

**Előterjesztés**  
**az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára**  
**szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló önkormányzati rendelet**  
**megalkotására**

**I. Általános indokolás:**

A jogalkotásról szóló 2011. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 21. § és 22. § határozza meg, hogy a jogrendszer felülvizsgálatáról a helyi önkormányzati rendeletek esetében a jegyző gondoskodik. A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal a vármegye települési jegyzőinek megküldött BO/13/03223-2/2023 iktatószámú szakmai segítségnyújtásában (továbbiakban: szakmai segítségnyújtás) hívta fel az önkormányzatot arra, hogy az aktuális jogszabályalkotási vagy jogszabály módosítási feladatokat végezzék el az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeletek vonatkozásában.

A jelenleg hatályban lévő az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) a tavalyi évben került módosításra a bérleti díjak tekintetében.

A szakmai segítségnyújtásban foglaltak, valamint az egyéb módosító javaslatok miatt szükségessé vált új rendelet megalkotása. A Rendeletben történt módosítások kiterjednek a bevezető rész kiegészítésére, valamint a megállapodásos lakásbérleti konstrukcióra, melynek lényegi pontja a lakásokba beköltöző személyek ösztönzése arra, hogy az ingatlanban történő tartózkodásuk alatt felújítási munkálatokat folytassanak, és ne hagyják, hogy az épületek rossz műszaki állapotba kerüljenek. A Rendelet vizsgálata során felmerült továbbá, hogy a szociális helyzet alapján kiutalható lakások pályázati feltételei és fogalmi meghatározásai is változtak.

Az új rendelet megalkotását indokolta továbbá, hogy a Magyarország biztonságát szolgáló egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi L. törvény módosította a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvényt és új fogalomként bevezette a szociális vetítési alap kifejezést az öregségi nyugdíjminimum helyett, továbbá ennek okán a Magyarország 2023. évi központi költségvetésének a veszélyhelyzettel összefüggő eltérő szabályairól szóló 613/2022.(XII.29.) Korm. rendelet 15. §-a számszerűsítette a szociális vetítési alap 2023-as évre vonatkozó összegét, mely 28 500,- Ft.

**Kérem a Tisztelt Képviselő- Testületet az előterjesztés elfogadására, valamint a rendelet megalkotására.**

**Az indokolás közzétételét szükségesnek tartom.**

*A rendelet-tervezetet Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottsága, valamint a Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága véleményezi.*

**II. Részletes indokolás:**

1. §-hoz: Az értelmező rendelkezéseket tartalmazza.
2. §-hoz: A rendelet hatásköri rendelkezéseit tartalmazza.
3. §-hoz: Adatvédelemre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

4. §-hoz: A lakás bérbeadásának általános szabályait tartalmazza.
5. §-hoz: Felek jogait és kötelezettségeit írja le.
6. §-hoz: Lakások bérbeadásának lehetőségeit tartalmazza.
7. §-hoz: A lakásbérleti szerződés tartalmi elveiről rendelkezik.
8. §-hoz: Közüzemi díjak megfizetésére vonatkozó feltételeket tartalmazza.
9. §-hoz: Bérbeadói ellenőrzés eseteit tartalmazza.
10. §-hoz: Lakásbérlet megszűnésének eseteit tartalmazza.
11. § és 12. §-hoz: Lakásbérleti szerződés felmondásának esetköreit tartalmazza.
13. §-hoz: Lakáscsere jogintézményét tartalmazza.
14. §-hoz: Lakáshasználati díj mértékét szabályozza.
15. §-hoz: Befogadás szabályairól rendelkezik.
16. §-hoz: Megállapodással kiadható lakások feltételeit tartalmazza.
17. §-hoz: Lakásbérleti jogviszony folytatását szabályozza.
18. § és 19. §-hoz: A szociális alapon kiadott lakások lakbérének a mértékét szabályozza.
20. §-hoz: A piaci alapú lakások lakbérének a mértékét szabályozza.
21. § -23. §-hoz: A szociális helyzet alapján kiadható lakások pályázati feltételeiről rendelkezik.
24. § és 25. §-hoz: Az állami támogatással épített lakásokra vonatkozó szabályokat tartalmazza.
26. § és 27. §-hoz: Piaci alapon kiadható lakások szabályait tartalmazza.
28. §-hoz: A városérdekből történő kiadás szabályait tartalmazza.
29. §- 33. §-hoz: A helyiségbérlet általános szabályait tartalmazza.
34. §-hoz: A helyiségbérleti szerződés tartalmi elemeiről rendelkezik.
35. § és 36. §-hoz: Helyiségbérleti jogviszony esetén a felek jogai és kötelezettségeit rögzíti.
37. § és 38. §-hoz: A helyiségbérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó szabályokat tartalmazza.
39. § és 40. §-hoz: Az önkormányzati helyiség albérletbe adásának eseteit határozza meg.

41. §- 43. §-hoz: Helyiség albérletbe adás esetén a térítési díj mértékét és fizetésének módját határozza meg.

44. §-hoz: Az önkormányzati helyiségek bérlete esetén történő licit eljárás menetét rögzíti.

45. § és 46. §-hoz: A korábbi rendelet hatályvesztését és az a rendelet hatálybalépését szabályozza.

### **III. Előzetes hatásvizsgálat:**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségnek eleget téve, a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását tekintve az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a tisztelt Képviselő- Testületet az alábbiak szerint tájékoztatom:

#### Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelet megalkotásának nincs jelentősebb gazdasági, költségvetési és társadalmi hatása.

#### Környezeti és egészségi következmények:

A rendelet elfogadásának környezeti és egészségi következményei nincsenek.

#### Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelet megalkotásának nincs jelentősebb adminisztratív terhet befolyásoló hatása.

#### A jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Az elmúlt évek jogtechnikai- és adatváltozásai megkövetelik az új jogszabály létrehozását, melynek elmaradása jogsértő állapotot eredményeztetne, tekintettel arra, hogy a jelenleg hatályos önkormányzati rendelet csak részben felel meg a törvényes előírásoknak.

