

## **Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2023. (X. 26.) önkormányzati rendelete**

### **a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről**

Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 3. § (1)-(2) bekezdéseiben, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdéseiben, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3) és (6) bekezdéseiben, 36. § (2) bekezdése, 42. § (2) bekezdése, 54. § (1) és (3) bekezdésiben, 58. § (2)-(3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

#### **A rendelet hatálya**

##### **1. §**

(1) A rendelet hatálya kiterjed Jánoshalma Városi Önkormányzat tulajdonában lévő minden lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre. Az önkormányzati tulajdonban lévő lakásokat az 1. melléklet tartalmazza.

(2) A Jánoshalma Kálvária utca 1/A sz. alatti 6 darab fecskeházi lakás bérleti szabályairól külön rendelet, bérleti díjairól jelen rendelet 1. melléklete rendelkezik.

#### **Az önkormányzati lakások típusai**

##### **2. §**

(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások típusai:

- a) szociális bérlakás
- b) egyéb önkormányzati lakás

(2) Az önkormányzat a tulajdonában lévő lakásokat szociális helyzet alapján vagy piaci alapon adja bérbe.

#### **A bérbeadói jogok gyakorlása**

##### **3. §**

(1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások vonatkozásában bérbeadói jogokat és kötelezettségeket Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: bérbeadó) gyakorolja.

(2) A bérbeadó a rendelet hatálya alá tartozó lakásokat, kérelemre jogosult bérbe adni.

(3) A bérbeadó:

- a) kijelöli az önkormányzati tulajdonú lakást elidegenítésre,
- b) minden év november 30-ig felülvizsgálja a lakások bérleti díját.

## **Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltételei**

### **4. §**

- (1) Bérbeadó lakásonként egy bérlővel köt bérleti szerződést.
- (2) A lakástörvény 4. § (4) bekezdés kivételével a bérbe adott lakásra bérlőtársi jogviszony nem létesíthető.
- (3) A bérleti jogviszony lehet határozott vagy határozatlan idejű.
- (4) A bérleti jogviszonynak a bérleti időtartam lejáratára miatti megszűnése esetén a bérleti szerződés újabb határozott időtartamra a bérbeadó döntése alapján meghosszabbítható, amennyiben a bérlő önkormányzati lakásra való jogosultságai továbbra is fennállnak, és a bérleti jogviszony ideje alatt nem volt kétféle hónapot meghaladó meg nem fizetett lakbértartozása.
- (5) A bérlet hosszabbítását a lejárat előtt 30 nappal kell kezdeményezni a bérbeadónál.

### **5. §**

Önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

### **6. §**

A bérlő a bérelt lakást albérléssel nem adhatja.

### **7. §**

A bérlő köteles életvitelszerűen a bérlakásban lakni a lakásbérleti szerződés fennállása alatt.

### **8. §**

Bérlő köteles gondoskodni a lakáshoz tartozó udvar és utcarész tisztántartásáról és az odatelepitett növényzet gondozásáról.

### **9. §**

- (1) Bérbeadó és bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.
- (2) Bérbeadó és bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakíthatja, korszerűsítheti.
- (3) Bérlő (1) és (2) bekezdésben foglalt tevékenysége csak akkor kezdhető meg, ha annak tartalmáról és várható költségeiről előzetesen írásban megállapodtak.
- (4) A (3) bekezdés szerinti megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy bérlő a ráfordításait a lakbérének szüneteltetésével, vagy mérséklésével nyerheti vissza.

### **10. §**

A rendeltetésszerű használatot, és a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a bérbeadó naptári évenként kétszer ellenőrizni.

## **11. §**

A lakást leltárral kell átadni és visszavenni. A leltár tartalmazza a lakás berendezési tárgyak tényleges állapotát és a kapcsolódó megállapításokat.

## **12. §**

Lakásbérleti szerződés azzal a kérelmezővel köthető, aki megfelel az e rendeletben meghatározott feltételeknek.

### **Piaci alapon bérbe adható bérlakások**

## **13. §**

(1) A lakbért a lakás elhelyezkedése és komfortfokozata alapján kell megállapítani.

