

**Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2017. (....) önkormányzati rendelete
az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és
elidegenítéséről**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése e) pontjában, valamint a (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva, 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, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 34. § (3) bekezdésében, 34. § (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1) bekezdésében, 54. § (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, valamint 80. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján 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 és az adatkezelés általános szabályai

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Ócsa Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő lakások (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség) bérletére és elidegenítésére.
- (2) A megüresedett vagy újonnan épült lakás bérletére igényt nyújthat be Ócsa Város Önkormányzat Polgármesteréhez (a továbbiakban: Polgármester) illetégmentesen
 - a) minden nagykorú, magyar állampolgár,
 - b) az országban állandó letelepedési, tartózkodási engedéllyel rendelkező külföldi (hontalan) nagykorú magánszemély,
 - c) a jogszerűen és életvitelszerűen Magyarországon tartózkodó és állandó lakóhellyel rendelkező EGT állampolgár.
- (3) Az igénylők nyilvántartásba vétele, valamint az erről szóló értesítés nem jelenti a tulajdonosi - bérbeadási jogok gyakorlásának kötelezettségét a lakásigények azonnali, valamint pozitív elbírálására.

2. §

- (1) Az Önkormányzat, mint bérbeadó a jogszabály keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadási eljárás során a tudomására jutottak.
- (2) A lakásigénylő a bérbevételi kérelemhez mellékelte külön nyilatkozatában, a bérlő a bérleti szerződésben, a lakáshasználó a lakáshasználati megállapodásban, vagy külön megszövegezetett nyilatkozatában (a továbbiakban: helyi adótitok nyilatkozat) az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 54. § (1) bekezdés c) pontja szerint hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat az adótitoknak minősülő helyi adókkal kapcsolatos adatait megismerje és kezelje.
- (3) A lakásigénylő a bérbevételi kérelemhez mellékelte külön nyilatkozatában a bérlő a bérleti szerződésben, a lakáshasználó a lakáshasználati megállapodásban, vagy külön megszövegezetett nyilatkozatában (a továbbiakban: adatkezelési nyilatkozat) az információs

- önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdésében a) pontjában meghatározottak szerint hozzájárul ahhoz, hogy személyes adatait az Önkormányzat, valamint a bérleti és a használati díj, továbbá a különszolgáltatási és közüzemi díj tartozások kezelésére és behajtására létrehozott, azzal megbízott szervezet (köztük a közüzemi szolgáltatók és a Családsegítő Szolgálat) a bérleti, használati jogviszonnyal összefüggésben kezelje, és azokat egymás között továbbítsa.
- (4) A (2) bekezdésben meghatározott helyi adótitoknak minősülő adatok és a (3) bekezdésben meghatározott személyes adatok a lakásigénylő, a bérlő és a lakáshasználó lakásigénylési jogosultságot alátámasztó szociális helyzete, az önkormányzati lakás bérletére, megvásárlására való jogosultsága ellenőrzésének, a lakbér mértékének megállapítása, továbbá a bérleti díj és a használati díj és a közüzemi díj fizetési kötelezettség teljesítésének ellenőrzése céljából a bérbevételi kérelem elbírálásáig, a bérleti, használati jogviszony tartama alatt és az azt követő 5 évig kezelhető.
- (5) Az Önkormányzat a (3) bekezdésben meghatározott adatkezelési nyilatkozat birtokában jogosult a követelések kezelését és behajtását végző, általuk létrehozott, vagy megbízott szervezetek részére a bérlők és a lakáshasználók adatait adatkezelésre átadni.

2. A Képviselő-testület feladatai

3. §

A Képviselő-testület a lakások és a helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), valamint e rendelet alapján, a lakások és helyiségek kezelésére vonatkozóan

- a) megállapítja a lakások és helyiségek bérbeadása jogcímének típusát,
- b) évente elfogadja az önkormányzati lakásokat és helyiségeket kezelő Hatósági, Műszaki és Pályázatkezelő Iroda által készített, tárgyévre vonatkozó épület-karbantartási és felújítási tervet,
- c) megállapítja a lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjait, lakáshasználati díjait, valamint külön határozatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjait,
- d) minden évben felülvizsgálja a bérleti díjak mértékét.

3. A jegyző feladatai

4. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásával kapcsolatban a jegyző

- a) gondoskodik az ingatlanok bérbeadására vonatkozó pályázatok előkészítéséről,
- b) előkészíti a tulajdonosi döntéseket, bérleti szerződéseket, lakáshasználati megállapodásokat,
- c) a gazdasági környezet, továbbá a vonatkozó jogszabályok változásaira tekintettel szükség szerint kezdeményezi az önkormányzati szabályozás módosítását, illetve a vagyonelemek változása esetén kezdeményezi azok évenkénti felülvizsgálatát,
- d) a bérleti jogviszony meghosszabbítását megelőzően felülvizsgálja a bérbe adott lakások bérlőinek e rendelet szerinti jogosultságát, és szükség esetén előkészíti az azokból fakadó tulajdonosi intézkedéseket,
- e) a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos kötelezettségek betartását felülvizsgálja, a szükséges intézkedéseket megteszi,
- f) a kérelemben szereplő adatok valódiságát ellenőrzi. Az ellenőrzés – az adatvédelemre irányadó szabályok betartása mellett – a munkáltató, és az igazolásokat kiállító szervek

megkeresésével, helyszíni adategyeztetéssel, a helyi és a központi nyilvántartásokból történő adatkérésrel, továbbá a kérelmező meghallgatásával történhet.

- g) évente beszámol a Képviselő-testületnek az Önkormányzat lakásvagyonában bekövetkezett változásokról.
- h) évente felülvizsgálja a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők esetében a jogosultság fennállását és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás megszüntetésére vonatkozó javaslatot terjeszt elő a polgármesterhez.
- i) gondoskodik az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek folyamatosan aktualizált nyilvántartásáról, amely tartalmazza:
 - ia) a lakások és helyiségek pontos nyilvántartási és műszaki adatait (állagát),
 - ib) a komfortfokozatát,
 - ic) a lakások és helyiségek feletti rendelkezési, bérleti, használati stb. jog jogcímét, tartalmát,
 - id) a lakásokat és helyiségeket használók (bérlők) megnevezését, azonosító adataikat, s a bérletből következő főbb jogokat és kötelezettségeket, s ezen belül különösen a lakbér, bérleti díj összegét.

4. A felek jogai és kötelezettségei

5. §

- (1) A felek jogaira és kötelezettségeire a Lakástörvény II. Fejezetében foglaltak az irányadók. Önkormányzati lakás esetén, ahol a Lakástörvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében a rendelet határozza meg.
- (2) A Lakástörvény 12. § (5) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján Ócsa Város Önkormányzata évente 1 alkalommal ellenőrzi a bérleti szerződés szabályainak betartását. Az ellenőrzést a bérlő szükségtelen zavarása nélkül kell elvégezni. Az ellenőrzést lehetőleg reggel 6.00 óra és éjjel 22.00 óra között kell végrehajtani. Az ellenőrzésről a bérlőt nem szükséges értesíteni.
- (3) A lakásbérleti, lakáshasználati jogviszony fennállása esetén a bérlő lakbért, a használó használati díjat köteles fizetni.
- (4) A bérlőnek és lakáshasználónak a bérleti és használati díjon felül a közüzemi szolgáltatók részére a közüzemi díjakat is meg kell fizetnie.
- (5) A lakbér mértékét az Önkormányzat évente felülvizsgálhatja.
- (6) A megállapított lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében, használati értékében az Önkormányzat költségén változás következik be.
- (7) Ha a bérlő a lakást a bérbeadó hozzájárulása nélkül úgy alakítja át vagy korszerűsíti, hogy a lakás használati értéke megnő, e címen a lakbér a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig nem csökkenthető.

