3. § (2) bekezdésben meghatározottak kivételével.

42. §

Az Önkormányzat a lakásbérlet időtartama alatt jogosult a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente (indokolt esetben évente több alkalommal is) – az Ltv. 12. § (4) bekezdése szerint a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrizni. Az ellenőrzést a bérlő köteles tűrni, ellenkező esetben bérleti szerződése felmondásra kerül, illetve az nem hosszabbítható meg.

23. Karbantartási, javítási munkák

43. §

(1) A bérlő az Önkormányzatot terhelő azonnali beavatkozást igénylő munkát jogosult elvégezni, illetve elvégeztetni, melynek tényéről az Önkormányzatot a lehető legrövidebb időn belül értesíteni szükséges.

(2) Az Önkormányzat a felmerült és igazolt költségeket összegben téríti meg a leigazolt számla átvételét követő 15 naptári napon belül.

(3) A költségek megfizetésére az Önkormányzat nem köteles, amennyiben megállapítható, hogy a beavatkozás szükségessége a bérlő hibájából keletkezett.

44. §

(1) Az azonnali beavatkozást nem igénylő hibáról a bérlő köteles a hiba felmerülését követően mihamarabb értesíteni az Önkormányzatot.

(2) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére az Ltv. 13. §-a az irányadó.

24. A lakás átalakítása, felújítása, korszerűsítése

45. §

(1) A bérlő a lakás átalakítására, felújítására, korszerűsítésére vonatkozó igényét írásban jelezheti az Önkormányzat felé.

(2) Az igénynek tartalmaznia kell:

- a) a tervezett munkálatokról szóló részletes műszaki leírást és árajánlatot,
- b) a kivitelezés várható időtartamát,
- c) a bérlő nyilatkozatát, hogy a munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyeket saját költségén szerzi be,
- d) a költségek megtérítésére illetve megosztására vonatkozó ajánlatát.

(3) Az igényt egyedi elbírálás alapján a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága javaslatára a Képviselő-testület hagyja jóvá, és külön megállapodásban kerül rögzítésre a munkálatok konkrét megjelölése, a befejezés határideje, a felmerült költségek elszámolására, valamint azok megtérítésére vagy megosztására vonatkozó megegyezés.

(4) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a bérleti szerződést a lakbér összegére is kiterjedően módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit - legalább részben – az Önkormányzat viselte.

25. Lakás nem lakás céljára történő használata

46. §

(1) Lakás egy részének nem lakás céljára történő bérbeadásáról a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága javaslatára a Képviselő-testület dönt.

(2) 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.

(3) A bérleti jogviszony, illetve a nem lakásként történő használat megszűnése esetén az eredeti állapotot kell helyreállítani.

(4) Ha a bérlő által a lakásban gyakorolt tevékenység a lakók nyugalma tartósan zavarja, a Képviselő-testület a hozzájárulását visszavonja. A Képviselő-testület hozzájárulása nélkül, vagy hozzájárulásától eltérően gyakorolt tevékenység a lakás rendeltetésellenes használatának minősül és a bérleti szerződés felmondására ad okot.

26. Lakáscsere

47. §

Lakáscserére az Ltv. 29. §-a az irányadó.

48. §

(1) A bérlő a lakásbérleti szerződés időtartama alatt másik lakást akkor igényelhet, ha a bérlő vagy a vele együtt költöző személy egészségügyi állapotában olyan változás történt, amelynek következtében a bérelt lakást már nem, vagy csak jelentős nehézségek árán tudja használni.

(2) A lakáscserét igénylő igazolni köteles, hogy a lakáson lakbér-, illetve közüzemi díj tartozás nem áll fenn.

(3) A lakáscserére vonatkozó igényt a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága véleményezi, és a Képviselő-testület bírálja el. A korábbi lakás bérletére vonatkozó szerződést az új ingatlanra vonatkozóan megfelelően módosítani kell a Képviselő-testület döntése alapján.