(2) A bérlakás bérleti jogára jogosult személy kiválasztása kérelem benyújtására történik. A kérelem mintáját a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A bérlőnek a lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően 2 havi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot kell Önkormányzat bankszámlájára igazolt módon befizetni.

(4) A bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítása esetében – amennyiben időközben a bérleti díj mértéke emelésre került – az óvadék összegét a bérlő köteles kiegészíteni a meghosszabbítás időpontjában érvényben lévő bérleti díj három havi összegére.

(5) Az óvadék összegét kizárólag a bérleti jogviszony megszűnésekor lehet beszámítani a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele érdekében, továbbá lakbér vagy közüzemi díj tartozás kiegyenlítésére.

(6) Amennyiben a bérlő a lakást a bérleti jogviszony megszűnését követően rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza és a bérlőnek igazoltan nincs lakbér vagy közüzemi díj hátraléka sem, úgy az óvadék összegét a közüzemi elszámoló számla megfizetésének igazolását követően haladéktalanul vissza kell fizetni a bérlő részére.

(7) A bérlő az óvadék összegét akkor kapja vissza, ha igazolja, hogy a lakcímnnyilvántartó hatóságnál a bérleményből a bérlő, valamint a vele jogszerűen együtt lakó személyek kijelentkeztek, lakóhelyüket, tartózkodási helyüket a bérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg az önkormányzati bérlakás esetében megszüntették és az önkormányzat részére átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével visszaadta.

(8) A piaci alapon bérbe adható lakásokat és azok lakbérének mértékét a 1. melléklet tartalmazza.

### **Szociális alapon bérbe adható bérlakások**

## **14. §**

(1) Szociális helyzet alapján adható bérbe az önkormányzati tulajdonú lakás annak, akinek a vele költöző családtagokat is figyelembe véve az egy főre jutó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 250 %-át, egyedül költöző esetében a 300 %-át, és lakástulajdonnal, vagy haszonélvezeti joggal sem a kérelmező, sem a vele költöző családtag nem rendelkezik.

(2) A szociális bérlakás bérleti jogára jogosult személy kiválasztása kérelem benyújtására történik. A kérelem mintáját a 3. melléklet tartalmazza.

(3) A benyújtott kérelemnek tartalmaznia kell:

- a) a kérelmező személyazonosító adatait, állampolgárságát, lakó- illetve tartózkodási helyét,
- b) a kérelem benyújtásának időpontjában fennálló lakhatásának jogcímét,
- c) a kérelmezővel együttlakó és együttköltöző személyek személyazonosító adatait, hozzátartozói minőségét,
- d) a kérelmező és együttköltözők jövedelemigazolását,
- e) a kérelmező és együttköltözők nyilatkozatát a kérelemben szereplő adatok felhasználásáról, megismeréséről
- f) a kérelmező és együttköltözők nyilatkozatát arról, hogy a bérlőkijelölés jogosultja a közölt jövedelmi adatok valódiságát ellenőrizheti.

(4) Szociális bérlakás igénylésére legalább öt éves folyamatos jánosalmi állandó lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező nagykorú személy jogosult.

(5) Az elbírálásnál előnyt élvez:

- a) komfortnélküli, vagy annál rosszabb lakáskörülmények között lakik,
- b) egy, vagy több gyermeket nevel. A több gyermeket nevelő személy előnyben részesül.

(6) Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén szociális lakbért kell fizetni.

(7) A szociális helyzet alapján bérbe adható lakások négyzetméterenkénti bérleti díja nem haladhatja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 1%-át.

(8) A szociális alapon bérbe adható lakásokat és azok lakbérének mértékét az 1. melléklet tartalmazza.

### **A bérleti díj megfizetése**

#### **15. §**

(1) A bérlő a bérleti díjat minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(2) A bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani.

#### **16. §**

(1) A bérlő kérelmére a lakbérhátralékra, valamint azok járulékaira a bérbeadó legfeljebb 6 havi részletfizetést engedélyezhet. Ezen részletfizetési megállapodás megkötésére akkor kerülhet sor, ha a bérlő és a vele együtt lakó hozzátartozóinak jövedelme legalább háromszorosa, a törlesztő részletekkel növelt lakásfenntartás elismert havi költségeinek.