#### A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A jogszabály az önkormányzat és költségvetési szervei részéről többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

Sátoraljaújhely, 2023. március 21.

dr. Terdik Sándor s.k.  
jegyző

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...)  
önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló  
helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 9. § (1) bekezdésében, a 10. § (2) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 13. § (1)–(2) bekezdésében, a 15. §-ában, a 17. § (2) bekezdésében, a 18. § (1) bekezdésében, a 19. §-ában, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, a 34. §-ában, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. §-ában, a 49. §-ában, az 52. §-ában, az 53. §-ában, az 54. § (1)-(3) bekezdésében, az 58. § (1)-(3) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében, a 80. § (1)-(2) bekezdésében, a 91/A. § 18. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. és 10. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.1.2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Ügyrendi és Nemzetiségi Bizottsága, Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5.1.8. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága véleményének a kikérésével a következőket rendeli el

*I. Fejezet*  
**BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

**1. Értelmező rendelkezések**

**1. §**

E rendelet alkalmazásában

- a) egyedül élő: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés e) pontja szerint,
- b) gyermekét egyedül nevelő: az az anya vagy apa, aki gyermekét, gyermekeit a másik szülő nélkül neveli saját háztartásában,
- c) jövedelem: a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény meghatározása szerinti bevétel,
- d) közeli hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:1. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltak szerint,
- e) lakás berendezései: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) 91/A. § 16. pontja szerint,
- f) az épület központi berendezése: lakástörvény 91/A. § 17. pontja szerint.
- g) átalakítás: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 1. melléklet 8. pontjában foglaltak szerint,
- h) korszerűsítés: az OTÉK 1. melléklet 63. pontja alapján,

- i) közüzemi díjtartozás: az ivóvíz és szennyvíz-elvezetés díjának, a távhő- és gázszolgáltatás díjának, az elektromos áram díjának, a szemétszállítás díjának nem fizetése miatt keletkezett hátralék.

## **2. Hatásköri rendelkezések**

### **2. §**

(1) A Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság (a továbbiakban: Vagyongazdálkodási Bizottság) hatáskörébe tartozik:

- a) lakás bérbeadása bármely jogcím szerint,
- b) nem lakás céljára szolgáló helyiség határozott időre történő bérbeadásáról, helyiség bérleti jogának átruházásához való hozzájárulás tárgyában,
- c) lakás és helyiség esetében felújítási költségek bérleti díjba történő beszámítása,
- d) bérlőtársi jogviszony engedélyezése,
- e) városérdekből történő bérbeadás esetén hiányszakmák megállapítása,
- f) a lakástörvény 23. § (3) bekezdésének fennállása esetén dönt a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, másik lakás bérbeadásáról, vagy pénzbeli térítés megállapításáról,
- g) korlátozottan forgalomképes és üzleti vagyon körébe tartozó vagyontárgyak tekintetében a 10 évet meg nem haladó bérbeadásról, használatba adásról és haszonbérletről.

(2) A polgármester hatáskörébe tartozik:

- a) lakás és helyiség esetében építési ügyekben a tulajdonosi hozzájárulás megadása,
- b) lakás és helyiség esetében jelzálogjoggal való megterhelésének engedélyezése.

(3) A jegyző hatáskörébe tartozik:

- a) lakás és helyiség bérleti jogviszonyának felmondása és az azt megelőző intézkedések meghozatala,
- b) pénzbeli térítés megállapítása cserelakás biztosítása helyett a lakástörvény 26. § (1) bekezdés szerinti felmondás esetén,
- c) jogcím nélkül használt lakás és helyiség kiürítése érdekében a szükséges intézkedések megtétele,
- d) lakásbérleti jogának másik lakásbérleti vagy tulajdonjogára történő cseréjéhez való hozzájárulás megadása,
- e) a lakás bérlője által – a lakástörvény 21. § (2) bekezdés kivételével – más személy befogadásához a hozzájárulás megadása,
- f) a lakásbérleti jog folytatása érdekében tartási szerződés megkötéséhez történő hozzájárulás,
- g) lakásbérleti jogviszony folytatásához történő hozzájárulás megadása,
- h) a Vagyongazdálkodási Bizottság által nyertesnek nyilvánított pályázóval megkötö a lakásbérleti, illetve a helyiségbérleti szerződést,
- i) a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése esetén a bérleti szerződés ismétlődően történő meghosszabbítása bérlakások esetén egy év időtartammal.
- j) a lakás bérleti díj, valamint lakáshasználati díj tartozás, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díj tartozása esetén a behajtás érdekében a szükséges intézkedések megtétele.

## **3. Adatvédelemre vonatkozó rendelkezések**

### **3. §**

A Jegyző az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján kezeli a bérleti jogviszonnyal összefüggő személyes adatokat, ezen belül a bérlő, a bérlőtárs, az együttköltöző természetes személyek nevét, születési nevét, anyja nevét, születési helyét, idejét, adószámát, lakcímét, a bérleti jogviszonyból származó jogok érvényesíthetőségének céljából és időpontjáig.

## *II. Fejezet* *A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI*

### **4. A lakás bérbeadásának általános szabályai**

#### **4. §**

- (1) A lakásokat kizárólag lakhatás céljára, egy év határozott időre lehet bérbe adni, kivéve az (5), (6), (7) bekezdésben fogalt eseteket.
- (2) Lakásbérleti szerződés kizárólag nagykorú természetes személlyel köthető, aki a pályázati feltételeknek megfelel.
- (3) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy lakásra köthetnek bérleti szerződést.
- (4) Bérlőtársi szerződés megkötésének engedélyezését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a Vagyongazdálkodási Bizottságtól.
- (5) Amennyiben a bérlő határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezik, vagy rendelkezett, bérleti jogviszonya határozott időre történő módosítása esetén, valamint újabb bérleti jogviszony létesítése esetén lakhatás céljára lakásokat öt év időtartamra lehet bérbe adni.
- (6) Városérdekből történő bérbeadás esetén a bérbeadás időtartama a bérlő a bérbeadás időpontjában fennálló munka vagy egyéb jogviszonyának fennállásáig tart
- (7) 1 évnél hosszabb bérleti szerződés köthető, ha a Bérlő vállalja a Bérbeadóval a 15.§ szerinti megállapodás kötését.
- (8) Ha a lakásbérleti szerződés 10.§ szerinti esetek egyikével szűnik meg, a bérlő 1 évre kizárásra kerül a pályázati rendszerből.
- (9) Bérlőnek a bérleti szerződés lejárta előtt 30 nappal jeleznie kell az ingatlanra vonatkozó szerződésének hosszabbítási igényét. Igazolnia kell, a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségének teljesítését. Amennyiben a szerződési időtartam lejártát követő 30 napon belül nyújtja be ez irányú igényét, a kérelem joghatását tekintve határidőben benyújtottnak minősülhet.

#### **5. §**

- (1) A bérlet tartama alatt a bérbeadó gondoskodik a lakástörvény 10. § (1) bekezdésben foglaltakról.
- (2) A lakás burkolatainak, nyílászáróinak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.
- (3) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles a bérbe vett ingatlant tisztán tartani, a keletkező hulladék elszállításáról gondoskodni.