6. §

- (1) Abban az esetben, ha a bérlakást jogcím nélküli személy használja, úgy a jogcím nélküli használó köteles lakáshasználati díjat fizetni. A lakáshasználati díj mértékének azonosnak kell lennie az adott lakás bérleti díjával.
- (2) A lakást bérleti szerződés vagy használati megállapodás nélkül, jogcím nélkül használó személyt az Önkormányzat írásban felszólítja a lakás 30 napon belül történő elhagyására.
- (3) Amíg a jogcím nélküli használó a lakást nem hagyja el, akkor a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a lakáshasználati díj mértéke minden hónapban a lakáshasználati díj összegével növekszik.

- (4) A lakás elhagyására történt felszólítás eredménytelensége esetén az Önkormányzat a lakás kiürítése iránt közigazgatási, vagy polgári peres eljárást kezdeményez.
- (5) Ha a bérelő halála, vagy kilakoltatása esetén a lakásban visszamaradt, jogszerűen befogadott a bérelővel együtt lakók között nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérbeadó nem köteles sem bérleti jogviszonyt létesíteni, sem cserelakást felajánlani. Erre az esetre a 11. § (1) bekezdésben foglaltak az irányadók.

7. §

- (1) A bérelő az Önkormányzat írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja a bérleményébe a házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének gyermekét, valamint szülőjét.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl a bérelő befogadhatja testvérét és élettársát. Élettárs befogadása esetén a bejelentéshez mellékelni kell a bérelő és az élettársa között fennálló élettársi viszonyról kiállított nyilatkozatot.
- (3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon túl más személyt befogadni a bérleménybe nem lehet.
- (4) Az írásbeli kérelemnek tartalmaznia kell a befogadni kívánt személy
 - a) személyes adatait és hozzájárulását a személyes adatai kezeléséhez,
 - b) az előző lakhelyét, lakáskörülményeinek jellemzését,
 - c) a befogadás konkrét indokát és csatolni kell az azt alátámasztó igazolást.
- (5) Bérleti jogviszony esetén a befogadáshoz hozzájárulás csak kivételesen indokolt esetben adható, valamint rendkívüli élethelyzetre tekintettel. A kérelemhez a bérelőnek nyilatkoznia kell arról is, hogy tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés megszűnése után a befogadott személy elhelyezéséről a bérelő köteles gondoskodni.
- (6) A lakásbérleti jogviszony folytatására irányuló kérelmet a bérelő halálától számított 15 napon belül kell a bérbeadónak bejelenteni, a határidő elmulasztása jogvesztő.
- (7) A bérbeadói hozzájárulás tárgyában tett nyilatkozat határidejére a Lakástörvény 89. § (1)–(2) bekezdésének rendelkezéseit kell alkalmazni.

5. A lakásokon, helyiségeken a bérlet időszakában végzett beavatkozásokról

8. §

- (1) Az Önkormányzat, mint a bérlemény tulajdonosa a bérbe adandó lakásokat, valamint helyiségeket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja bérbe.
- (2) Az Önkormányzat gondoskodik
 - a) az épület karbantartásáról;
 - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
 - c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.
- (3) A bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat a bérelőnek a saját költségén kell elvégeznie.
- (4) Az azonnali beavatkozást igénylő hibák esetén, illetve életveszéllyel járó helyzetek megszüntetése érdekében a bérelő is elvégezheti, illetve elvégeztetheti a szükséges munkálatokat. Az elvégzett munkálatokról az Önkormányzatot haladéktalanul értesíteni kell.
- (5) Indokolt esetben a bérelő (6) bekezdés szerint felmerülő költségei beszámítandók a bérleti díjba.
- (6) Bérelő a saját maga által használt lakásnak egy részét csak a bérbeadó előzetes engedélyével használhatja a rendeltetésétől eltérő célra.

6. A bérleti szerződéssel kapcsolatos szabályokról

9. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő között határozott időre megkötött írásba foglalt bérleti szerződésnek mindenképpen tartalmaznia kell:
- a) a bérleti jogviszony időtartamát,
 - b) a lakás azonosító adatait: címe, helyiségek felsorolása, alapterülete, komfortfokozata,
 - c) a lakás helyiségeinek felszereltségét, berendezéseit,
 - d) a szerződést kötő felek pontos megnevezését és azonosító adatait,
 - e) a bérlővel együtt költöző személyek számát, hozzátartozói minőségüket személyazonosító adatait,
 - f) ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét a bérlő vállalja, akkor az elvégzendő munkákat és azok költségeinek a bérleti díjba történő beszámítási módját,
 - g) a birtokbaadás időpontját,
 - h) bérlő szükségtelen háborgatása nélküli ellenőrzés lehetőségéről tájékoztatást,
 - i) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérlemény és a berendezések használatával együtt járó szokásos javítási, karbantartási, felújítási munkákat – ideértve a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét – saját költségén, megtérítési igény nélkül köteles elvégezni,
 - j) a bérlő azon kötelezettségét, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas tiszta állapotban köteles visszaadni, függetlenül attól, hogy a bérleti jogviszony keletkezésekor azt miként vette át, vagy arra vonatkozó megállapodást, hogy visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket az Önkormányzat teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, mellyel kapcsolatban felmerülő költségeket a bérlő köteles az Önkormányzatnak megtéríteni;
 - k) a bérbeadás azon feltételét, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása esetén a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni, a távollét bejelentésére és annak következményeire vonatkozóan a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni;
 - l) a bérlő (szociális alapon történt bérbeadás esetét kivéve) beleegező nyilatkozatát arról, hogy egy havi nem fizetés esetén a bérleti díj letiltható a munkabéréből,
 - m) a bérleti díj összegét, megfizetésének módját, egyéb feltételeit,
 - n) közüzemi szolgáltatók mérőóráinak állását,
 - o) közüzemi díjak megfizetésével kapcsolatos rendelkezéseket, mely szerint a bérlő köteles a bérleti díjon, a lakáshasználó a használati díjon felül a közüzemi szolgáltatásokért (pl. vízfogyasztás, csatornahasználat, a hulladékkezelési közszolgáltatás, gázfogyasztás) díjat fizetni. A bérlemény használatával kapcsolatban felmerülő egyéb díjak (telefon, kábeltévé, internet, stb.) is a bérlőt és lakáshasználót terhelik. A bérlő és a lakáshasználó a szerződés megkötését követő 8 napon belül köteles gondoskodni a mérőórák átíratásáról, a közszolgáltatási szerződéseket megkötni és azt az Önkormányzat felé bemutatni.
 - p) leltárt (melléklet),
 - q) közös udvar, kert használat esetén az új bérlő használati jogosultságának terjedelmét,
 - r) kiutaló határozatot (melléklet),
 - s) kézbesítési vélelem beálltának feltételeit,
 - t) a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket.