(2) Ismételt részletfizetési kedvezmény engedélyezésére egy éven belül nem kerülhet sor kivéve, ha annak indoka

- a) hozzátartozó halála,
- b) munkahely megszűnése,
- c) az egészségi állapot munkaképességet befolyásoló megromlása, vagy
- d) házasság felbontása.



(3) A részletfizetési megállapodásban meghatározott feltételek betartása esetén a bérlet további kamatfizetés nem terheli.

### **Lakbértámogatás**

#### **17. §**

(1) Lakbértámogatásra azon szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlője jogosult, akinek, a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét, egyedülálló esetén az öregségi nyugdíj mindenkori összegének 150 %-át.

(2) Meg kell szüntetni a lakbértámogatást, ha a bérlőnek legalább 2 havi lakbér vagy közüzemi díj hátraléka keletkezik. A lakbértámogatást a második havi hátralék bekövetkezését követő hónap utolsó napjával kell megszüntetni.

(3) A lakbértámogatás havi mértéke 1.000 Ft.

(4) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Képviselő-testületnek címezve a Polgármesterhez kell írásban benyújtani az egy főre jutó jövedelemre vonatkozó igazolással együtt.

(5) A lakbértámogatás iránti kérelmet a Polgármester bírálja el.

(6) A bérlő a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.

### **A Bérlő által befogadható személyek köre, a befogadás szabályai**

#### **18. §**

(1) A bérlő a bérleménybe a bérbeadó írásbeli hozzájárulása alapján a

a) testvérét,

b) testvérének házastársát vagy élettársát,

c) testvére házastársának vagy élettársának kiskorú gyermekét

d) élettársát és annak gyermekét

e) élettársa gyermekének házastársát, annak kiskorú, vagy nappali tagozaton tanulmányait folytató nagykorú gyermekét fogadhatja be.

(2) A befogadáshoz való hozzájárulást a bérlő köteles kérni a bérbeadótól.

(3) A bérbeadói hozzájárulás akkor adható ki, ha a bérlőnek nincs a bérbeadóval szemben fennálló tartozása és a lakás mérete alapján az abban már lakók száma ezt lehetővé teszi.

### **A lakáscsere szabályai**

#### **19. §**

(1) Önkormányzati lakásbérleti jogot kérelemre kizárólag másik önkormányzati lakás bérleti jogára lehet cserélni.

(2) A lakáscsere érvényességéhez a bérbeadó írásos előzetes hozzájárulása szükséges.

(3) A bérbeadó az írásos hozzájárulását akkor adja ki, ha:

- a) a lakáscserét mindkét fél kezdeményezte,
- b) ha a cserelakásokra a bérbeadó, és a közüzemek felé a kérelmezők részéről semmiféle díjtartozás nem áll fenn,
- c) a cserelakás bérleti jogának megszerzéséhez szükséges, e rendeletben meghatározott előírásoknak a felek megfelelnek.

(4) A lakáscsere következtében a bérleti szerződés időtartama változatlan marad.

(5) Amennyiben a bérbeadói hozzájárulás kézhezvételét követő 30 napon belül a felek a lakáscserét nem hajtották végre, a bérbeadói hozzájáruló nyilatkozat hatályát veszti.

### **A bérleti jogviszony megszűnése**

#### **20. §**

(1) Bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a lakást tiszta, üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.

(2) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő pénzbeli térítési díjra nem jogosult.

(3) Amennyiben a határozatlan időtartamra szóló lakásbérleti szerződés a bérlő kezdeményezésére szűnik meg, a bérlő pénzbeli térítésre nem jogosult.