- (4) A bérleti jogviszony megszűnését követően bérlő köteles tisztán, kiürített, beköltözhető állapotban az ingatlant visszabocsátani a bérbeadó Önkormányzat részére.
- (5) A társasházi törvény szerint működő társasházak esetén a házirendet köteles betartani.
- (6) A lakás bérbeadásakor és visszavételekor fotódokumentációt és leltárt kell készíteni.

## 6. §

A lakásokat

- a) szociális helyzet alapján, vagy ezen belül állami támogatás felhasználásával épített vagy felújított lakásként, illetve
- b) piaci alapon, vagy ezen belül városérdekből lehet bérbe adni.

## 5. A lakásbérleti szerződéskötés szabályai, a felek megállapodásának tartalma

## 7. §

- (1) A lakásbérleti szerződést a Vagyongazdálkodási Bizottság által nyertesnek nyilvánított pályázóval, illetve a kijelölt bérlővel az önkormányzat nevében a Jegyző köti meg jelen rendelet szerint.
- (2) Amennyiben a nyertes pályázó, vagy a kijelölt bérlő az előírt határidőn belül a bérleti szerződést nem köti meg a késedelmét a szerződés megkötésére előírt határidő lejártát követő 5 munkanapon belül nem igazolja, úgy kell tekinteni, hogy a lakásra nem tart igényt. Ebben az esetben a lakást újra meg kell hirdetni.
- (3) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:
- a) a bérlő, bérlőtárs személyazonosító adatait,
  - b) a határozat számát, amellyel a bérlő a lakás bérleti jogát megszerezte,
  - c) a bérlet időtartamát,
  - d) a lakás pontos adatait: cím, helyrajzi szám, alapterület, komfortfokozat, szobaszám,
  - e) a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit,
  - f) a lakbér mértékét és megfizetésének határidejét,
  - g) a lakbér és közüzemi díjak meg nem fizetésének a következményeit,
  - h) az együttköltöző személyek számát, személyazonosító adatait,
  - i) a közüzemi szolgáltatókat, melyekkel szerződést kell kötnie a bérlőnek,
  - j) a közüzemi szolgáltatókkal való szerződéskötés elmulasztásának a következményeit,
  - k) azon rendelkezést, mely szerint a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, két hónapot meghaladó távollétet köteles bejelenteni a Vagyongazdálkodási Bizottságnak,
  - l) azt, hogy bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát évente négyszer jogosult ellenőrizni,
  - m) egyéb, a bérbeadó által lényegesnek talált kikötéseket,
  - n) mellékletként a lakásleltárt és a készített fotódokumentációt, társasházi ingatlanok esetében a házirendet.

## 8. §

- (1) A 18–20. §-okban foglaltak szerint megállapított lakbér összege nem tartalmazza a közüzemi díjakat, nevesítve a villamosenergia, a víz- és csatorna, a fűtés, a melegvíz díjait, a szemétszállítási, és kéményseprési díjat, a továbbszámolt vízdíjat, továbbá az antenna és kábeltelevízió, internet szolgáltatás valamint a távhő díjait. A bérlő ezen közüzemi díjakat a birtokbaadás napjától köteles fizetni az ingatlan visszabocsátásának napjáig

(2) Az új bérlő a bérleti szerződés aláírását követően 30 napon belül köteles díjfizetőként belépni a közüzemi szerződésekbe.

(3) Amennyiben a bérlő nem köti meg díjfizetőként a közüzemi szerződéseket, a Pénzügy- és Adóhatósági Osztály továbbszámlázza részére az önkormányzat által megfizetett, de a bérlő által igénybe vett közszolgáltatás díját, amely továbbszámlázott szolgáltatást a bérlő köteles megfizetni.

(4) A bérlő a közüzemi szolgáltatók által kiadott befizetési igazolás Sátoraljaújhelyi Polgármesteri Hivatalban történő bemutatásával félévente igazolni köteles, hogy közüzemi díjtartozása nincs.

## **9. §**

(1) A bérbeadó negyedévente bérbeadói ellenőrzést tarthat a bérleményekben – melyet a lakástörvény 12. § (4) bekezdése szerint a bérlő tűrni köteles. A Bérbeadó ellenőrzése kiterjed a lakbér, a közüzemi díjak megfizetésére, a lakás műszaki és higiéniai állapotára, a rendeltetésszerű és szerződészerű használatra.

(2) A lakástörvény 25. § (3) bekezdésében foglalt magatartás alapján tett bejelentés esetén a bérbeadó ellenőrzést folytathat, a lakástörvényben biztosított negyedéves ellenőrzésen felül.

## **6. A lakásbérlet megszűnése**

### **10. §**

(1) Ha a bérlő a lakástörvény 23. § (3) bekezdése alapján másik lakásként kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakás bérletét is elfogadja, úgy a két lakás éves lakbére közötti különbség 15-szörös összegének megfelelő pénzbeli térítésre jogosult.

(2) Ha a bérlő a lakástörvény 23. § (3) bekezdésben foglalt esetben másik lakás helyett pénzbeli térítésre jogosult, úgy a pénzbeli térítés mértéke a lakás éves bérleti díjának az ötszöröse

(3) Önkormányzati lakásra kötött szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén másik lakás bérbeadásának feltételeire jelen rendelet 20–22. §-ainak rendelkezéseit értelemszerűen alkalmazni kell.

(4) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a hatáskört a Vagyongazdálkodási Bizottság gyakorolja.

## **7. Lakásbérleti szerződés felmondása**

### **11. §**

(1) A lakásbérleti szerződést a következő esetekben szüntethető meg felmondással:

- a) a lakástörvény 25. § (1) bekezdése alapján bérleti díj nem fizetése esetén,
- b) a lakástörvény 25. § (3) bekezdése alapján a bérlő vagy együtt élő személyek magatartása miatt,
- c) ha a Ptk. 6:348. § (1)-(2) bekezdései alapján a bérlő vagy a vele együttlakó személy az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít vagy a lakást nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződészerűen használja.

(2) Nem szerződészerű használatnak minősül többek között, ha a Bérlő:

- a) a bérelt ingatlan és a közvetlen környezetének tisztán tartásáról, és gyommentesítéséről nem gondoskodik,



- b) a bérelt ingatlanban kábítószer vagy pszichoaktív anyagnak minősülő szert fogyaszt, kínál, átad, forgalomba hoz, tárol,
- c) a társasházi bérlakásban olyan magatartást tanúsít, mely ellentétes a társasház házirendjével vagy a lakóközösség által elvárt magartási szabályokkal,
- d) a szerződésben meghatározott egyéb feltételeket megszegi.