- (2) A bérlő az önkormányzati lakást a leltár, valamint a műszaki szemlét és fogyasztásmérő állásokat rögzítő jegyzőkönyv alapján veszi át.
- (3) Amennyiben a bérlő a szerződésben megjelölt időpontban nem veszi birtokba a bérleményt, akkor ez a szerződéstől való elállásnak minősül.

II. Fejezet

A lakásbérlet általános szabályai

7. Tulajdonosi, bérbeadói jogok gyakorlása

10. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások a hasznosításuk jellege szerint:
 - a) ideiglenes jellegű, átmeneti elhelyezést szolgáló bérlakás,
 - b) piaci alapú bérlakás,
 - c) munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás,
 - d) egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló, szociális bérlakás.
- (2) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével a polgármestert bízta meg.
- (3) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakást nem lakás céljára csak a Képviselő-testület engedélyével és a (4) bekezdésben foglalt kivételes indok fennállása esetén lehet bérbe adni.
- (4) A (3) bekezdés alapján kivételes indok lehet:
 - a) közérdekű, a kulturális hagyomány megőrzését, ápolását szolgáló cél megvalósítása,
 - b) oktatási, sport- és szabadidős tevékenységek megvalósítása.
- (5) Ha a lakásra jogosult személy a Polgármester, a Jegyző vagy a hozzátartozóik, a bérbeadói jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.
- (6) A bérlő-kiválasztási jog átadásáról szóló megállapodást az Önkormányzat nem köthet.

8. Kezelői, döntési, véleményezési jogkörök

11. §

- (1) A Polgármester azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet esetén, méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a szociális bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül – pályázaton kívül –, a rendelet alkalmazásában szociális bérletnek minősülő bérleti jogviszony létesítéséről dönthet, erről azonban a Képviselő-testületet a soron következő rendes ülésen tájékoztatni kell.
- (2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a bérlet létesítéséről hozott döntés során különösen méltányolható helyzetek:
 - a) ha az érintett személy a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozójával együtt önhibáján kívül vesztette el a korábbi lakását,
 - b) jelenlegi lakhelyén veszélyeztetettségnek kitett személy (közeli hozzátartozók) esetében, különösen, ha a veszélyeztető személy is közeli hozzátartozó.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott rendkívüli élethelyzetet a megfelelő dokumentumokkal igazolni kell, szükség esetén környezettanulmányt kell tartani, illetve az érintett személynek nyilatkoznia kell arról, hogy nem rendelkezik a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvény szerinti vagyonnal.
- (4) Az Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság hatáskörébe tartozik:
 - a) az önkormányzati bérlakás közérdekből történő bérbeadására készített javaslat véleményezése,

- b) az önkormányzati bérlakás nem lakás céljára történő bérbeadására vonatkozó javaslat véleményezése.

9. Kérelmek benyújtásával kapcsolatos szabályok

12. §

- (1) A jogosult az arra rendszeresített nyomtatványon bérbevételi kérelmet (továbbiakban: kérelem) nyújthat be az Önkormányzathoz.
- (2) Házastársak és élettársak a kérelmüket csak együttesen nyújthatják be.
- (3) A kérelemhez mellékelni kell
 - a) a nyomtatványon feltüntetett adatok igazolására, valamint az együtt költöző hozzátartozókra vonatkozóan
 - aa) a foglalkozást és a jövedelmi viszonyokat bizonyító munkáltatói igazolást, nyugdíjszelvényt, egyéb jövedelemigazolást,
 - ab) indokolt esetben orvosi igazolást.
 - b) a 2. § (2) bekezdésében meghatározott helyi adótitok-nyilatkozatot, és a 2. § (3) bekezdésében meghatározott adatkezelési nyilatkozatot.
 - c) 23. § (7) bekezdése szerinti írásos munkáltatói véleményt.
- (4) Az Önkormányzat a kérelem benyújtásakor ellenőrzi a kitöltött adatok helyességét, ha szükséges, hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt és igazolja a kérelem átvételét.
- (5) Az önkormányzati lakás bérletére való jogosultság feltételeinek a bérbevételi kérelem elbírálásakor kell fennállniuk.
- (6) A jogosultaktól származó bérbevételi kérelmek alapján a Hivatal névjegyzéket vezet.
- (7) A bérbevételi kérelmet 2 évenként meg kell újítani. A megújításra az új kérelem benyújtására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.
- (8) Ha a kérelmező nem jogosult önkormányzati lakás bérbevételére, a bérbevételi kérelmét vagy a megújítás iránti kérelmét a Polgármester elutasítja.
- (9) Szociális bérlakás igénylési névjegyzék készítése esetén az Önkormányzat előnyben részesíti azokat a kérelmezőket, akik:
 - a) 5 éve ócsai bejelentett lakóhellyel rendelkeznek,
 - b) tulajdonukat képező ingatlanukat nem idegenítették el 5 éven belül, ide nem értve a jogerős bírósági ítélet alapján házassági tulajdonközösség megszűntetése címén történt elidegenítést,
- (10) Az Önkormányzat a lakásigénylési névjegyzékéről törli azokat a kérelmezőket, akik
 - a) a részükre felajánlott két lakás bérleti jogát visszautasították,
 - b) lakáshelyzetüket önerőből megoldották,
 - c) az Önkormányzat két felhívására nem válaszoltak.

10. Bérleti szerződésre vonatkozó egyéb rendelkezések

13. §

- (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése hozza létre legfeljebb 2 év határozott időre.
- (2) Ugyanazon bérlő az (1) bekezdésben meghatározott 2 évig terjedő határozott idő meghosszabbítását csak egy alkalommal kezdeményezheti különös méltánylást érdemlő esetben.
- (3) A kérelmező köteles a (2) pontban meghatározott kérelmét írásban indokolni, és indokait hitelt érdemlő módon igazolni.