(4) Amennyiben a határozatlan időtartamra szóló lakásbérleti szerződés az Önkormányzat kezdeményezésére szűnik meg, bérbeadó a bérlő részére

- 1. másik lakást ad bérbe, mely azonos komfortfokozatú, műszaki állapotú, és nagyságú
- 2. másik lakást ad bérbe, mely lehet alacsonyabb komfortfokozatú, műszaki állapotú, nagyságú, és alacsonyabb lakbérű, e mellett pénzbeli térítést fizet,
- 3. másik lakás bérbeadása nélkül pénzbeli térítést fizet.

(5) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony a (3) bekezdés 2. pontja szerint szűnik meg, az alacsonyabb komfortfokozatú és lakbérű cserelakás biztosítása esetén, a bérlő jogosult a két lakás éves lakbére közötti különbséget kétszeresére, mint értékkülönbség miatti pénzbeli térítésre.

(6) A (3) bekezdés 3. pontja esetén a bérlő a lakásra megállapított előző tizenkettő havi lakbérének ötszörösére – mint pénzbeli térítésre – tarthat igényt, mely összeg nem haladhatja meg a lakásra megállapított beköltözhető forgalmi érték 30 százalékát.

(7) A bérleti szerződés megszűnése után a jogcím nélküli lakáshasználó másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

### **A jogcím nélküli lakáshasználat**

#### **21. §**

A jogcím nélküli lakáshasználó a használat kezdetétől számított két hónap elteltével a rendeletben meghatározott lakbér háromszorosának megfelelő lakáshasználati díjat köteles megfizetni.

## **Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések**

### **22. §**

(1) A bérbeadó jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyet a rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

(2) A bérbeadó a bérbeadói feladatok zavartalan ellátásával kapcsolatban, kizárólag a bérleti jogviszonyt létesített természetes személyek nyilvántartása érdekében a bérleti jogviszony időtartama alatt jogosult az alábbi személyes adatok kezelésére:

- a) bérlő neve,
- b) bérlő lakcíme,
- c) bérlő születési helye és ideje,
- d) bérlő anyja neve.

(3) A kezelhető személyes adatokat a bérleti jogviszony keletkezésekor, illetve a helyszíni ellenőrzés lefolytatásakor az érintett természetes személyektől gyűjti be.

(4) A bérbeadó a személyes adatok kezelése folyamán köteles betartani az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseit.

## **Önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítése**

### **23. §**

(1) A lakások csak abban az esetben idegeníthetők el, ha a bérbeadó a lakásokat az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodási szabályairól szóló 22/2023. (X.26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) szabályai szerint értékesítésre jelöli ki.

(2) A piaci alapon bérbe adható bérlakások használatba vételi engedélytől számított 10 évig nem idegeníthetők el.

(3) A törvény alapján elővásárlásra jogosult részére a lakás eladásra történő kijelölését követő 15 napon belül írásban ajánlatot kell tenni.

(4) Az ajánlatnak tartalmaznia kell a rendeletben meghatározott értékesítési és fizetési feltételeket.

(5) Az ajánlati kötöttség időtartama az ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap.

(6) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultjának lakbér, közüzemi díj, vagy a bérleti jogviszonyból eredő tartozása van, részére a lakás csak abban az esetben idegeníthető el, ha az adás-vételi szerződés megkötéséig tartozását megfizeti.

### **24. §**

Az elővásárlásra jogosult kérelmére 2 évi részletfizetési kedvezményt ad az önkormányzat, ilyen esetben a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 50 %-át egy összegben kell megfizetni, a fennmaradó részt havi egyenlő részletekben köteles a vevő kamatmentesen megfizetni.



## **25. §**

- (1) Bérlakást – elővásárlási joggal érintett vagy elővásárlási joggal nem érintett lakást is – e rendeletben foglaltak figyelembevételével a Vagyonrendelet szabályai szerint kell értékesíteni.
- (2) A vételárat – kivéve, ha a bérbeadó másként nem rendelkezik – egy összegben kell a szerződés megkötésekor megfizetni.

## **26. §**

Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit az alábbi célokra használhatja fel:

- a) az önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek felújítására és korszerűsítésére,
- b) új lakás vásárlására, építésére,
- c) telkek kialakítására, közművesítésére.