## **12. §**

(1) A lakástörvény 26. § (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a jegyző a bérlővel megállapodhat, hogy cserelakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

(2) A pénzbeli térítés mértéke a határozatlan időre kiadott lakás éves bérleti díjának négyszerese.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott összegű pénzbeli térítés összegét bérbeadó a bérlő részére a lakás üresen, tisztán, beköltözhető állapotban történő leadását követő 8 napon belül köteles kifizetni. Amennyiben bérlőnek lakbértartozása van, illetve a lakást nem előírás szerűen adja le, úgy a bérbeadó jogosult a lakbértartozást, valamint a lakás tiszta, beköltözhető állapotát biztosító munkálatok ellenértékét a pénzbeli térítés összegéből levonni.

## **8. Lakáscsere**

### **13. §**

(1) A lakás bérleti jogának másik lakás bérleti jogára történő cseréjéhez a Jegyző írásbeli hozzájárulása szükséges.

(2) A hozzájárulás előfeltétele, hogy egyik lakáson sem áll fenn bérlőt terhelő tartozás, és a cserélő feleknek az önkormányzattal szemben semmiféle tartozásuk nincsen.

(3) Lakásbérletek cseréje esetén az új bérleti szerződések az eredeti bérleti szerződésekben meghatározott lejáratának időpontjáig szólhatnak.

## **9. A lakáshasználati díj emelésének mértéke és feltételei**

### **14. §**

(1) A jogcím nélküli lakáshasználó – amennyiben másik lakásra nem tarthat igényt – a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakástörvény 20. § (1) bekezdésében meghatározott használati díjat köteles fizetni.

(2) Két hónap elteltével a szociális alapon biztosított lakás esetén a lakásra korábban megállapított lakbér 100%-kal növelt összegét, egyéb esetekben a korábbi lakbér háromszorosát kötelesek lakáshasználati díjként megfizetni.

## **10. Befogadás**

### **15. §**

(1) A bérlő lakásba a lakástörvény 21. § (2) bekezdésben foglaltak kivételével más személyt csak a Jegyző írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérbeadói hozzájárulás feltétele az, hogy

- a) a lakástörvény 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeken kívül a bérlő a lakásba csak a Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1-2. pontjában meghatározott olyan közeli hozzátartozóját vagy hozzátartozóját fogadhatja be, aki Sátoraljaújhely városban tanulmányokat folytat, illetve munkaviszonyban áll, és
- b) a befogadó bérlő írásbeli nyilatkozatban vállalja, hogy a befogadott személyt a lakásba 3 napon belül bejelenti és a befogadott személy pedig nyilatkozik arról, hogy a bérleti szerződés megszűnéskor a lakást 3 napon belül elhagyja.

## **16. §**

(1) A bérbeadó és a bérlő az lakástörvény 9. § és 15. §-ban leírtak szerint írásban megállapodhat, hogy

- a) a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel,
- b) a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a költségviselési kötelezettséget, az elszámolás módját,
- b) a műszaki és hatósági előírások, engedélyek beszerzésének a kötelezettségét, bejelentési kötelezettség esetén a hatósági eljárás kezdeményezését,
- c) azt a kitétel, hogy a bérlő csak a munkák számlával igazolt költségeinek bérbeszámítás formájában történő megtérítésére tarthat igényt,
- d) egyéb, a bérbeadó által lényegesnek talált kikötéseket.

(3) A bérlő által végzett, végeztetett kivitelezési munkák csak akkor fogadhatók el, vehetők át, tudhatók be, ha megfelelnek a vonatkozó szabványoknak, műszaki irányelveknek, a kivitelezéssel érintett szakhatósági követelményeknek, a szakmai szabályoknak, a bérbeadóval előzetesen és a kivitelezési munkák közben egyeztetett feltételeknek.

(4) Amennyiben a Bérlő a megállapodás megkötése ellenére sem teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, nem alakítja át, nem korszerűsít, a Bérbeadó a Bérlővel kötött bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondja.

(5) A Bérbeadó folyamatosan ellenőrzi a megállapodásban rögzített feladatokat, és a Bérlő által elvégzett munkálatokat.

(6) Amennyiben a Bérbeadó az (5) bekezdésben foglalt ellenőrzése során azt tapasztalja, hogy műszakilag nem megfelelően alakítja át a Bérlő a lakásingatlant, Bérbeadó jogosult a bérleti szerződés megszüntetésére.

## **11. Lakásbérleti jogviszony folytatása**

### **17. §**

(1) A lakásbérleti jog folytatása érdekében a tartási szerződés megkötéséhez a bérbeadó részéről írásbeli hozzájárulás szükséges.

(2) Határozott idejű lakásbérleti szerződés esetén a bérleti jogviszony folytatása kizárólag az eredeti lakásbérleti szerződés lejártának időpontjáig terjedhet.

*III. Fejezet*  
*A LAKBÉR*

## **12. Szociális bérlet lakbérének megállapítása**

### **18. §**

(1) Szociális helyzet alapján történő bérbeadásnál a havi lakbér mértéke a lakás komfortfokozata és alapterülete alapján

- a) összkomfortos lakás esetén 450 Ft/m<sup>2</sup>
- b) komfortos lakás esetén 330 Ft/m<sup>2</sup>
- c) félkomfortos lakás esetén 195 Ft/m<sup>2</sup>
- d) komfort nélküli lakás esetén 135 Ft/m<sup>2</sup>

de az ingatlan bérleti díja - annak alapterületére tekintet nélkül - nem lehet kevesebb, mint 10.000,- Ft.

(2) A havi lakbér mértékét növelni kell

- a) 10 %-kal, amennyiben a lakás a Mártírok útja, Esze Tamás utca a Jósika utcáig, az Arany János utca az Illyés Gyula utcáig, a Kisfaludy utca, az Árpád utca a Kisfaludy utcától, a Vasvári Pál utca a Posta-köz, a Kazinczy utca a Mártírok útjáig, körülhatárolt körzeten belül fekszik,
- b) 10 %-kal, amennyiben a lakás külső hőszigeteléssel rendelkezik,
- c) 8 %-kal, amennyiben a lakás bekerített udvarral és kapuval ellátott ingatlanon fekszik,
- d) 15 %-kal az egy vagy kétlakásos családi házas jellegű lakás esetében.

(3) A havi lakbér mértékét csökkenteni kell

- a) 15 %-kal, ha a lakás alagsorban van,
- b) 10 %-kal, ha a lakás kedvezőtlen műszaki állapotú, aládúcolt, legalább 40 %-os mértékben vizes, salétromos.

(4) A (2) bekezdés alapján alkalmazandó növelés mértéke legfeljebb 25 % lehet.

### **19. §**

Az állami támogatás felhasználásával épített vagy felújított lakások bérbeadása esetén a lakbért a 18. § szerint kell megállapítani.