- (4) A határozott idő leteltét vagy a meghatározott feltétel bekövetkezését követő 30 napon belül a bérlő köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.
- (5) A rendeltetésszerű használat és a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése során a bérlő köteles a lakásbérleti jogviszony megszüntetése esetén a bérlemény bérlőhöz történő visszaszolgáltatását megelőzően bérbeadónak írásban igazolni, hogy a közüzemi szolgáltatók felé közüzemi díjtartozása nem áll fenn.
- (6) A lakásbérleti jogviszony fennállása idején a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (7) A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával befogadhatja élettársát, testvérét, amennyiben a befogadott személlyel együtt a lakók száma a 22. § (9) bekezdés szerinti jogos lakásigény határát nem haladja meg.
- (8) A bérlő a bérelt lakást albérletbe nem adhatja.
- (9) Az Önkormányzat hozzájárulhat önkormányzati bérlakás esetén bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, társbérleti jogviszony létesítéséhez.
- (10) A bérlő kérelmére bérlőtársi szerződés köthető, amennyiben a leendő bérlőtárs és a bérlő írásban nyilatkozik, hogy közöttük az élettársi viszony legalább 1 éve fennáll.
- (11) Ha a szerződés már fennáll, a bérlő kérelmére a szerződés úgy módosítható, hogy a bérlő és a vele igazoltan legalább egy év óta élettársi viszonyban élő személy között bérlőtársi jogviszony jön létre. Nem lehet módosítani a szerződést, ha az élettárs lakásba való befogadásához nem kértek bérbeadói hozzájárulást vagy a bérbeadó a befogadáshoz nem járult hozzá.
- (12) Házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.
- (13) A lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban maradó társbérlőnek fel kell ajánlani a fennálló lakásbérleti szerződés feltételeivel – bérleti díj kivételével – úgy, hogy az egész lakásra önálló bérleti jog keletkezzen.
- (14) A bérlőtársi vagy társbérlői szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásban való elhelyezésre a bérbeadó elhelyezési kötelezettséget nem vállal.
- (15) Amennyiben a lakásbérleti jogviszonyt a felek közös megegyezéssel szüntetik meg, a bérlő másik lakásra vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

14. §

- (1) Amennyiben a lakásban a lakásbérleti jogviszony megszűnését követően olyan személy marad, aki sem a Lakástörvény, sem pedig jelen rendelet alapján nem tarthat igényt másik lakásra, köteles a lakást a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül elhagyni. Ha a személy a lakást nem hagyja el, akkor a 6. § szerinti jogcím nélküli használónak minősül.
- (2) A lakáshasználat megszűnik, ha a jogcím nélküli lakáshasználó fizetési kötelezettségének nem tesz eleget. A lakást a jogcím nélküli lakáshasználó a lakáshasználat megszűnésére és a lakás elhagyására való felszólítás kézhezvételét követő 15 napon belül köteles rendeltetésszerű állapotban átadni.

15. §

- (1) A bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető másik lakás bérbeadásával, ha a bérlő
 - a) az új lakásra vonatkozó feltételeket vállalja és erről írásban nyilatkozik,
 - b) a lakást a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak üresen átadja,
 - c) az önkormányzat közigazgatási területén nincs a tulajdonában lévő beköltözhető másik lakás.

- (2) A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén annak tartalmát a bérbeadói jogokat gyakorló köteles megállapodásba foglalni.
- (3) A megállapodás tartalmazza
 - a) a felek megnevezését és megállapodásbeli minőségét,
 - b) a megállapodás pontos tartalmát, a felek feltételeit és nyilatkozatait,
 - c) a megállapodásban foglaltak végrehajtásának határidejét.
- (4) Az Önkormányzat a bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakásban visszamaradó olyan személy elhelyezésére, aki a bérleti jogviszony folytatására a Lakástörvény alapján nem jogosult, kötelezettséget nem vállal.

16. §

- (1) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, tisztán és rendeltetésszerű állapotban adja át a bérlőnek.
- (2) A bérbeadó és a bérlő az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő hozza rendeltetésszerű állapotba, továbbá az esetlegesen hiányzó lakásberendezéseket is a bérlő szerzi be.
- (3) A bérleti szerződésben rögzített bérlő által elvégzett munkák, beszerzett berendezések igazolt költségeit a bérlő bérleti díj-beszámítás útján érvényesítheti.
- (4) A bérlő a lakást csak a bérbeadó hozzájárulásával alakíthatja át, korszerűsítheti. Az átalakítás, korszerűsítés költségeit a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerinti fél fizeti.
- (5) Amennyiben a lakás-átalakítással, -korszerűsítéssel a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti bérleti szerződés módosítására és a komfortfokozatnak megfelelő bérleti díj megállapítására csak akkor kerülhet sor, ha a felmerült költségeket az Önkormányzat viseli. Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az igazolt költségei megtérítését nem kérheti az Önkormányzattól.
- (6) Amennyiben a bérbeadó kötelezettségei közé tartozó munkálatok csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkálatok időtartamára szünetel. A szünetelés időtartama a 2 hónapot nem haladhatja meg.
- (7) A bérbeadó és a bérlő egyéb jogait és kötelezettségeit a bérleti szerződés tartalmazza.
- (8) Ideiglenes jellegű, átmeneti elhelyezést szolgáló bérlakás adható legfeljebb 1 évre szóló, határozott idejű bérleti szerződés kötésével olyan személynek, akinek
 - a) akinek önkormányzati lakásbérleménye felújítását az önkormányzat elhatározta, amennyiben az csak kiköltöztetéssel valósítható meg,
 - b) akinek a Polgármester engedélyezte azt.
- (9) A (8) bekezdés szerinti esetben a bérlő kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni, az eredeti lakásra szóló bérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel.

17. §

- (1) A bérleti szerződés megkötésére a Polgármester jogosult.
- (2) Miután a Polgármester megköti a kérelmezővel a lakásbérleti szerződést, onnantól kezdve a bérlő köteles a bérelt lakásban lakni.
- (3) A bérlő a lakásból történő 1 hónapot meghaladó távollétét köteles az Önkormányzat részére írásban a távozását megelőzően bejelenteni.
- (4) A bejelentés elmulasztása esetén a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.
- (5) A bejelentés elmulasztása esetén a bérlő igazolási kérelemmel élhet.

11. Felmondás cserelakás felajánlásával

18. §

- (1) Az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása céljából a bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja.
- (2) A szerződés felmondásával egy időben a bérbeadó helyben beköltözhető legalább azonos méretű és komfort fokozatú, azonos állapotú cserelakást ajánl fel, kivéve, ha ilyenkel a bérlő ezen kívül is rendelkezik. A Bérbeadónak egy cserelakás alternatívát kell felajánlania.
- (3) Ha a bérlő a jelenlegi lakásánál kisebb bérleti értékű lakást is hajlandó elfogadni, a lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése szabályait kell alkalmazni.

12. Bérlő által kezdeményezett lakáscsere

19. §

- (1) Önkormányzati lakásbérleti jogának másik lakásra történő cseréjéhez a bérbeadói jogokat gyakorló előzetes hozzájárulása kell.
- (2) Önkormányzati lakásbérleti joga kizárólag másik, az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás bérleti jogára cserélhető.
- (3) Lakás cseréje esetén az új lakásbérleti szerződés megkötése során a bérlet időtartamaként a korábbi szerződésben foglaltakat kell figyelembe venni.
- (4) A lakáscsereire irányuló kérelmet írásban a Polgármesterhez kell benyújtani, és kizárólag indokolt esetben engedélyezhető.
- (5) Bérlő-kiválasztási jogosultság, illetve tartási szerződés esetén csatolni kell a bérlőkiválasztásra jogosult, az eltartó és az eltartott előzetes hozzájáruló nyilatkozatát.