## **Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete és elidegenítése**

## **27. §**

- (1) A Képviselő-testület gyakorolja a nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel való gazdálkodás és bérbeadás jogát.
- (2) Önálló lakóingatlanban vagy ahhoz tartozó területen lévő gépkocsitárolót az ingatlan bérlője részére lehet bérbe adni. A bérlő a helyiséget kizárólag a saját, vagy vele jogszerűen és állandó jelleggel együtt lakó hozzátartozója tulajdonában lévő személygépkocsi tárolására használhatja, abba mászt nem fogadhat be, használatát más célra nem engedheti át.
- (3) Nem lakás célú helyiség üzleti célú bérbeadása esetén a bérlő a bérelt helyiségben csak olyan tevékenységet végezhet, amelyhez a Képviselő-testület előzetesen hozzájárult.
- (4) A helyiségek bérleti díját a Képviselő-testület egyedileg határozza meg.
- (5) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére és elidegenítésére a Vagyonrendelet szabályai az irányadók.

## **28. §**

- (1) A bérlő a nem lakás céljára szolgáló helyiséget az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával – írásba foglalt szerződéssel – albérletbe adhatja.
- (2) Az albérletbe adáshoz az Önkormányzat akkor járulhat hozzá, amennyiben az albérletbe adás az önkormányzat érdekével nem ellentétes.
- (3) A bérlő az albérleti díj 50 %-át köteles az Önkormányzatnak megfizetni.

## **Hatályba léptető rendelkezések**

## **29. §**

Ez a rendelet 2023. november 1-jén lép hatályba.



### 30. §



Hatályát veszti Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelete.

### 31. §

A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.





Czeller Zoltán  
polgarmester



Dr. Rennerné dr. Radvánszki Anikó  
jegyző

A rendelet a mai napon kihirdetésre került.

Jánoshalma, 2023. október 26.



Dr. Rennerné dr. Radvánszki Anikó  
jegyző

### Bérleti díjak

#### 1. Piaci alapon kiadható lakások

<b>1</b>	<b>Dózsa Gy. u. 81.</b> I. emelet 5. I. emelet 6. II. emelet 12.	71 m <sup>2</sup> 71 m <sup>2</sup> 71 m <sup>2</sup>	430 Ft/m <sup>2</sup> /hó 430 Ft/m <sup>2</sup> /hó 430 Ft/m <sup>2</sup> /hó	30.530 Ft/hó 30.530 Ft/hó 30.530 Ft/hó
<b>2</b>	<b>Rákóczi u. 10.</b> I. emelet 2 I. emelet 6. I. emelet 5. II. emelet 11.	56 m <sup>2</sup> 47 m <sup>2</sup> 49 m <sup>2</sup> 47 m <sup>2</sup>	430 Ft/m <sup>2</sup> /hó 430 Ft/m <sup>2</sup> /hó 430 Ft/m <sup>2</sup> /hó 430 Ft/m <sup>2</sup> /hó	24.080 Ft/hó 20.210 Ft/hó 21.070 Ft/hó 20.210 Ft/hó
<b>3</b>	<b>Rákóczi u. 12.</b> II. emelet 21. III. emelet 24. III. emelet 25.	65 m <sup>2</sup> 60 m <sup>2</sup> 60 m <sup>2</sup>	430 Ft/m <sup>2</sup> /hó 430 Ft/m <sup>2</sup> /hó 430 Ft/m <sup>2</sup> /hó	27.950 Ft/hó 25.800 Ft/hó 25.800 Ft/hó
<b>4</b>	<b>Kálvária u. 1/A</b> Földszint 1. Földszint 2. I. emelet 3. I. emelet 4. II. emelet 5. II. emelet 6.	36 m <sup>2</sup> 36 m <sup>2</sup> 39 m <sup>2</sup> 39 m <sup>2</sup> 28 m <sup>2</sup> 28 m <sup>2</sup>	430 Ft/m <sup>2</sup> /hó 430 Ft/m <sup>2</sup> /hó 430 Ft/m <sup>2</sup> /hó 430 Ft/m <sup>2</sup> /hó 430 Ft/m <sup>2</sup> /hó 430 Ft/m <sup>2</sup> /hó	15.480 Ft/hó 15.480 Ft/hó 16.770 Ft/hó 16.770 Ft/hó 12.040 Ft/hó 12.040 Ft/hó
<b>5</b>	<b>Petőfi S. u. 32/B</b>	39 m <sup>2</sup>	430 Ft/m <sup>2</sup> /hó	16.770 Ft/hó
<b>6</b>	<b>Magyar L. u. 19.</b> Földszint 2. I. emelet 1.	63 m <sup>2</sup> 65 m <sup>2</sup>	430 Ft/m <sup>2</sup> /hó 430 Ft/m <sup>2</sup> /hó	27.090 Ft/hó 27.950 Ft/hó
<b>7</b>	<b>Magyar L. u. 21.</b> I. emelet 4.	60 m <sup>2</sup>	350 Ft/m <sup>2</sup> /hó	21.000 Ft/hó
<b>8</b>	<b>Batthyány 14.</b>	59 m <sup>2</sup>	350 Ft/m <sup>2</sup> /hó	20.650 Ft/hó
<b>9</b>	<b>Hunyadi u. 2., 6 lakás</b>	34 m <sup>2</sup>	350 Ft/m <sup>2</sup> /hó	11.900 Ft/hó/lakás
<b>10</b>	<b>Hunyadi u. 2., 3 lakás</b>	46 m <sup>2</sup>	350 Ft/m <sup>2</sup> /hó	16.100 Ft/hó/lakás