## **13. Piaci bérlet lakbérének megállapítása**

### **20. §**

(1) A piaci alapon bérbe adott lakás havi lakbér mértéke a lakás komfortfokozata és alapterülete alapján

- a) összkomfortos lakás esetén 675,- Ft/m<sup>2</sup>
- b) komfortos lakás esetén 525,- Ft/m<sup>2</sup>

de az ingatlan bérleti díja - annak alapterületére tekintet nélkül - nem lehet kevesebb, mint 25.000,- Ft.

(2) A városérdekből bérbe adott lakás esetén a lakbér mértéke a (1) bekezdés alapján megállapított lakbér 80 %-a.

(3) A havi lakbér mértékét növelni kell:

- a) 10 %-kal, amennyiben a lakás a sétálóutcán belül fekszik,
- b) 10 %-kal, amennyiben a lakás külső hőszigeteléssel vagy hőszigetelt nyílászáróval rendelkezik,
- c) 8 %-kal, amennyiben a lakás bekerített udvarral és kapuval ellátott ingatlanon fekszik,
- d) 15 %-kal az egy vagy kétlakásos családi házas jellegű lakás esetében.

*IV. Fejezet*  
*A LAKÁSOK BÉRBEADÁSI JOGCÍMEI*

**14. Lakások bérbeadása szociális helyzet alapján**

**21. §**

- (1) Szociális helyzet alapján a lakást pályázat útján kell meghirdetni.
- (2) A pályázatban a pályázat benyújtási határidejét úgy kell megállapítani, hogy a kiírás a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, az Önkormányzat honlapján és a Zemplén Televízióban azonos kezdőidőponttal minimum 8 munkanapon keresztül nyilvánosságot kapjon.
- (3) A szociális helyzet alapján bérbeadásra kerülő lakásra kiírt pályázatnak tartalmaznia kell:
- a) a bérbeadás jogcímét, a lakás pontos címét, helyrajzi számát és a bérbeadás időtartamát,
  - b) a lakás műszaki jellemzőit,
  - c) a lakás rendeltetésszerű használatra történő kialakításának esetleges feltételeit a 16. §-ban foglaltak alapján,
  - d) a lakbér összegét, megfizetésének időpontját,
  - e) a lakás megtekintésére kijelölt időpontot,
  - f) a pályázni jogosultak körét a 22. § alapján,
  - g) a pályázat benyújtásának helyét és határidejét, elbírálásának határidejét,
  - h) egyéb a kiíró által lényegesnek tartottakat,
  - i) lakásfelújítás esetén a kötelezettség megjelölését, a becsült felújítási költségek összecsúszúségét, a megtérítés módját és mértékét, a felújítás elvégzésének határidejét.
- (4) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó adatait, a pályázott lakás címét, több lakás meghirdetése esetén a pályázó által megjelölt sorrendet, amely egyben rangsort is jelent, a jogosultság feltételeit igazoló okmányokat, a lakásba együtt költöző nagykorú és kiskorú személyek adatait és a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja, illetve azoknak megfelel.
- (5) Érvénytelen a pályázat, amennyiben:
- a) a pályázat beadására megadott határidő után nyújtották be,
  - b) hiányos,
  - c) valótlan adatokat tartalmaz,
  - d) a pályázat benyújtója nem felel meg ezen rendelet 22. §-ában foglaltaknak.

**22. §**

- (1) Szociális helyzet alapján kiutalandó lakás bérlője az a pályázó lehet:
- a) akinek vagy házastársának, élettársának, illetve a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozójának tulajdonában, haszonélvezetében nincs másik beköltözhető lakás és
  - b) családjában - az együttköltöző közeli hozzátartozókat is beleértve - az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének 400%-át, egyedül élő vagy nyugdíjas házaspár esetében 520 %-át, és
  - c) családjában nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a szociális vetítési alap összegének 250-szeresét meghaladja.
- (2) Az (1) bekezdés b) pontjában, az egy főre jutó havi nettó jövedelem megállapításánál, a 40 év alatti házaspárok esetében, amennyiben nem rendelkeznek két gyermekkel, az egy főre eső

jövedelmet két gyermekig az igénylő által vállalt megszületendő gyermek(ek) figyelembevételével kell kiszámítani.

(3) A szociális helyzet alapján – az egy főre jutó jövedelemtől függetlenül – nem adható bérlakás annak, aki a vele együtt költöző személyeket is figyelembe véve

- a) a pályázat benyújtását megelőzően bármikor, önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonya alatt a bérlakással kapcsolatban hátralékot halmozott fel és bérleti jogviszonya ez okból került megszüntetésre, és tartozását utólag sem fizette meg,
- b) a pályázat benyújtásakor önkormányzati bérlakásban lakik és azzal kapcsolatban hátraléka van,
- c) akinek az önkormányzat a bérlakásáért cserébe pénzbeli térítést fizetett,
- d) a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül az önkormányzati bérlakásra beadott pályázatában bizonyítottan megtévesztő, félrevezető adatokat közölt,
- e) aki a pályázat benyújtásakor önkényes lakásfoglaló,
- f) az Önkormányzattal szemben bármilyen tartozása van,
- g) aki 10 éven belül lakáshoz jutás helyi támogatásában részesült, és azt fel is használta, kivéve ha a lakásra bejegyzett jelzálogjogot több, mint 5 éve törölték,
- h) aki az elmúlt két évben elnyert lakást nem fogadta el.

(4) Az (1) bekezdésben megjelölt feltételeknek a bérleti jogviszony ideje alatt fenn kell állni. A Bérlő köteles ezen feltételek változásáról Bérbeadót tájékoztatni. A tájékoztatás, valamint a Bérbeadó ellenőrzése során tudomására jutott változás esetén, a tudomásszerzést követő hónaptól kezdődően, amennyiben az 3 hónapon át tartósan fennáll, jogosult a bérleti szerződés jogcímének megváltoztatására.

(5) Amennyiben az ingatlan átadásakor a megállapodás szerint a bérlő vállalta, hogy rendeltetésszerű állapotúvá ő teszi a lakást, úgy a megállapodás szerinti állapotban köteles azt a jogviszony megszűnésekor az önkormányzat részére visszabocsátani.

(6) A 16. §-ban rögzített megállapodás vállalása esetén a 4. §-ban leírt bérleti időtartamtól el lehet térni.

(7) Az (1) bekezdés a) pontjában írtaktól a Vagyongazdálkodási Bizottság méltányosságból eltérhet.

## **23. §**

(1) A lakásigénylő(k) számára olyan szobaszámú bérlakást kell adni, mely az együtt lakó- és költöző személyek számától függően az emberhez méltó lakhatás feltételeit biztosítja.