27. A lakásbérlet megszűnése, a lakás visszaadása

49. §

A lakásbérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén az Ltv-ben, illetve e rendeletben meghatározott kivételekkel az Önkormányzat a bérlő, az együtt költöző és befogadott személyek elhelyezésére nem köteles.

50. §

Az Ltv. 27. §-ában foglalt esetben a bérlő kizárólag pénzbeli térítésre akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó részére másik megfelelő lakást nem tud felajánlani. A pénzbeli térítés összegét a 3. melléklet tartalmazza.

51. §

(1) A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor lakásleltárt kell készíteni az átadáskori leltár alapul vételével. A leltár tartalmazza a lakás és a lakásberendezési tárgyak tényleges állapotát és a kapcsolódó megállapításokat, ezen belül különösen a lakás átadáskori állapotától való eltéréseket. A leltár mellékletét képezik a helyszínen készült fotók. A leltárt a felek aláírják. Ha a volt bérlő az aláírást megtagadta, ezt a tényt a leltárra fel kell jegyezni.

(2) Amennyiben a lakás visszaadása során megállapításra kerül, hogy az rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, az Önkormányzat és a bérlő írásban megállapodhatnak, hogy szükséges munkát, pótlást, cserét

a) a bérlő új határidőre elvégzi,

b) az Önkormányzat a bérlő helyett elvégzi, annak költségét a megállapodásban foglalt részletekben és határidőig a bérlő az Önkormányzat részére megtéríti.

(3) A (2) bekezdés szerinti megállapodást a polgármester köti meg a Képviselő-testület döntése alapján.

28. Jogcím nélküli lakáshasználat

52. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó a jogviszonya rendezéséig, illetve a lakás visszaadásáig az Önkormányzat részére használati díjat köteles fizetni.

(2) A használati díj mértéke:

- a) a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 2 hónapig a lakásra megállapított lakbér
- b) a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 3-12. hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének kétszerese
- c) a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 13-18. hónap közötti időszakra a lakás lakbérének háromszoros összege
- d) a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 19. hónaptól kezdve a lakás lakbérének négyszerese.

(3) A jogcím nélküli lakáshasználó a használati díjat előre, egyösszegben minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni. A használati díjon felül a jogcím nélküli lakáshasználó a közüzemi és egyéb költségek megfizetésére is köteles.

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

(5) Bérletkijelöléssel érintett ingatlanok esetén a használati díj emelésére az Ltv. 20. § (4) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

HARMADIK RÉSZ

AZ ÖNKORMÁNYZATI HELYISÉGEK BÉRBEADÁSÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

53. §

Az önkormányzat tulajdonában álló, e rendelet hatálya alá tartozó helyiségek felsorolása e rendelethez függelékként csatolandó.

54. §

A helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e fejezetben foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

29. Helyiségek pályáztatása

55. §

(1) A hasznosítható üres helyiségekre, meghatározott tevékenységre, határozott vagy határozatlan időtartamra a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel a Képviselő-testület pályázatot ír ki.

(2) Nem kell pályázatot hirdetni és kijelöléssel szerezhető meg a bérleti jog, ha a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár alatti nyilvántartási értékű helyiséget egyedi döntés alapján az Önkormányzat - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (3) bekezdésében foglalt feltételek fennállása esetén - ingyenesen vagy kedvezményesen használatba adja.

56. §

(1) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a helyiség pontos megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám), alapterületét, rendeltetését, felszereltségét, állapotát,
- b) a helyiség felhasználásának célját és az abban folytatható tevékenység megjelölését, a tevékenység megváltoztatásának lehetőségét,
- c) a bérbeadás időtartamát (határozatlan vagy határozott idő),
- d) a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez esetleg szükséges, a bérlő által saját költségen elvégzendő munkákat (helyreállítás, átalakítás, portálépítés stb.) és a bérleti jogviszony megszűnésekor az eredeti állapot helyreállításának esetleges kötelezettségét,
- e) a fizetendő havi bérleti díj alsó határát, mely nem lehet kevesebb, mint az ingatlanforgalmi értékbecslő által, a pályázat kiírását megelőző legfeljebb egy éven belül megállapított minimum havi bérleti díj,
- f) tájékoztatást arról, hogy a bérleti díj évente az előző évi fogyasztói árindexnek megfelelően emelkedhet,
- g) az ajánlat benyújtásának határidejét, amelyet úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és a benyújtási határidőnek megállapított időpont között – naptári napban számított – legalább 15 nap különbség legyen,
- h) az ajánlat benyújtásának módját, helyét.