13. A bérbeadás feltételei, lakbér megállapításának általános szabályai

20. §

- (1) Az önkormányzati lakások lakbérét és használati díját
 - a) szociális helyzet alapján, vagy
 - b) költségelven, vagy
 - c) piaci alapon történő bérbeadásra tekintettel e rendelet állapítja meg.
- (2) A szociális és a költségelví lakbér jogosultság megállapítása iránti kérelem benyújtási határideje minden év november 30-a. A szociális és költségelví lakbér a következő év január 1-től december 31-ig kerül megállapításra.
- (3) A bérlő a bérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeken és területeken kívül a közös használatra szolgáló helyiségeket és területeket az Önkormányzat tulajdoni hányada alapján külön térítés nélkül használhatja.
- (4) A havi lakbér összegét az e rendeletben meghatározott egységár számszerűsített mértéke és az alapterület szorzata adja, melyet a korrekciós tényezők módosíthatnak.
- (5) Az önkormányzati lakás és helyiségei alapterületének megállapításánál a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

21. §

- (1) A lakberek költségelví mértékét az Önkormányzat havi szinten az alábbiakban állapítja meg:
 - a) összkomfortos lakás esetén: 700.- Ft/m²
 - b) komfortos lakás esetén: 550.- Ft/m²
 - c) félkomfortos lakás esetén: 300.- Ft/m²
 - d) komfort nélküli lakás esetén: 150.- Ft/m²
 - e) átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás esetén: 150.- Ft/m²

- (2) A bérlő a lakbért – a bérleti szerződésben meghatározottak szerint – köteles a tárgyhoz 10-ig megfizetni. Amennyiben a lejárt lakbér tartozás összege a 3 havi lakbér összegét meghaladja az Önkormányzat 8 napon belüli fizetésre szólítja fel a Bérlőt. Ennek eredménytelensége esetén a Bérbeadó köteles a bérleti szerződést felmondani és a lakás kiürítésére felszólítani. Az önkéntes teljesítés elmaradása esetén a Bérbeadó peres úton érvényesítheti jogait, amelynek összes költsége az adóst terheli.
- (3) A lakbérek mértéke - a lakások területi fekvésében és műszaki állapotában, illetve a lakások hasznosításának jellege szerint az eltérések kiegyenlítésére - növelhető, illetve csökkenthető.
 - a) lakbérnövelő tényezők:
 - aa) ha a lakás különálló házas ingatlanban van, 15 %-kal,
 - ab) ha a lakás 1995. után épült 15%-kal,
 - ac) ha a lakás meghatározott részére a bérlő a bérbeadó engedélyével nem lakás céljára kívánja felhasználni 50%-kal,
 - b) lakbércsökkentő tényező, ha:
 - ba) az épület és a lakás állapota indokolja 10-40%-kal, annak állapotától függően, a Polgármester döntése alapján.
 - bb) a bérlő szociális helyzete indokolja (betegség, gyerekek száma, nyugdíjasok) 20%-kal,
 - c) a b) pontban rögzített lakbércsökkentő tényezők együttes mértéke az 50%-ot nem haladhatja meg.
- (4) Lakbérhátralék csökkentését vagy elengedését minden esetben a Bérlő kezdeményezheti, melynek elbírálását megelőzően környezettanulmányt kell tartani.
- (5) A lakbérkövetelés törléséről vagy mérsékléséről:
 - a) 300.000,- Ft értékhatárig a Polgármester,
 - b) 300.000,- Ft felett a Gazdasági Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület minősített szótöbbséggel dönt.
- (6) A bérlő írásbeli kérelmére a lakbértartozás kiegyenlítése vonatkozásában
 - a) legfeljebb két éves időtartamra szóló részletfizetésről vagy fizetési halasztásról a Polgármester dönt, amelyről külön megállapodást kell kötni,
 - b) a két évet meghaladó részletfizetésről vagy fizetési halasztásról – minősített többséggel - a Gazdasági Bizottság dönt, amelyről külön megállapodást kell kötni.
- (7) A társbérletben használt lakások esetében a lakbért az egyes társbérlők között megosztva kell megállapítani.
- (8) A társbérleti lakrészek alapterületének megállapításakor az egyes társbérlők által kizárólagosan használt helyiségek teljes területét, továbbá a közösen használt helyiségek területét az egyes társbérlők által kizárólagosan használt helyiségek területének arányában kell számításba venni.
- (9) A társbérleti lakrész lakbérének megállapításakor az egész lakás fűtési módja, melegvíz-ellátása és közművesítetttsége, valamint a társbérlő által kizárólagosan és más társbérlőkkel közösen használt (főző- és egészségügyi) helyiségek figyelembe vételével megállapítható komfort-fokozathoz tartozó használati érték számszerűsített mértékét kell figyelembe venni, legalább azonban komfort nélkülinek kell tekinteni.

14. Egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló lakás (szociális bérlakás) bérbeadásának feltételei és az alkalmazott lakbér

22. §

- (1) Szociális lakbérre jogosult az önkormányzati lakás bérlője – és bérlőtársai önállóan is a rájuk eső lakbérösszeget illetően – az a) és a b) pontban meghatározott feltételek együttes fennállása esetén:
 - a) akinek a lakásban együtt lakó családtagjai egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme a támogatás iránti kérelem benyújtását megelőző hónapban nem haladta meg az öregségi

- nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló esetben a háromszorosát, és
- b) a lakásban együtt lakó családtagok nem rendelkeznek olyan, forgalomképes ingó- vagy ingatlanvagyonnal, melynek együttes forgalmi értéke meghaladja az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötvenszerezését.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem állapítható meg szociális lakbér annak a bérlőnek, aki:
 - a) lakását részben vagy egészben albérlet, ágybérlet útján, vagy más módon hasznosítja,
 - b) a szociális lakbér iránti kérelmében olyan valótlan adatot közöl, amely számára jogosulatlan előnyt jelentene,
 - c) szociális lakbérre jogosultságának Önkormányzat általi vizsgálatához szükséges, nyilatkozatait nem tette meg,
 - (3) Amennyiben a 4. § h) pontja szerinti felülvizsgálatot követően megállapításra kerül, hogy a szociális lakbértámogatásra a bérlő nem jogosult, a részére megállapított szociális lakbér és a költségelvű lakbér különbözetének összegét a Ptk. 6:47. § (2) és (4) bekezdésében meghatározott kamataival együtt köteles visszafizetni. A bérlőt e kötelezettségéről a szociális lakbér jogosultságot megállapító bérbeadói nyilatkozatban tájékoztatni kell.
 - (4) A szociális célú bérbeadásra javasolt lakások megüresedésekor a névjegyzéken első helyen álló kérelmezőnél környezettanulmányt kell tartani. Amennyiben szociális helyzete alapján már nem jogosult szociális bérlakásra, úgy a névjegyzékből törölni kell és a sorban következő kérelmező szociális helyzetét kell vizsgálni.
 - (5) Az (1) bekezdésekben meghatározottakban történt változást a bérlő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzat felé. A bérleti jogviszony a bejelentés napján szűnik meg. A bérlő a bejelentéstől számított 30 napon belül köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
 - (6) Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a bérleti jogviszony a (4) bekezdésben meghatározott változásról történő tudomásszerzés napján szűnik meg, amely esetben a lakást a felszólítást követő 8 napon belül el kell hagyni.
 - (7) Az egyes bérbeadási jogcímeknél felsorolt feltételeknek a kérelem benyújtásakor, valamint a lakás bérbeadásakor egyaránt fenn kell állniuk. Ha az igénylőnek az igénylőlapra feltüntetett adataiban, körülményeiben változás következik be, azt 60 napon belül írásban kell bejelentenie az Ócsai Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) felé.
 - (8) Az (1) bekezdésben foglalt feltételek fennállása esetén a bérlő szociális lakbér fizetésére jogosult. A szociális lakbér mértéke:
 - a) összkomfortos lakás esetén: 400 Ft/m²
 - b) komfortos lakás esetén: 320,- Ft/m²
 - c) félkomfortos lakás esetén: 240,- Ft/m²
 - d) komfort nélküli lakás esetén 130,- Ft/m²
 - e) átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás esetén 120,- Ft/m²
 - (9) Szociális helyzet alapján a bérbe adható lakás szobaszámának felső határa
 - a) 1 - 3 fő esetén 2 szoba,
 - b) 4 - 6 fő esetén 3 szoba,
 minden további költöző személy esetén arányosan számított szobaszám.
 - (10) Összkomfort fokozatú lakás szociális lakásként nem adható bérbe.
 - (11) A szociális alapon benyújtott lakáskérelmet a lakáskérelmező – amennyiben a szociális bérlakásra továbbra is igényt tart – minden év november 30-ig köteles megújítani, ellenkező esetben elveszíti minden korábbi jogosultságát és lakáskérélmét a nyilvántartásból törlésre kerül.
 - (12) A (12) bekezdésben foglalt adatokat a Hivatal az igénylés elbírálásáig, illetőleg a bérleti, használati jogviszony tartama alatt és az azt követő 5 évig kezeli. A lakáskérelmek elbírálásáig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnéséig az azzal kapcsolatos dokumentumokba