(2) A minimális lakásnagyság:

- a) egy személy esetében: egy lakószoba,
- b) két személy esetében: egy-két lakószoba,
- c) három személy esetében: másfél, kettő és fél lakószoba,
- d) négy személy esetében: kettő-három lakószoba,
- e) öt személy esetében: kettő és fél, három és fél lakószoba,
- f) hat személy esetében: három-négy lakószoba.

## **15. Állami támogatás felhasználásával épített vagy felújított lakás bérbeadása**

## **24. §**

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő állami támogatással felépült lakóingatlanok:

- a) Pipa utca 3.,

- b) Mártírok útja 14.,
- c) a Balassi Bálint utca 2. szám alatti lakások.

(2) Állami támogatás felhasználásával épített egy szobás lakásra pályázhatnak, akik

- a) egyedülállók, vagy
- b) egy gyermekes, 40. évüket be nem töltött házaspárok, vagy
- c) két gyermekét egyedül nevelő igénylők.

(3) Állami támogatás felhasználásával épített több szobás lakásra pályázhatnak, akik jelen rendelet 22. §-ban foglaltaknak megfelelnek és

- a) 40. évüket be nem töltött fiatal házaspárok, vagy 40. évüket be nem töltött gyermektelen házaspárok,
- b) kettő vagy több gyermekes házaspárok, vagy
- c) gyermekeiket egyedül nevelő igénylők.

(4) Bérletet vállalja, hogy a bérleti jog megszűnését követően lakásproblémáját vásárlással, vagy építkezéssel oldja meg.

(5) Az állami támogatás felhasználásával épített, vagy felújított épületben lévő lakás a pályázatot elnyert bérlet részére legfeljebb 5 évre adható bérbe. Ezt a határidőt a Vagyongazdálkodási Bizottság kizárólag abban az esetben hosszabbíthatja meg, amennyiben a bérlet lakásproblémáját vásárlással vagy építkezéssel megoldotta, azonban a lakás beköltöztethetővé tételéhez további egy év szükséges, amely határidő indokolt esetben további fél évvel meghosszabbítható.

(6) Az állami támogatás felhasználásával épített, vagy felújított épületben lévő bérbe adott lakás lakásbérleti szerződésének lejártát követően a bérlet a továbbiakban nem kaphat önkormányzati bérletet.

## 25. §

(1) Az állami támogatás felhasználásával épített, vagy felújított épületben lévő bérbe adásra lakásra kiírt pályázatnak tartalmaznia kell a rendelet 21. § (3) bekezdésében foglaltakat.

(2) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó adatait, a jogosultság feltételeit igazoló okmányokat, a lakásba együtt költöző nagykorú és kiskorú személyek adatait és a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja, illetve azoknak megfelel.

(3) Érvénytelen a pályázat a rendelet 21. § (3) bekezdése szerint.

(4) Az állami támogatás felhasználásával épített vagy felújított épületben bérbeadásra kerülő lakásra kiírt pályázat feltételeit a 21. § (3) bekezdése tartalmazza.

(5) Az állami támogatás felhasználásával épített, vagy felújított épületben lévő lakásbérleti díj összegét a 16. § alapján kell meghatározni.

## 16. Lakások bérbeadása piaci alapon

## 26. §

Az elsődlegesen piaci alapon bérbe adható lakások körét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

## **27. §**

- (1) A piaci alapon bérbe adandó lakásra – a városérdeket kivéve – pályázatot kell kiírni.
- (2) A pályázatnak tartalmaznia kell a rendelet 21. § (3) bekezdésében foglaltakat – kivéve a pályázni jogosultak körét - és az óvadék összegét.
- (3) A pályázatot írásban kell benyújtani, amelynek tartalmaznia kell a pályázó nevét, címét, az együttköltöző családtagokat, valamint annak vállalását, hogy az óvadék összegét –mely 3 havi bérleti díj összegének felel meg - a Vagyongazdálkodási Bizottság döntését követő 5 munkanapon belül az Önkormányzat számlájára befizeti.
- (4) Érvénytelen a pályázat a rendelet 21. § (5) bekezdés a)–c) pontjai esetében.
- (5) Amennyiben a Bérelő a bérleti szerződésben leírt kötelezettségeit megszegi, a befizetett óvadékot elveszti, és a javítási, helyreállítási munkálatokat az Önkormányzat elvégezteti. Az óvadékon felüli összeget az Önkormányzat a Bérelőre ráterheli.

## **17. A lakások bérbeadása városérdekből**

### **28. §**

- (1) Nem kell pályázati eljárást lefolytatni a városérdekből bérbe adott lakás esetében.
- (2) Városérdekből lakás a városban működő költségvetési szerveknél, gazdasági társaságoknál hiányszakmában jogviszonyban álló, ilyen jogviszonyt létesítő, vagy ilyen munkakörökből nyugdíjba vonult személyek részére, valamint a Vagyongazdálkodási Bizottság által megállapított egyéb, különösen méltányolható egyedi esetekben adható bérbe.
- (3) Az a tény, hogy mi minősül hiányszakmának a Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal foglalkoztatási osztályának szakvéleménye alapján a Vagyongazdálkodási Bizottság állapítja meg.

### *V. Fejezet*

### *A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI*

## **18. Az önkormányzati helyiség bérbeadásának feltételei**

### **29. §**

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségekre (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) a rendelet II. Fejezetében foglalt szabályokat jelen Fejezet eltéréseinek megfelelően kell alkalmazni.
- (2) Az önkormányzati helyiségeket – kizárólag határozott időre kiírt – pályázat útján kell hasznosítani.

### **30. §**

- (1) Az önkormányzati helyiség hasznosítására irányuló pályázati kiírás tartalmazza
  - a) ) a bérbeadásra meghirdetett helyiség címét, helyrajzi számát, területét, komfortfokozatát, műszaki jellemzőit
  - b) a helyiség felhasználásának célját, az abban folytatható tevékenység meghatározását,

- c) a bérbeadás időtartamát,
- d) az induló bérleti díj összegét, évenkénti emelésének módját és mértékét,
- e) a bérleti díjba beszámítható – a leendő bérlő költségén elvégezhető – építési munkákat,
- f) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
- g) a helyiség megtekintésére nyitva álló időtartamot,
- h) a pályázat elbírálásának módját, határidejét, a pályázat versenytárgyaláson történő lebonyolítását,
- i) a versenytárgyalás időpontját,
- j) az óvadék mértékét.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell, hogy a pályázat nyertese, köteles az önkormányzati helyiségre vagyombiztosítást kötni.

(3) A pályázat meghirdetésére a 21. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.