(2) A pályázati hirdetményt az Önkormányzat hivatalos honlapján meg kell jelentetni, illetve további hirdetési forma is alkalmazható.

57. §

(1) A pályázatot írásban kell benyújtani, amelynek tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét és címét, (székhelyét, adószámát)
- b) általa ajánlott havi bérleti díj összegét,
- c) a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot,
- d) a pályázó által tervezett felhasználás célját.

(2) A pályázati dokumentációhoz a pályázónak mellékelnie kell:

- a) a tevékenység végzésére jogosító okirat másolatát,
- b) jogi személy pályázó esetén előző évi mérlegét, aktuális negyedéves főkönyvi kivonatát,
- c) NAV által kiállított tartozásmentesség-igazolást,
- d) közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást, amennyiben a pályázati dokumentációt nem a pályázó nyújtja be,
- e) a pályázó hozzájáruló nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a pályázatot a Képviselő-testület nyílt ülésen bírálja el.

58. §

A beérkezett pályázatokat alaki és tartalmi szempontból a Szervezeti Egység ellenőrzi, szükség szerint 10 napos határidő tűzésével írásban felhívja a pályázót hiánypótlásra, amelynek elmulasztása a pályázatból történő kizárását vonja maga után.

30. A pályázat elbírálása

59. §

A pályázatokat a Képviselő-testület nyílt ülésen bírálja el.

60. §

(1) Helyiségre bérleti szerződés azzal a természetes személlyel, jogi személlyel vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társasággal köthető, aki a pályázati eljárás során a legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére tett ajánlatot.

(2) Nem köthető helyiségbérleti szerződés azzal, akinek az állam, az Önkormányzat vagy a Polgármesteri Hivatal felé lejárt tartozása van.

(3) Ha az előírt határidőben csak egy pályázatot nyújtanak be, és az a feltételeknek megfelel, a pályázóval a bérleti szerződés megköthető.

61. §

(1) Több legmagasabb összegű bérleti díjra benyújtott érvényes pályázat esetén pályázati tárgyalást kell tartani a 28. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak szerint azzal, hogy a tárgyaláson a Pénzügyi Bizottság elnöke vagy tagja, az érvényes pályázattal rendelkező pályázók és a jegyzőkönyvvezető vesz részt.

(2) A pályázat nyertesét és a második helyezett pályázó személyét a Képviselő-testület állapítja meg.

62. §

(1) A pályázati eljárás eredménytelensége esetén új pályázat kiírásáról a Képviselő-testület dönt.

(2) Kétszeri sikertelen pályáztatást követően az Nvtv. 11. § (16) bekezdés alá nem eső ingatlanok esetében további pályázat írható ki a fizetendő havi bérleti díj alsó határának csökkentésével úgy, hogy az nem lehet kevesebb, mint az ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi érték 5 %-ának 12-ed része.

31. A helyiségbérleti szerződés

63. §

(1) A helyiségbérleti szerződést a polgármester köti meg a Képviselő-testület döntésétől számított legkésőbb 30 napon belül.

(2) A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával, az Önkormányzat és a bérlo jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatos rendelkezéseket a helyiségbérleti szerződésben kell rögzíteni.

(3) A helyiségbérleti szerződésben legalább 2 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék kikötése kötelező, melynek megfizetésére, felhasználásra, illetve visszafizetésére a 31. § (3) bekezdésben foglaltak az irányadók.