betekinthetnek a Hivatal munkatársai, az Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság, valamint a Gazdasági Bizottság tagjai és szükség esetén a Képviselő-testület tagjai.

15. A költségelvű lakbér fizetésére jogosultak köre és a lakbér mértéke

23. §

- (1) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a Lakástörvény 34. § (4) bekezdésének rendelkezései szerint kell megállapítani.
- (2) Költségelvű lakbér fizetésére jogosult az a bérlő, akinek lakásban együtt lakó családtagjai egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme a pályázat benyújtását megelőző hónapban nem haladta meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát, egyedülálló esetében a négyszeresét, és az önkormányzat tulajdonában lévő, üresen álló, felújításra szoruló lakások pályázati úton történt hasznosítása alapján jogosult a bérleményre.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén a bérlő által fizetendő havi lakbér mértéke a 21. § (1) bekezdésben meghatározott lakbér.
- (4) A 21. § (1) bekezdésében foglalt költségelvű lakbér fizetésére jogosult jövedelmi viszonyaitól és vagyoni helyzetétől függetlenül a munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás (szolgálati lakás) bérlője.
- (5) A munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakást a 12. § szerinti, a Polgármesterhez címzett írásbeli kérelem útján lehet igényelni. A kérelemnek tartalmaznia kell az igénylő személyes adatait, továbbá a lakásigénylés célját, indokát, az igénylő lakás-, vagyoni- és jövedelmi viszonyára vonatkozó nyilatkozatát.
- (6) Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakásra bérleti szerződés legfeljebb 2 év időtartamra köthető, azzal a feltétellel, ha a bérlő Ócsa közigazgatási területén közfeladat ellátására irányuló munkaviszony, közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony, vagy hivatásos szolgálati viszonyban áll.
- (7) A kérelemhez csatolni kell a munkáltató írásos véleményét.
- (8) A kérelem elbírálásánál előnyt jelent, ha a munkavállaló
 - a) olyan lakáskörülmények között él, ami munkavégzését jelentősen megnehezíti,
 - b) már legalább 5 éve van az (1) bekezdés szerinti jogviszonyban, munkaviszonyban,
 - c) a településen való letelepedése a település érdekét szolgálja,
 - d) vállalja a lakás saját költségén való felújítását, melynek részleteit a bérleti szerződés külön tartalmazza.
- (9) A (6) bekezdésekben meghatározottakban történt változást a bérlő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzat felé. A bérleti jogviszony a bejelentés napján szűnik meg. A bérlő a bejelentéstől számított 30 napon belül köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- (10) Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a bérleti jogviszony a (12) bekezdésben meghatározott változásról történő tudomásszerzés napján szűnik meg, amely esetben a lakást a felszólítást követő 8 napon belül el kell hagyni.
- (11) Abban az esetben, ha a (6) bekezdésben meghatározott munkahelye szolgálati helye megváltozik, (munkahelyet vált), úgy a rendelet 6. §-ában meghatározott rendelkezéseket értelemszerűen kell alkalmazni azzal, hogy ha a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a lakás elhagyásáig a bérleti díj ötszörösét kell lakáshasználati díjként megfizetni.
- (12) Amennyiben a (6) bekezdésben foglalt munkaviszony, szolgálati jogviszony megszűnésére nyugdíjazás miatt kerül sor, úgy a Polgármester dönt a jogviszony esetleges folytatásáról. A munkaviszony megszűnése után a kedvezményes bérleti díjra jogosultság megszűnik. A

munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás bérleti joga nem cserélhető, további albérletbe nem adható

16. A piaci alapon bérbe adott lakások lakbére

24. §

A piaci lakbér mértékét a Lakástörvény 34. § (5) bekezdésének rendelkezései szerint kell megállapítani. Piaci lakbért fizetnek a szociális és költségelví lakbér fizetésére nem jogosult bérlők. A piaci elven történő bérbeadás esetén nyilvános pályázat útján kell hasznosítani azokat a lakásokat, amelyeket e célra a Képviselő-testület kijelöl.

17. A piaci alapon bérbeadásra kerülő lakások pályáztatásával kapcsolatos általános szabályok

25. §

- (1) A pályázat elbírálása a Polgármester hatáskörébe tartozik.
- (2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a) a lakás címét, műszaki adatait, állapotát,
 - b) a bérbeadás időtartamát,
 - c) a lakásért minimálisan fizetendő havi bérleti díj összegét,
 - d) az ajánlat benyújtásának módjára, helyére és határidejére vonatkozó adatokat,
 - e) az energiahatékonysági tanúsítványt.
- (3) Az ajánlattételnek tartalmaznia kell:
 - a) az ajánlattevő személyes adatait és elérhetőségét,
 - b) az ajánlattevő állandó lakcímét vagy tartózkodási helyét,
 - c) az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy
 - ca) személyes adatai kezeléséhez hozzájárul,
 - cb) a hirdetményben foglalt feltételeket elfogadja,
 - cc) az ajánlattevő, valamint a vele költöző családtagja nem rendelkezik beköltözhető ingatlannal és
 - cd) az energiahatékonysági tanúsítványt megtekintette,
 - d) az ajánlott bérleti díj összegét,
 - e) az ajánlattevő által kért bérleti időtartam megjelölését, amely maximum két évre szólhat.
 - f) az ajánlattevő köteles igazolni, hogy köztartozása nincs (helyi adó, illeték, közüzemi díjtartozás, lakbérhátralék).
- (4) Érvénytelen a pályázat, ha a (3) bekezdésben foglalt feltételek valamelyikét a pályázat nem tartalmazza. A feltételek teljesítése alól a Polgármester a pályázót nem mentesítheti, részletfizetést nem adhat.
- (5) A pályázati kiírást legalább egy alkalommal, az elbírálás napját minimum 15 nappal megelőzően az Önkormányzat hivatalos honlapján közzé kell tenni. A helyi újságban csak akkor kell megjelentetni, ha a lap megjelenési időpontja ezt lehetővé teszi.
- (6) A Polgármester a pályázók között sorrendet állapít meg. A pályázat győztese az, aki összességében a legkedvezőbb ajánlatot adja.
- (7) A pályázatok eredményéről valamennyi pályázót írásban tájékoztatni kell.
- (8) A pályázatok elbírálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni.
- (9) Az eredmény megállapítása után a Polgármester a pályázat nyertesével bérleti szerződést köt.
- (10) Ha a pályázat nyertes a bérleti szerződés megkötése előtt eláll a szerződéskötési szándékától és a lakást nem kívánja bérbe venni, vagy azt az előírt határidőben nem veszi bérbe, vagy a pályázatban vállalt egyéb feltételeket nem teljesíti, úgy a helyébe a sorban következő pályázó

lép. Amennyiben ilyen nincs, úgy a pályázatot eredménytelennek kell nyilvánítani és ezzel egyidejűleg új hirdetményt kell közzé tenni az (5) bekezdésben meghatározott módon.

- (11) Bérleti szerződés olyan személlyel köthető, aki:
- a) vállalja a lakás, illetve berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét, a használatba vételhez esetlegesen szükséges költségeket,
 - b) akivel szemben 1 éven belül nem volt, illetve jelenleg nincs folyamatban a lakásbérleti jogviszonyával kapcsolatos felmondási- vagy peres eljárás,
 - c) nem részesül lakbér- és/vagy lakásfenntartási támogatásban,
 - d) amennyiben rendelkezik szociális helyzet alapján bérbe adott bérlakással, vállalja, hogy nyertesség esetén felmondja annak bérleti szerződését, és a lakást térítésmentesen visszaadja a bérbeadónak,
 - e) nem rendelkezik saját tulajdonú ingatlan vagyonnal.
- (12) A bérlő a házastárs és/vagy egyenes ági hozzátartozója javára a bérleti jogáról írásbeli bejelentése alapján bármikor lemondhat. A bérlő a hónap végére a bérleti szerződést felmondhatja, ebben az esetben a lakás rendeltetésszerű állapotba hozásához szükséges munkák költségével csökkentett még le nem lakott bérleti díj a bérlő részére visszajár.
- (13) Piaci alapon történő bérbeadás esetén a lakbér a 21. § (1) bekezdésben meghatározott lakbér legalább 100%-a.

18. A helyiségbérlet szabályai

26. §

- (1) Nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: helyiség) kérelemre, határozott időre, legfeljebb azonban 5 évre adható bérbe.
- (2) Az Önkormányzat szerve, költségvetési szerve a feladatai ellátásához biztosított nem lakás céljára szolgáló helyiséget alapfeladata ellátásának veszélyeztetése nélkül bérbe adhatja.
- (3) Helyiséget bérbe adni egyéni vállalkozói igazolvánnyal rendelkező természetes személy, gazdasági társaság, bejegyzett civil szervezet vagy egyház részére lehet.
- (4) Bérbeadáskor előnyben részesíthető a településen székhellyel rendelkező gazdasági szervezet, lakóhellyel rendelkező egyéni vállalkozó, továbbá az a bejegyzett helyi civil szervezet, egyház, amely munkáját a település egészének érdekében végzi.
- (5) A Képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével a tulajdonos önkormányzat nevében a Polgármestert bízta meg.

27. §

- (1) Helyiség lakás céljára nem adható bérbe.
- (2) Helyiségre bérlőtársi jogviszony nem létesíthető.
- (3) A bérlő a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja, el nem cserélheti, a helyiséget albérletbe nem adhatja.
- (4) A bérlő a helyiséget csak a bérleti szerződésben meghatározott célra használhatja.
- (5) A helyiség használati célját a bérlő írásbeli kérelmére a képviselő-testület megváltoztathatja.
- (6) A helyiség használatának ellenőrzésére a lakásbérlet ellenőrzésére vonatkozó szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.

19. A helyiségek pályáztatásával kapcsolatos általános szabályok

28. §

- (1) A helyiség bérbeadására pályázatot kell kiírni. A pályázati felhívást közzé kell tenni az Önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján. A pályázati kiírástól el lehet tekinteni, ha a

várható éves bérleti díj nem haladja meg az 1.200.000 Ft-ot. Ez esetben a bérlő kiválasztása a Polgármester hatásköre. A várható bérleti díj megállapításakor az utolsó bérleti díj az irányadó.

- (2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell a helyiség pontos címét, a bérbeadás jogcímét, a helyiség fontosabb műszaki jellemzőit, felszereltségét, a helyiségbérleti díj mértékét, az ajánlattétel benyújtásának helyét és határidejét. Az ajánlattételi határidő a meghirdetéstől számítva 15 nap.
- (3) A pályázatnak tartalmaznia kell:
 - a) a pályázó nevét, székhelyét, telephelyét;
 - b) a pályázó létét igazoló okiratot, amely a jogi személyek, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonat, illetve a bírósági nyilvántartásba vételről szóló végzés 30 napnál nem régebbi hiteles másolata, egyéni vállalkozók esetében az egyéni vállalkozói igazolvány hiteles másolata;
 - c) a pályázó képviselőjének nevét, természetes személyazonosító adatait, lakó- és tartózkodási helyét;
 - d) a helyiségben folytatni kívánt tevékenység, szolgáltatás megnevezését, rövid ismertetését;
 - e) a vállalt havi bérleti díj összegét.
- (4) A beérkezett pályázatokról a pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül a Polgármester dönt. A bírálat során kiemelten figyelembe kell venni a vállalt bérleti díj összegét. Amennyiben az ajánlattételi határidőben érvényes pályázat nem érkezik be, illetve a pályázat eredménytelen, a pályázati felhívást folyamatosan közzé kell tenni.

20. A helyiségekre kötött bérleti szerződéssel kapcsolatos követelmények

29. §

- (1) A szerződésnek tartalmaznia kell a bérleti díj értékállóságának biztosítását oly módon, hogy a bérleti díjat bérbeadó a szerződés időtartama alatt minden évben a jegybanki alapkamat mértékének megfelelő százalékban növelheti.
- (2) A Polgármester minden év december 31-éig felülvizsgálja azokat a bérleti szerződéseket, amelyek alapján a bérbeadót megilleti a díj értékállóságának biztosítása érdekében a díj évenkénti emelésének lehetősége és dönt arról, hogy a következő évben, mely szerződéseknél és milyen mértékben él a díjemelés lehetőségével.
- (3) Az érintett bérlőket minden naptári év január 31-éig értesíteni kell a Polgármester (2) bekezdés szerinti döntése rájuk vonatkozó rendelkezéséről.
- (4) Amennyiben az éves KSH által közzétett infláció mértéke nem éri el a 1,5%-ot, az emelést nem kell érvényesíteni.
- (5) A helyiségbérleti szerződésbe bele kell foglalni, hogy két hónapot meghaladó bérleti díj tartozás esetén a Bérbeadó a Bérlő vagyontárgyain zálogjogot alapíthat.

21. A helyiségbér megállapítása

30. §

- (1) A helyiségbér mértékében történő megállapodás során a bérbeadói jogokat gyakorló szabadon tehet ajánlatot és állapodhat meg a bérlővel. A bérbeadó csak azzal a bérlővel köthet bérleti szerződést, aki a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseinek megfelel.
- (2) A bérbeadói jogok gyakorlása
 - a) évi 5.000.000,- Ft értékhatárig a Polgármestert,
 - b) évi 5.000.001,- Ft felett Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületét saját hatáskörben illeti meg.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott értékhatárok jogügyletenként érvényesek.

- (4) A helyiségbérleti díjtartozás vonatkozásában: a Polgármester maximum egy éves részletfizetést engedélyezhet, míg a Képviselő-testület minősített többséggel dönt az egy éven túli részletfizetésről melyeknek a feltételeit külön megállapodásban kell rögzíteni.

22. A bérleti jog átruházása, cseréje, megszűnése

31. §

- (1) A helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel és felmondással történő megszűnése esetén a Bérelő sem cserehelyiségre, sem pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.
- (2) Amennyiben a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utaláskor lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés nélkül mondott le az Önkormányzat javára, a 11. §-ban foglalt rendelkezéseknek van helye.

III. Fejezet

Lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésére vonatkozó szabályok

32. §

A Lakástörvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások és helyiségek eladásának feltételeire Ócsa Város Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX.01.) önkormányzati rendeletében meghatározott vagyongazdálkodási rendelkezések vonatkoznak e rendeletben foglaltak figyelembe vételével.

23. Az elidegenítésből származó bevételekről

33. §

- (1) Az Önkormányzat a rendelkezésére álló lakás- illetve helyiségvagyonot értékesítés útján is hasznosíthatja.
- (2) Az Önkormányzat a lakás illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítéséből származó bevételét a Lakástörvény 62. § (1) bekezdése alapján, valamint Ócsa Város Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX. 01.) önkormányzati rendelete alapján kezeli.

24. Önkormányzati lakás értékesítésével kapcsolatos szabályok

34. §

- (1) Önkormányzati lakás értékesítése kizárólag üresen álló ingatlan esetében történhet.
- (2) Az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került Önkormányzati bérlakás esetén a bérlakás bérletjét megilleti a lakásra az elővásárlási jog. Az elővásárlási jog a bérelő hozzájárulása esetén megilleti a bérelő egyenesági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét.
- (3) Önkormányzati tulajdonban álló lakás értékesítéséről Ócsa Város Képviselő-testülete dönt.

- (4) Az értékesítésről való döntés után az Önkormányzat megkeresi az elővásárlási jog jogosultját. Az elővásárlási jog jogosultja a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül nyilatkozhat arról, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával.
- (5) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja él az elővásárlási jogával, úgy az Önkormányzat kirendelt ingatlanszakértővel felbecsülteti az ingatlan értékét, majd a jogosult a meghatározott értéken megvásárolhatja az ingatlant.
- (6) Amennyiben az adásvétel során az elővásárlási jog jogosultja eláll a szerződés megkötésétől, a keletkezett költségek viselésére az elővásárlási jogra jogosult köteles.
- (7) Az adásvételi szerződést a Képviselő-testület döntését és felhatalmazását követően a polgármester köti meg.

35. §

- (1) A Lakástörvény rendelkezéseinek megfelelően az elővásárlási jog jogosultját részletfizetési lehetőség illeti meg.
- (2) A részletfizetési lehetőség esetén az elővásárlási jog jogosultja köteles a vételár 20 %-át egy összegben kezdő részletként megfizetni.
- (3) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja kéri, a lakás vásárlása során őt 10 évnyi részletfizetés illeti meg.
- (4) Részletfizetés esetén a vételáron felül a vevő kamatfizetési kötelezettséggel is tartozik az eladónak.
- (5) Az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részéről az igazolt, és bérbeszámítással le nem lakott felújítási költség - legfeljebb a vételár 10%-ának mértékéig - a vételárba előlegként beszámít.

25. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

36. §

- (1) Az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt, vagy bérlőtársat elővásárlási jog illeti meg.
- (2) Az elővásárlási jog jogosultja, amennyiben él elővásárlási jogával, köteles egy összegben megfizetni a vételár 50 %-át, még a fennmaradó hányad megfizetésére részére legfeljebb 2 éves részletfizetés engedélyezhető.

IV. Fejezet

Záró és értelmező rendelkezések

26. Értelmező rendelkezések

37. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Munkakör ellátásának elősegítését szolgáló bérlakás:* az a lakás, amelyet munkaviszonyhoz, beosztáshoz, szolgálati jellegű jogviszonyhoz vagy egyéb jogviszonyhoz kötődik az önkormányzat működése szempontjából. Kizárólag a jogviszony fennállása alatt adható.
- b) *Egyéb lakásigények kielégítésére szolgáló lakás:* az a lakás, amely az igénylő személyi, szociális, vagyoni jövedelmi helyzetének körülményeihez igazodó bérlakás.
- c) *Átmeneti elhelyezésre szolgáló lakás:* az a lakás, amely rendkívüli élethelyzet esetén kerül bérbeadásra.

- d) *Rendkívüli élethelyzetben lévő*: az a személy, aki méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a szociális bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül – pályázaton kívül létesít bérleti jogviszonyt.
- e) *Névjegyzék*: olyan nyilvántartás a lakásigénylők összességéről, akik költségelvű lakbér mellett kiutalható bérlakásra, illetve szociális bérlakásra tartanak igényt.
- f) *Közérdekű tevékenység*: ha az üres helyiséget közérdekű célra így a) a település rendezési tervében, illetőleg jogerős terület-felhasználási engedélyben megjelölt tevékenység folytatására,
 - fa) a szomszédos bérlő helyiségének indokolt és meghatározott célú bővítésére,
 - fb) fegyveres erők, állami és önkormányzati szervek, politikai pártok és társadalmi szervezetek elhelyezési igényeinek kielégítésére kívánja az Önkormányzat hasznosítani vagy a bérlő bérbe venni.
- g) *Piaci alapú bérlakás*: az a lakás, amelynek bére úgy kerül megállapításra, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek, valamint az önkormányzat nyereséghez jusson.
- h) *Bérlőtárs*: a lakást együttesen több bérlő bérlő.
- i) *Társbérlő*: ha a szerződés alapján a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségét pedig közösen használják, társbérlők. A társbérlő önálló bérlő.

27. Záró rendelkezések

- (1) E rendelet 2017..... napján lép hatályba és egyidejűleg hatályát veszti Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 9/1994. (VI.22.) önkormányzati rendelete.
- (2) A rendelet hatályba lépésének napján fennálló bérleti jogviszony a bérleti szerződésben foglalt feltételekkel változatlanul fennmarad.
- (3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (4) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Bukodi Károly
polgármester

dr. Molnár Csaba
jegyző