(4) Bérlő bérbeadás esetén 1 havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot fizet be a jogviszony kezdetekor, mely szerződésszerű teljesítés esetén visszajár a jogviszony megszűnésekor.

### **31. §**

(1) Az írásban benyújtott pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, székhelyét, levelezési címét, tevékenységének megnevezését,
- b) kötetlen rendeltetés esetén a tervezett felhasználás célját,
- c) nyilatkozatát a pályázati feltételek elfogadásáról.

(2) A pályázat elbírása során csak azokat a pályázati ajánlatokat lehet figyelembe venni, amelyeket a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek megfelelően nyújtottak be.

### **32. §**

A pályázatot versenytárgyalás útján kell lebonyolítani, ahol a licit a növekvő bérleti díjra irányul. A licit menetét jelen rendelet 44. §-a tartalmazza.

### **33. §**

A bérleti szerződést a jegyző az önkormányzat nevében azzal a pályázóval kötheti meg, aki vállalja a pályázati kiírás feltételeit és a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését.

## **19. Az önkormányzati helyiségekre vonatkozó bérleti szerződés tartalma**

### **34. §**

A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a Bérlő adatait, cég esetén a cég azonosítására szolgáló adatait, magánszemély esetén a személyazonosító adatokat,
- b) az önkormányzati helyiség bérletére vonatkozó szerződés kezdő időpontját és a bérleti szerződés lejáratú időpontját,
- c) a 7. § (2) bekezdés, és a (3) bekezdés a)–h) pontjaiban felsoroltakat,
- d) a 25–28. §-okban foglalt rendelkezéseket a bérbevett önkormányzati helyiség vonatkozásában,
- e) havi bérleti díj összegét, melyet bérlő a helyiségbérlet ellenében vállalt, annak évenkénti emelésének módját és mértékét.



## **20. A felek jogai és kötelezettségei**

### **35. §**

(1) Az önkormányzati helyiség bérletének tartama alatt a bérbeadó gondoskodik a lakástörvény 10. § (1) bekezdésben foglaltakról.

(2) A bérlet tartama alatt a Bérelő gondoskodik:

- a) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, megvilágításáról, a szemét elszállíttatásáról,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat és kirakatszekrény karbantartásáról,
- c) a helyiség felszerelésében, a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
- d) a helyiség burkolatának felújításáról, pótlásáról és cseréjéről,
- e) az általa kizárólagosan használt, illetve üzemben tartott központi berendezések karbantartásáról,
- f) a helyiség közüzemi díjainak megfizetéséről.

(3) A Bérelő átalakítási, felújítási munkálatokat csak a Vagyongazdálkodási Bizottság előzetes jóváhagyásával végezhet. A jóváhagyás feltétele, hogy Bérelő csatolja be a munkálatokról az előzetes költségbecslést, valamint a tervdokumentációt. A Bérelőt bejelentési kötelezettség terheli a munkálatok elvégzése után, a Bérbeadó a becsatolt dokumentumok alapján elvégzi a műszaki ellenőrzést.

(4) A Bérelő értéknövelő átalakítás, felújítás esetén a Vagyongazdálkodási Bizottság dönt arról, hogy ezen költségek egy részének, vagy egészének beszámítását engedi a bérleti díjba.

### **36. §**

(1) Bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles bérelőnek átadni és ugyanígy köteles a bérleti szerződés megszűnése esetén visszatenni.

(2) Bérelő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor – eltérő megállapodás hiányában – az eredeti állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.

(3) Amennyiben az ingatlan visszabocsátásakor megállapítható, hogy a Bérelő nem rendeltetés szerűen használta, vagy az állagmegóvási kötelezettségének nem tett eleget, a helyreállítás költségeit a Bérbeadó az óvadékon túli összeget ráterheli a Bérelőre.

(4) Az (1)–(2) bekezdésben foglaltak nem teljesítése esetén az ingatlan bérelőjét a pályázati rendszerből 3 évre ki kell zárni.

## **21. A helyiség bérleti jogának megszűnése, a helyiség bérleti jogának felmondása**

### **37. §**

(1) A bérleti szerződés megszűnik

- a) a lakástörvény 23. § (1)–(3) bekezdései szerint,
- b) a lakástörvény 39. § szerint.

(2) Amennyiben a Bérelő nem a 35. §-ban található jóváhagyás szerinti munkálatokat végzi el, az a bérleti szerződés felmondását vonja maga után.

### **38. §**

A jogcím nélküli helyiséghasználók a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével a korábbi bérleti díj háromszorosát kötelesek helyiséghasználati díjként megfizetni.

## **22. Az önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházása, cseréje, albérletbe adása**

### **39. §**

(1) Bérelő a helyiség bérleti jogának átruházása, cseréje, illetve albérletbe adása esetén köteles a Vagyongazdálkodási Bizottság hozzájárulását kérni. A hozzájárulás iránti kérelméhez köteles csatolni a bérleti jog átruházásáról szóló írásbeli megállapodást, valamint mindkét fél egyéni vállalkozói igazolványát, vagy hiteles cégbírósági kivonatát. Az új bérelő, illetve albérelő köteles nyilatkozni arról, hogy a helyiségben milyen tevékenységet kíván folytatni, továbbá, hogy vállalja a rendeletben meghatározott feltételeket.

(2) A bérbeadói hozzájárulás megadásának feltétele, hogy:

- a) az új bérelő, albérelő az 41. § (2) bekezdésben megjelölt egyszeri térítési díj megfizetését vállalja, és
- b) albérletbe adás esetén a bérelő vállalja, hogy az albérlet teljes időtartama alatt 70 %-kal megemelt bérleti díjat fizet.

(3) Amennyiben a Bérelő a helyiség bérleti jogával határozott időre rendelkezik, úgy a bérleti jog átruházása, cseréje, valamint albérletbe adása esetén csak a határozott idő lejártáig rendelkezhet.

### **40. §**

A Vagyongazdálkodási Bizottság megtagadja a hozzájárulást:

- a) a bérleti szerződés felmondási ideje alatt,
- b) amennyiben a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem szolgálja az önkormányzat érdekeit, nevezetesen, ha ellentétes a városfejlesztési koncepcióval,
- c) a hozzájárulás megadásának feltételei nem teljesültek.

## **23. Térítési díj fizetés**

### **41. §**

(1) A bérleti jog átruházása, valamint a helyiség albérletbe adása esetén a bérleti jogviszony átruházott időtartamától függően az új bérelő, illetve az albérelő térítési díjat köteles az Önkormányzatnak fizetni.

(2) A térítési díj összege:

- a) 3 évig terjedő időtartam 12 havi
- b) 3 év, vagy azt meghaladó időtartam 24 havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

(3) A térítési díj megfizetése nem mentesíti az új bérlőt, illetve albérlőt a bérleti díj megfizetése alól.

### **42. §**

(1) A 41. § (2) bekezdésben megállapított térítési díjat egy összegben kell megfizetni.

(2) A térítési díj egy összegű megfizetésére a Vagyongazdálkodási Bizottság részletfizetést engedélyezhet, amennyiben az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- a) a térítési díjfizetési kötelezettség az 500.000 Ft-ot meghaladja,
- b) térítési díj felének egy összegben való megfizetése megtörtént.

(3) A részletfizetési kedvezményt elveszíti az új bérlő, illetve albérlő, amennyiben az előírt havi részletfizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, vagy azon tevékenységet megszünteti, mely alapján részletfizetési kedvezményben részesült. Ebben az esetben köteles a még be nem fizetett térítési díj Ptk. szerinti kamattal növelt összegét bérbeadónak egy összegben megfizetni. A kamatfizetés kezdő időpontja a hozzájárulás megadásának napja.

#### **43. §**

(1) Az önkormányzati helyiség bérleti jogviszonyáról az Önkormányzat javára történő bérlői lemondás esetén térítési díj nem fizethető.

(2) Abban az esetben, ha az Önkormányzat kezdeményezi az önkormányzati helyiség visszavételét, úgy a Bérlőnek cserehelyiséget kell biztosítani. Nem megfelelő cserehelyiség biztosítása esetén, valamint ha cserehelyiség nem áll rendelkezésre, a bérlő részére a Képviselő-testület az éves bérleti díj kétszeresének megfelelő mértékű térítési díjat fizethet.

### **24. Az önkormányzati helyiségek esetében licit eljárás lebonyolításának menete**

#### **44. §**

(1) A licit eljárás levezetésével megbízott személy (a továbbiakban: levezető) jegyzőkönyvben rögzíti a licit eljárás kezdő időpontját, a megadott időpontra megjelent pályázók nevét, majd ismerteti a licit eljárás szabályait, az ingatlan adatait, műszaki állapotát.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat követően kerül sor a feltételeknek megfelelő licit eljárásban résztvevők adatainak – személyazonosító igazolvány alapján – jegyzőkönyvbe vételére. A kiírásban foglaltaknak nem megfelelő pályázók nevét szintén jegyzőkönyvben rögzíti, nevesítve a kizárás okát.

(3) A levezető ismerteti az induló licit árat, mely az ingatlannak a Vagyongazdálkodási Bizottság által meghatározott induló bérleti díj m<sup>2</sup>/Ft/hó összege.

(4) A levezető megkérdezi a licit eljárásban résztvevőket, hogy mindannyian tartják-e az induló licit árat. Amennyiben valamely licit eljárásban résztvevő nem tartja az induló licit árat, akkor őt az eljárásból ki kell zárni.

(5) Az induló licit árat tartó licit eljárásban résztvevőkkel a levezető közli a licit lépcső összegét, mely a meghirdetett ingatlan induló licit árának függvényében a következő módon alakul:

- a) 100 m<sup>2</sup>-ig, a m<sup>2</sup>/Ft/hó összeg 10 %-a,
- b) 101-300 m<sup>2</sup>-ig, a m<sup>2</sup>/Ft/hó összeg 5 %-a,
- c) 300 m<sup>2</sup> felett a m<sup>2</sup>/Ft/hó összeg 2,5 %-a.

(6) A licit lépcső pályázókkal közölt összegét a levezető jegyzőkönyvben rögzíti.

(7) A licitálás során a levezető által bemondott összeg tartását a licit eljárásban résztvevők kézfelemeléssel jelzik. Amennyiben valamely licit eljárásban résztvevő a bemondott összeget már nem tartja, úgy azt szóban jelzi a levezető felé, aki ezt jegyzőkönyvben rögzíti.

- (8) A levezető a bementett licitátort nem tartó licitálásban résztvevő részére visszaadja a személyi igazolványt, aki elhagyja az eljárás helyszínét.
- (9) A licitálás nyertese az a licitálásban résztvevő lesz, aki a levezető által bementett legmagasabb összeget is tartotta.
- (10) A licitálásban résztvevők a licitálás időtartama alatt egymással nem egyeztethetnek, a licitálás helyszínét a még licitáló licitálásban résztvevők az eljárás befejezéséig nem hagyhatják el. Amennyiben valamely licitálásban résztvevő mindezeket megszegi, abban az esetben őt az eljárásból ki kell zárni.
- (11) A levezető jegyzőkönyvben rögzíti az eljárás befejezésének időpontját. A jegyzőkönyvet a levezető, a jegyzőkönyvvezető és a nyertes licitálásban résztvevő aláírásával és pecsétjével látja el.

*VI. Fejezet*  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**45. §**

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016. (III.24.) önkormányzati rendelet.

**46. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Utcajegyzék a piaci alapon bérbeadható lakások esetében**

1. Fasor utca
2. Kossuth Lajos utca
3. Hősök tere
4. Széchenyi tér
5. Kossuth Lajos tér
6. Táncsics tér
7. Kazinczy utca páratlan oldalon 1-65., páros oldal 2-52. házáig
8. Mártírok útja
9. Móricz Zsigmond utca 17.
10. Bajcsy-Zsilinszki utca
11. Petőfi Sándor utca
12. Esze Tamás utca (a Fejes István utcáig)
13. József Attila utca
14. Piac tér
15. Árpád utca (Vasvári Pál utcáig)
16. Munkácsy utca (Vasvári Pál utcáig)
17. Hajnal utca
18. Rákóczi utca
19. Dózsa György utca
20. Korányi Frigyes utca
21. Bercsényi utca
22. Fejes István utca az Esze Tamás utcáig
23. Színház köz
24. Posta köz
25. Sátoraljaújhely-Széphalom, Kazinczy utca
26. Sátoraljaújhely-Rudabányaácska, Bányácska utca

27. Sátoraljaújhely-Rudabányácska, Lőtér utca
28. Sátoraljaújhely-Károlyfalva, Rákóczi Ferenc utca
29. Losárdi Zsuzsanna utca
30. Martinovics utca
31. Májuskút utca
32. Popelyás utca
33. Ady Endre utca
34. Esze Tamás utca végig
35. Fejes István utca végig
36. Boronkai utca
37. Mező utca
38. Kisfaludy utca
39. Aradi Vértanúk útja
40. Jókai utca
41. Vörösmarty utca
42. Arany János utca
43. Deák utca
44. Bajza utca
45. Móricz Zsigmond utca
46. Mikszáth Kálmán utca