(4) Amennyiben a nyertes pályázó az (1) bekezdés szerint a szerződést 30 napon belül nem köti meg, úgy a szerződés a második nyertesként kihirdetett pályázóval kerül megkötésre.

32. A helyiség használata

64. §

(1) A bérlő nem követelheti az Önkormányzattól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenységnek) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje vagy berendezze.

(2) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál) kirakatszekrény, védő (elő)tető, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, cseréről,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, vagy tart üzemben,
- e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

65. §

(1) A bérlő kérelmére a Képviselő-testület hozzájárulásával legfeljebb 1 hónap időtartamra a bérlet szüneteltethető.

(2) A helyiségbérlet szünetelésének idejére a bérleti díj 50 %-át köteles fizetni a bérlő bérletfenntartási díjként, illetve a közüzemi és egyéb költségek megfizetésére is köteles.

66. §

(1) A bérlő a helyiségbe más személyt a Képviselő-testület jóváhagyásával a polgármester írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor adható hozzájárulás, ha:

- a) a bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,
- b) a felek bérlőtársi szerződést kötnek.

33. Helyiségbérleti szerződés átruházása, cseréje, albérletbe adása

67. §

(1) Amennyiben a bérlő az Ltv. 42. § (1) bekezdése alapján a helyiség bérleti jogát másra átruházni, elcserélni, vagy albérletbe adni kívánja, az erről szóló megállapodást, annak megkötésétől számított 15 napon belül köteles az Önkormányzatnak hozzájárulás megadása érdekében megküldeni.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség pontos megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám),
- b) a helyiség alapterületét és a bérleti jogviszonyból hátralévő időtartamot,
- c) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását,
- d) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó újonnan közölt bér megfizetését vállalja.

(3) Az átvevő a tevékenységre jogosító engedélyét a szerződés megkötésétől számított 60 napon belül köteles bemutatni. Az engedély bemutatásának elmulasztása esetén az Önkormányzat a bérleti szerződést felmondhatja.

(4) A hozzájárulást a polgármester a Képviselő-testület nyílt ülésen hozott döntése alapján adja meg, ha az átruházás, csere vagy albérletbe adás jogszabályba, önkormányzati érdekebe nem ütközik, a városrendezési illetve városfejlesztési szempontokat nem befolyásolja, egészségügyi vagy egyéb akadályokba, illetve a közérkölcsebe nem ütközik.

NEGYEDIK RÉSZ

A LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉNEK FELTÉTELEI

34. Az elidegenítésre vonatkozó általános szabályok

68. §

(1) Lakás vagy helyiség értékesítésre történő kijelöléséről a Képviselő-testület dönt.

(2) Bérlokijelölési joggal érintett lakást, életvédelem céljait szolgáló helyiséget, illetve műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget, csak az Ltv. 55. §-ban foglaltak betartásával lehet elidegeníteni.

69. §

Értékesítésre kizárólag értékbecslés alapján van lehetőség. Az értékesítésre kijelölt ingatlan forgalmi értékének megállapítására az Önkormányzat független szakértőt bíz meg, aki a vonatkozó előírásoknak megfelelő módon és formában értékbecslést köteles készíteni. Az értékbecslésben leírtakért mindenkor az elkészítésével megbízott szakértő a felelős.

70. §

A lakások és helyiségek értékesítése során az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet versenyeztetési eljárásra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

71. §

Önkormányzati tulajdonú ingatlant csak olyan szerv, vagy személy részére lehet értékesíteni, akinek adók módjára behajtható köztartozása, bérlo esetében lakbértartozása, közüzemi díj hátraléka, továbbá az Önkormányzat, illetve az Orosházi Polgármesteri Hivatal felé bármely jogcímen fennálló lejárt tartozása nem áll fenn.

35. Elővásárlással érintett ingatlanokra vonatkozó rendelkezések

72. §

(1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került ingatlanok esetében elővásárlási jog illeti meg az Ltv. 49. § (1) bekezdésében és 58. § (1) bekezdésében foglaltakat.

(2) Amennyiben az ingatlannak az (1) bekezdés szerint elővásárlásra jogosultja van, részére az elidegenítésre vonatkozó hirdetményt meg kell küldeni.

(3) Ezen ingatlanok elidegenítése, valamint az abból származó bevételek felhasználása az Ltv. vonatkozó rendelkezései alapján történhet.

36. Az adásvételi szerződés megkötése

73. §

A versenyeztetési eljárás nyertese az adásvételi szerződést az eljárást követő 30 napon belül köteles megkötni. A szerződést a Szervezeti Egység készíti el és a polgármester írja alá a Képviselő-testület nyílt ülésen hozott döntése alapján.

74. §

(1) Ha a versenyeztetési eljárás nyertesén kívül az ingatlannak elővásárlásra jogosultja van, az adásvételi szerződést annak aláírását követően haladéktalanul a jogosult részére meg kell küldeni azzal, hogy nyilatkozatát a kézhezvételt követő 15 napon belül tegye meg, ellenkező esetben a szerződés a versenyeztetési eljárás nyertesével jön létre.

(2) Az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy az elővásárlásra jogosult nem él elővásárlási jogával.

37. Elővásárlásra jogosultak esetében a vételár, vételár-engedményre és részletfizetésre vonatkozó szabályok

75. §

Ha a lakást elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár megállapításakor figyelembe kell venni az Ltv. 52. § (2) bekezdésében foglaltakat.

76. §

A lakás vagy a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a bérlet terhelő karbantartási, felújítási, pótlási, csere kötelezettségek elmulasztását a vételár megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni, az értékcsökkentő tényezőként nem vehető figyelembe.

77. §

Ha a lakást elővásárlásra jogosult vásárolja meg, és a vételárat a szerződés aláírásakor, vagy azt követő 30 napon belül egy összegben fizeti meg 5% mértékű vételár-engedmény illeti meg.

78. §

(1) Ha a lakást elővásárlásra jogosult vásárolja meg, az adásvételi szerződésben kérelmére részletfizetési kedvezmény köthető ki. Az első vételárrészlet összege a vételár 20%-a, a részletfizetés időtartama - amennyiben a bérlet rövidebb időt nem vállal - 15 év. A fennmaradó vételárra az adásvételi szerződésben az érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 5 százalékponttal növelt értékének megfelelő mértékű kamatot kell kikötni.

(2) A teljes kamatokkal növelt fennmaradó vételár erejéig az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

(3) Részletvétel esetén a vevő a vételárrészletre csoportos beszedési megbízást köteles adni. A vevő bankszámlájának, bankszámla-vezető pénzügyintézetének változását az Önkormányzatnak a változást követő 15 munkanapon belül köteles bejelenteni.

(4) A vevő a vételárhátralék fennállásának időtartama alatt köteles az ingatlanra vonatkozóan érvényes biztosítási szerződéssel rendelkezni.

(5) A vételár teljes kiegyenlítéséig az elidegenítéshez csak akkor lehet hozzájárulni, ha a lakás elidegenítésének a célja másik - legalább azonos forgalmi értékű - beköltöztethető lakóingatlan megszerzése, és a hozzájárulást kérő vállalja, hogy a vételárhátralék kiegyenlítéséig a másik ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalom, a vételárhátralék és járulékai erejéig jelzálogjog illesse meg az Önkormányzatot.

(6) Az Önkormányzat a részletfizetési kedvezményt megvonja és a hátralékos vételár, illetve kamata egyösszegben esedékessé válik, ha a vevő egy naptári éven belül összesen négy havi törlesztő részlet tartozást halmozott fel. Az Önkormányzat a szerződéstől elállhat, ha a végrehajtás nem vezetett eredményre, vagy a körülményekből az következik, hogy nem vezetne eredményre. A felbontott szerződés kölcsönös elszámolás mellett az adásvételi szerződés időpontjára visszamenőleg megszűnik.

79. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésekor a vevő a vételárat egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg köteles megfizetni. Vételárengedmény és részletfizetési kedvezmény nem köthető ki.

ÖTÖDIK RÉSZ Záró rendelkezések

80. §

Hatályát veszti az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ö. számú rendelete.

81. §

Hatályát veszti az Orosháza Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló OROSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 18/2014 (X.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE 2. melléklet 2.2.2. pontja.

82. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.


(Raffai János)
polgármester

Kihirdetve: 2025. július 8. napján




(Dr. Tatár Zoltán)
jegyző

(Dr. Tatár Zoltán)
jegyző

Lakások bérleti díja

1. Szociális helyzet alapján bérbeadott lakások bérleti díja

	A	B
1	összkomfortos lakás	350,- Ft/m ² /hó
2	komfortos lakás	305,- Ft/m ² /hó
3	félkomfortos lakás	92,- Ft/m ² /hó
4	komfort nélküli lakás	67,- Ft/m ² /hó
5	Garzonbérnök Házában lévő lakások	332,- Ft/m ² /hó

2. Szolgálati lakások és közérdekű célból bérbeadott lakások bérleti díja

	A	B
1	összkomfortos lakás	686,- Ft/m ² /hó
2	komfortos lakás	532,- Ft/m ² /hó
3	félkomfortos lakás	167,- Ft/m ² /hó
4	komfort nélküli lakás	119,- Ft/m ² /hó
5	Garzonbérnök Házában lévő lakások	582,- Ft/m ² /hó
6	Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti lakások	812,- Ft/m ² /hó

3. Piaci alapon bérbeadott lakások minimum bérleti díja

	A	B
1	összkomfortos lakás	1.050,- Ft/m ² /hó
2	komfortos lakás	810,- Ft/m ² /hó
3	félkomfortos lakás	250,- Ft/m ² /hó
4	komfort nélküli lakás	180,- Ft/m ² /hó
5	Garzonbérnök Házában lévő lakások	880,- Ft/m ² /hó
6	Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti lakások	1.200,- Ft/m ² /hó

Szociális helyzet alapján bérbeadásra kerülő pályázatok értékelési szempontrendszere

1	Értékelési szempont:	Pontszám:
2	Igazolt terhesség fennállása	20
3	Ajánlattevővel közös háztartásban élő kiskorú gyermekek száma:	
4	1 gyermek	30
5	2 gyermek	40
6	3 gyermek vagy annál több	50
7	Pályázóval közös háztartásban élő nagykorú közép- vagy felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanuló gyermekeként	10
8	Házasságban élő/bejegyzett vagy regisztrált élettársi kapcsolatban élő	15
9	Kiskorú gyermeket egyedül nevelő	40
10	Munkaviszonyban álló, vállalkozó, egyéb foglalkoztatási jogviszonyban álló, CSED, GYED EXTRA, GYES, GYET, GYOD ellátásban részesülő együttműködőként (maximum 60 pont adható)	30
11	Közfoglalkoztatásban részt vevő együttműködőként (maximum 10 pont adható)	5
12	Nyugdíjban vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő együttműködőként (maximum 40 pont adható)	20
13	Egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatásban, foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülő együttműködőként (maximum 20 pont adható)	10
14	A pályázó vagy azzal együttműködő testvére, szülője vagy gyermeke tartósan beteg, autista, érzékszervi, testi, értelmi fogyatékos személlyel él, aki otthonában tartós gondozásra, ápolásra szorul, személyenként (maximum 50 pont)	25
15	A jelenlegi lakásban tartózkodás jogcíme:	
16	anyaotthon; hajléktalan szálló	6
17	szolgálati lakás	4
18	szívességi lakáshasználó	2
19	Orvos által igazolt egészségtelen lakási körülmény, mely az egészségügyi állapotot kedvezőtlenül befolyásolja	20
20	Jelenlegi lakásban az egy főre jutó m ² :	
21	10 m ² alatt	5
22	10,1 - 15 m ² között	3
23	15,1 - 20 m ² között	1

1	Értékelési szempont:	Pontszám:
24	Orosházán bejelentett lakóhellyel rendelkezik:	
25	2 év – 5 év	10
26	6 év – 10 év	15
27	11 év felett	20
28	Orosházán bejelentett tartózkodási hellyel rendelkezik:	
29	2 év – 3 év	3
30	3 év – 5 év	5

A pénzbeli térítés összege amennyiben a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel úgy kerül megszüntetésre, hogy az Önkormányzat a bérlő részére másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet.

	A	B
1	összkomfortos	250.000,- Ft
2	komfortos	200.000,- Ft
3	félkomfortos	150.000,- Ft
4	komfort nélküli	100.000,- Ft
5	Garzonbérlők Házában lévő lakások	230.000,- Ft
6	Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti lakások	300.000,- Ft

Végső előterjesztői indokolás

Orosháza Város Önkormányzatának egyik kiemelten fontos célja és feladata a lakosság szociális biztonságának megteremtése, melynek kapcsán meghatározó terület a lakhatási nehézségekkel küzdő polgárok támogatása.

Az Önkormányzat lakáshelyzetét, a lakásgazdálkodás jelenlegi rendszerét, annak működését áttekintve megállapításra került, hogy a feladat hatékonyságának elősegítése érdekében strukturális átalakításokra van szükség, melynek kidolgozása és kivitelezése egy alapos, átgondolt, egységes elvek és szempontok szerint meghatározott folyamat eredménye lehet.

Elsődleges szempont a rászoruló családok lakhatásának megfelelő biztosítása, valamint annak elősegítése, hogy városunk polgárait támogatni tudjuk - a jelenlegi magyarországi ingatlanpiaci helyzetben – kedvező bérlakáshoz jutási feltételekkel.

Mindezek mellett figyelembe kell venni azt a tényt is, hogy ezen feladatokat kizárólag abban az esetben lehet megfelelően ellátni, ha a rendelkezésre álló lakások folyamatos karbantartásáról, az igen sok leromlott állapotú ingatlan felújításáról is gondoskodni tudunk, így mindezek finanszírozása érdekében egy költséghatékonyságra törekvő lakásgazdálkodást kell folytatnunk.

Ezen átalakítási folyamat első lépéseként, a feladatok párhuzamosságának kiküszöbölése, valamint a szervezeti hatékonyság növelése érdekében a teljes lakásállomány, valamint az önkormányzati tulajdonú, bérlet formájában hasznosítható helyiségek kezelésére a Polgármesteri Hivatalon belül 2025. április 1. napjától külön szervezeti egység került felállításra. A csoport megkezdte a jelenleg fennálló lakás-, és egyéb bérleti jogviszonyok áttekintését, felmérte a kapcsolódó munkafolyamatokat, illetve megállapításra került, hogy a hatékony ingatlan-gazdálkodáshoz szükséges anyagi erőforrások előteremtése érdekében koncepcionális változásokra van szükség.

A témakört szabályozó jelenleg hatályos önkormányzati rendelet felülvizsgálatra került, annak szabályozási rendszere már nem illeszkedik az Önkormányzat jelenlegi ingatlangazdálkodási terveihez, elavult illetve alkalmazhatatlan rendelkezéseket tartalmaz, erre tekintettel indokolt olyan alapjaiban megújult, a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok figyelembe vételével előkészített rendelet megalkotása, amely hosszú távon alkalmas biztosítani egy olyan ingatlangazdálkodási rendszer működését, mely nemcsak az állampolgárok megfelelő lakhatásához tud érdemi segítséget nyújtani, hanem törekszik a szükséges anyagi feltételek megteremtésére és egyben a konkrét döntési mechanizmusokat egyenlő feltételeket biztosító, szakmai szempontokon nyugvó alapokra helyezi.