#### 2. Szociális bérlakások

<b>1.</b>	<b>Borpince u. 32.</b>	29 m <sup>2</sup>	200 Ft/m <sup>2</sup> /hó	5.800 Ft/hó
<b>2.</b>	<b>Csokonai u. 36.</b>	29 m <sup>2</sup>	200 Ft/m <sup>2</sup> /hó	5.800 Ft/hó
<b>3.</b>	<b>Kórház u. 23.</b>	41 m <sup>2</sup>	200 Ft/m <sup>2</sup> /hó	8.200 Ft/hó
<b>4.</b>	<b>Vasvári P. u. 7.</b>	47 m <sup>2</sup>	250 Ft/m <sup>2</sup> /hó	11.750 Ft/hó
<b>5.</b>	<b>Irányi u. 1.</b>	70 m <sup>2</sup>	250 Ft/m <sup>2</sup> /hó	17.500 Ft/hó
<b>6.</b>	<b>Irányi u. 5.</b>	115 m <sup>2</sup>	250 Ft/m <sup>2</sup> /hó	28.750 Ft/hó
<b>7.</b>	<b>Görgey u. 2/A</b>	59 m <sup>2</sup>	200 Ft/m <sup>2</sup> /hó	11.800 Ft/hó
<b>8.</b>	<b>Görgey u. 46.</b>	63 m <sup>2</sup>	200 Ft/m <sup>2</sup> /hó	12.600 Ft/hó
<b>7.</b>	<b>Móricz Zs. u. 20.</b> 1. lakás 2. lakás 3. lakás 4. lakás 5. lakás 6. lakás 7. lakás	16 m <sup>2</sup> 16 m <sup>2</sup> 16 m <sup>2</sup> 40 m <sup>2</sup> 40 m <sup>2</sup> 40 m <sup>2</sup> 40 m <sup>2</sup>	200 Ft/m <sup>2</sup> /hó 200 Ft/m <sup>2</sup> /hó 200 Ft/m <sup>2</sup> /hó 200 Ft/m <sup>2</sup> /hó 200 Ft/m <sup>2</sup> /hó 200 Ft/m <sup>2</sup> /hó 200 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3.200 Ft/hó 3.200 Ft/hó 3.200 Ft/hó 8.000 Ft/hó 8.000 Ft/hó 8.000 Ft/hó 8.000 Ft/hó

## Lakásbérleti kérelem

piaci alapon bérbe adható lakásokhoz

### 1. A kérelem melyik lakásra vonatkozik:

Jánoshalma.....

### 2. Kérelmező

Neve	
Születési helye, ideje	
Anyja neve	
Jelenlegi lakcíme	
Foglalkozása	
Havi nettó jövedelme	
Elérhetősége	

### 3. Kérelmezővel együtt költözők:

Név	Hozzá tartozói minőség	Munkahelye, foglalkozása	Havi nettó jövedelme (Ft)

### 4. Ingatlan vagyon

Cím (vagy hrsz.)	művelési ág	tulajdoni hányad

### 5. Ha lakóingatlan van a tulajdonukban, miért nem laknak benne?

.....

.....

.....

.....

## 6. Kérelem indoklása:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Tudomásul veszem, hogy a lakásbérlet szerződés megkötésének feltétele 2 havi lakbérnek megfelelő összegű óvadék megfizetése.

Jánoshalma, .....

kérelmező aláírása

## Csatolandó dokumentumok:

### 1. Jövedelemigazolások

## Nyilatkozat

Hozzájárulok, a kérelemben szereplő adatok felhasználásához, megismeréséhez.

## Aláírások:

(kérelmező, kérelmezővel együtt költöző nagykorú személyek, kérelmezővel együtt költöző kiskorú személyek törvényes képviselője)



## Lakásbérleti kérelem

szociális alapon bérbe adható lakásokhoz

### 1. A kérelem melyik lakásra vonatkozik:

Jánoshalma.....

### 2. Kérelmező

Neve	
Születési helye, ideje	
Anyja neve	
Jelenlegi lakcíme	
Jelenlegi tartózkodási helye	
Jelenlegi lakhatásának jogcíme	
Mióta lakik Jánoshalmán	
Foglalkozása	
Havi nettó jövedelme	
Elérhetősége	
Állampolgársága	

### 3. Kérelmezővel együtt költözők:

Név	Hozzá tartozói minőség	Munkahelye, foglalkozása	Havi nettó jövedelme (Ft)

### 4. Ingatlan vagyon

Cím (vagy hrsz.)	művelési ág	tulajdoni hányad

**5. Nagyobb értékű ingóvagyon (200.000 Ft becsült érték feletti)**

Megnevezés	Típus (gépjármű esetén rendszer)	Kora	Vásárlás éve	Becsült értéke

**6. Család havi nettó átlagjövedelme:..... Ft.**  
(gyermek után járó ellátások is beleszámolandók)

**7. Jelenlegi lakóhelyén/tartózkodási helyén hányan laknak: ..... fő**

**8. Jelenlegi lakóhelye/tartózkodási helyének jellemzői:**

Kertes családi ház/lakás \*

Szobák száma: .....

Fürdőszoba: van/nincs \*

WC: lakásban/lakáson kívül \*

Vezetékes ivóvíz: van/nincs \*

Áram: van/nincs \*

Fűtés: központi gáz/központi vegyes/egyedi gáz/egyedi vegyes/nincs fűtés \*

**9. Ha lakóingatlan van a tulajdonukban, miért nem laknak benne?**

.....

.....

.....

.....

.....

## 10. Kérelem indoklása:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Tudomásul veszem, hogy a lakás birtokbavételének feltétele, a szerződéskötést követő 15 napon belüli közjegyző előtti kiköltözési nyilatkozat megtétele.

Jánoshalma, .....

kérelmező aláírása

### Csatolandó dokumentumok:

1. Jövedelemigazolások
2. Lakcímgazolások

### Nyilatkozat

Hozzájárulok, a kérelemben szereplő adatok felhasználásához, megismeréséhez, valamint a közölt jövedelmi adatok valóságának ellenőrzéséhez.

### Aláírások:

(kérelmező, kérelmezővel együtt költöző nagykorú személyek, kérelmezővel együtt költöző kiskorú személyek törvényes képviselője)

*\*-gal jelölt résznél a válasz aláhúzendó*

## Általános indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: lakástörvény) hatálya kiterjed minden lakásra, így az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra is.

A törvény rendelkezik arról, hogy az önkormányzatnak milyen lehetősége van a törvényben foglalt rendelkezésektől való eltérésre, melyeket önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Önkormányzati rendeletben lehet megállapítani azt, hogy milyen feltételekkel lehet bérleti szerződést kötni. Az önkormányzati rendelet szabályozhatja a szociális helyzet alapján vagy attól eltérő módon kiadható lakások körét, a lakások bérleti díját, társbérletek lehetőségét, az ellenőrzések gyakoriságát, a bérlők jogait és kötelezettségeit, a lakások elidegenítésének szabályait.

A 2023. januárjában elfogadott lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 1/2023. (I.27.) önkormányzati rendeletünkkel szemben a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztálya törvényességi felhívással élt. Ugyanakkor a vármegyében végzett lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló rendeletek vizsgálatának eredményeinek ismeretében javaslattal éltek. Mindkét dokumentum a mellékletek között olvasható. E két dokumentum ismeretében felülvizsgáltuk rendeletünket, az abban foglaltaknak megfelelően új rendelet-tervezetet készítettünk.

A Lakástörvény 79. § (1) bekezdése kimondja: „Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.” Mivel ilyen érdekképviselői szerv működéséről nem tudunk, ezért a Polgármesteri Hivatal előtti hirdetőtáblán kifüggesztésre került a rendelet-tervezet azzal, hogy a rendelet-tervezettel kapcsolatos véleményeket 2023. október 18-ig lehet megtenni a Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Osztályán. A rendelet-tervezettel kapcsolatban vélemény nem érkezett.

A rendelet mellékletiben meghatározásra kerültek a lakások bérleti díjai. Külön a szociális bérlakásokért és külön a piaci alapon bérbe adható lakásokért fizetendő bérleti díjak.

A lakástörvény szerint szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése figyelembevételével kell meghatározni. A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek és az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

A rendelet mellékletei tartalmazzák továbbá azokat a formanyomtatványokat, melyek a kérelmek benyújtásához szükségesek.



## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

A rendelet hatályát szabályozza. A Jánoshalma Kálvária u. 1/a. sz. alatt található „Fecskeház” lakásaira külön rendelet vonatkozik, mivel a fenntartási időszak még nem járt le és az építésre elnyert pályázat támogatási szerződésének egyik feltétele az elkülönített bérbeadás elveinek meghatározása.

### **A 2. §-hoz**

Az önkormányzati lakások típusait határozza meg, valamint azt, hogy a lakásokat piaci, illetve szociális alapon lehet bérbe adni.

### **A 3. §-hoz**

A bérbeadó önkormányzat jogait szabályozza.

### **A 4–14. §-hoz**

A bérbeadás feltételeit szabályozza. Szabályozza, hogy a bérlőnek milyen feltételeknek kell megfelelnie, a lakást hogyan újíthatja fel, alakíthatja át, a lakásokat mennyi időre lehet bérbe adni, meghatározza a piaci illetve szociálisan bérbe adható lakások kérelmezőire vonatkozó feltételeket.

### **A 15–17. §-hoz**

Megállapítja a bérleti díj fizetésére, késedelmes fizetésre vagy lakbértartozásra vonatkozó szabályokat. A lakbértámogatás mértékét és szabályait.

### **A 18. §-hoz**

Meghatározza azt, hogy a bérlő kit fogadhat be a lakásba, valamint azt, hogy ezt csak a bérbeadó engedélyével teheti meg.

### **A 19. §-hoz**

Lakáscsere szabályait határozza meg, és az ehhez kapcsolódó bérbeadói engedély szabályait foglalja magában.

### **A 20. §-hoz**

Megállapítja azt, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást hogyan kell átadni, valamint azt, hogy a megszűnéskor a bérlőnek milyen jogai lehetnek.

### **A 21. §-hoz**

Jogcímnélküli lakáshasználat miatt fizetendő díjat határozza meg.

### **A 22. §-hoz**

Bérlők nyilvántartásával kapcsolatos adatvédelmi szabályokat állapítja meg.

### **A 23–26. §-hoz**

Az önkormányzati lakás elidegenítéssel kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza.

### **A 27. §-hoz és a 28. §-hoz**

Szabályozza a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletét és elidegenítését.

### **A 30. §-hoz és a 29–31. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezések.