



**FÖLDES NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE**  
✉ 4177 FÖLDES, Karácsony Sándor tér 5. ☎: (54) 531 – 000  
E-mail: [hivatal@foldes.hu](mailto:hivatal@foldes.hu)

---

Iktatószám: F/ /2023.

**4.**

## **ELŐTERJESZTÉS**

– a Képviselő-testülethez –

**az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló  
7/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére**

**Előterjesztő: Jeneiné dr. Egri Izabella polgármester**  
**Készítette: Dr. Polgárné dr. Katona Gabriella jegyző**

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÜLÉS**  
**FÖLDES, 2023. SZEPTEMBER 29.**

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal törvényességi felügyeleti körében eljárva felülvizsgálta Földes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 7/2018. (III.29.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: R.) Megállapította, hogy a R. 7.§ (3) bekezdés felmondásra vonatkozó rendelkezése és a 21.§ (2) és (4) bekezdése túlterjeszkedik a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Ltv.) biztosított rendeletalkotási felhatalmazáson, ezért hatályon kívül helyezése szükséges. (A R. az előterjesztés mellékletében olvasható)

A R. (3) bekezdése arról rendelkezik, hogy *”A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadónak bejelenteni. A bérlő bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása – távolléte alatt erre hivatkozással a bérleti szerződést felmondani nem lehet. A bérlő által bejelentett távollét ez esetben sem haladhatja meg az egy éves időtartamot. Ha ezt meghaladja, a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felülvizsgálni, adott esetben élhet a felmondás jogával is.*

A R. 21. § (2) és (4) bekezdése arról rendelkezik, hogy

*„(2)A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez a helyiséget kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.*

*(4) A helyiség műszaki állapotának megváltoztatása csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával lehetséges.”*

A vizsgálat azt is megállapította, hogy a rendelet nem szabályoz olyan kötelező tárgyköröket, melyet az Ltv. 2. melléklete előír, mint például:

- a szociális bérbeadás feltételeit a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodva,
- a bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül milyen gyakorisággal ellenőrzi,
- az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – az Ltv. 10.§ (1) bekezdésében nem említett – egyéb kötelezettségek teljesítésére vonatkozó szabályokat, valamint a költségek viselését a bérlő általi lakás korszerűsítés esetén. Itt az Ltv. a felek megállapodására utal, ezért a megállapodás tartalmát kellene meghatározni a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában.
- szerződés bérbeadó részéről történő rendes felmondása esetén cserelakás felajánlása helyett – megállapodás alapján – fizetendő pénzületi térítés mértékét és feltételeit,
- szociális bérletnél a lakbért ,
- törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit, valamint a szerződés megkötésekor fizetendő vételár-részlet mértékét, (A R. részben szabályozza a vételár mértékét)
- részletfizetés időtartamát, a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit , (A R. részben szabályozza)
- vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét ,

- törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját, feltételeit,
- a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait stb. *(részben szabályozza akként, hogy a képviselő-testület egyedileg dönt)*

A fentiekből látható, hogy az önkormányzati rendeletet jelentősen át kellene dolgozni, az Ltv. 2. melléklete által meghatározott tárgyköröket kötelező jelleggel szabályozni ahhoz képest, hogy az önkormányzat lakás és helyiséggazdálkodási tevékenysége bevételi oldalról és az ingatlanok számát tekintve nem jelentős.

A Ltv. 79.§ (2) bekezdése értelmében „A községi önkormányzatnak nem kell rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat.”

Földes Nagyközség Önkormányzatának 13 db lakás és 5 db bérbeadás útján hasznosított helyiség áll tulajdonában, ezért nem áll fenn a rendelet megalkotásának kötelezettsége.

A R. tartalmazza az „Egy életem át Földesen” elnevezésű EFOP projekt keretében nyújtandó lakhatási támogatás feltételeit, ezért a rendelet hatályon kívül helyezése esetén célszerű és szükséges a jelenlegi támogatási feltételeket határozati formában rendezni, erről külön előterjesztés készül.

Kérem tisztelt képviselő-testületet, hogy a rendelet hatályon kívül helyezésére irányuló javaslatot szíveskedjen megtárgyalni és elfogadni.

Földes, 2023. szeptember 19.

**Jeneiné dr. Egri Izabella**  
**polgármester**

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

**az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 7/2018.  
(III.29.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére**

*A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ -19.§ alapján*

### **1.A rendeletmódosítás jelentősnek ítélt hatásai, különösen:**

- a) társadalmi, gazdasági hatás: nem várhatóak
- b) költségvetési hatás: nem várhatóak,
- c) környezeti és egészségi következmények: nem várhatóak
- d) adminisztratív terheket befolyásoló hatások: nem várhatóak.

### **2. A jogszabály alkalmazásához szükséges feltételek:**

- a személyi feltétel: rendelkezésre áll.
- szervezeti feltétel: rendelkezésre áll.
- tárgyi feltétel: rendelkezésre áll.
- pénzügyi feltétel: rendelkezésre áll.

### **3. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:**

A rendelet megalkotására jogszabályi kötelezettség nem áll fenn.

Földes, 2023. szeptember 19.

**Dr. Polgárné dr. Katona Gabriella**  
jegyző

**es Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2018.(III.29.) Önkormányzati Rendelete**

**az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól**

Földes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében és 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**A rendelet hatálya**

**1. §**

A rendelet hatálya Földes Nagyközség Önkormányzatának (továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: lakás, helyiség) terjed ki.

*I. Fejezet*

*A LAKÁSOKRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK*

**1. A lakás bérbeadásának feltételei**

**2. §<sup>1</sup>**

(1) Az önkormányzati lakásokat kérelem alapján, költségelvű lakbér alkalmazásával lehet bérbe adni, kivétel ez alól (2) bekezdés d) pont.

(2) Az önkormányzati lakások elsősorban

- a) az önkormányzat és az önkormányzat közigazgatási területén működő költségvetési szerveknél foglalkoztatott közalkalmazotti, köztisztviselői jogviszonyban, munkaviszonyban foglalkoztatott személy számára, szakember elhelyezés céljából,
- b) lakásvásárlás, lakásépítés, lakásfelújítás miatt átmeneti elhelyezést kérő családok számára,
- c) más jogszabályokban előírt elhelyezési kötelezettség teljesítése céljából, továbbá
- d) „Egy életen át Földesen” elnevezésű EFOP-1.2.11-16-2017-00005 azonosító szám alatti projekt keretében biztosított lakhatási támogatás útján adható bérbe.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakon túl egyéb személynek akkor adható bérbe lakás, ha az önkormányzatnak van tartósan üresen álló lakása.

(4) A 2. § (2) bekezdés b)-c) és (3) bekezdés szerinti esetekben önkormányzati lakásra csak 1 évre szóló, határozott idejű bérleti szerződés köthető, a bérleti jogviszony a bérlő kérelmére meghosszabbítható. A bérlet időtartama 5 évnél hosszabb nem lehet.

---

1 Módosította: 7/2019. (III.21.) Ör. 1.§. Hatályos: 2019. III.22-től.

(5) A (2) bekezdés a) pont szerinti esetekben a bérleti szerződés a bérlővel a közalkalmazotti, köztisztviselői jogviszonya, munkaviszonya fennállásáig, de legfeljebb 5 éves időtartamra köthető.

(6) A bérleti szerződés csak azzal a bérlővel hosszabbítható meg, akinek a bérleti jogviszony megszűnésekor nincs az önkormányzat felé fennálló lakbér-, közüzemi-, vagy egyéb tartozása. A kérelmezőnek mellékelni kell a közüzemi szolgáltató igazolását arról, hogy nincs díjtartozása.

## 2/A. §<sup>2</sup>

(1) „Egy életen át Földesen” elnevezésű EFOP-1.2.11-16-2017-00005 azonosító szám alatti projekt (a továbbiakban: Projekt) keretében meghatározott lakhatási támogatás esetében biztosítható önkormányzati bérlakások bérlője kizárólag azon 18-35 év közötti személy lehet, aki az alábbi feltételeknek megfelel:

- a) a pályázat benyújtásakor elmúlt 18 éves, de a lakhatási lehetőség igénybevételének kezdetekor még nem tölti be a 35. életévét,
- b) foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezzen vagy a Projekt a „helyi gazdaságba való bekapcsolódást lehetővé tevő ismeretátadás/helyi ösztönző rendszer kialakítása és nyújtása célcsoport számára” tevékenység részt vevője legyen,
- c) Földes Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testületének tagjával nem áll közeli hozzátartozói viszonyban,
- d) vállalja, hogy életvitelszerűen, helyi lakcímét fenntartva Földesen marad minimum a támogatás keretében biztosított lakhatás időtartamának kétszeres időtartamára,
- e) vállalja közösségi célú önkéntes tevékenység végzését évente 40 óra időtartamban,
- f) vállalja a Projekthez kapcsolódó rendezvényeken való részvételt évente minimum 2 alkalommal.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) az (1) bekezdésben meghatározott feltételeket,
- b) a lakások címét, alapterületét, szobaszámát,
- c) a pályázat benyújtásának határidejét, helyét.

(3) A Projekt keretében a lakhatási támogatás legfeljebb 24 hónap időtartamra biztosítható.

(4) Túljelentkezés esetén előnyben részesül az a pályázó, aki

- a) a pályázat beadása előtt önkéntes tevékenységet végzett vagy önkéntes szerződéssel igazolja más szervezetnél végzett önkéntes tevékenységét kivéve az 50 órás közösségi szolgálat keretében végzett tevékenységet, vagy
- b) helyi munkáltatónál fennálló jogviszonnyal rendelkezik, vagy
- c) pályázat benyújtását megelőzően 5 éven keresztül földesi lakcímmel rendelkezik, vagy
- d) földesi humán közszolgáltatónál fennálló foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezik.

## 3. §

Önkormányzati lakásra nem köthető bérleti szerződés azzal, aki

- a) önkényes lakásfoglalónak minősül,
- b) az önkormányzat felé lakbér-, vagy egyéb tartozással, közüzemi díjtartozással rendelkezik,
- c) önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződése együttélési szabályok megszegése, vagy a bérlemény rongálása, vagy bérleti díj, közüzemi díj nem fizetése miatt szűnt meg,
- d) aki már rendelkezett önkormányzati bérlakással, melyet kedvezményesen megvásárolt, illetve vételi vagy elővásárlási jogáról lemondott,

- e) ha az igénylő, vagy a vele együtt költöző személyek valamelyike Földesen rendelkezik lakás, lakóház tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával, vagy ilyen ingatlanát 5 éven belül elidegenítette, vagy annak haszonélvezeti jogáról lemondott.

#### 4. §

Köthető bérleti szerződés azzal az igénylővel, akinek vagy a vele együtt költöző családtagjának haszonélvezettel terheltén került a lakás, lakóház a tulajdonába és a haszonélvező benne lakik.

#### 5. §

(1) A lakásbérleti jog gyakorlására átruházott hatáskörben a polgármester jogosult. A bérleti szerződést az önkormányzat nevében és képviselőjében a polgármester írja alá.

(2) A rendeletben hivatkozott megállapodások tartalmának meghatározására átruházott hatáskörben a polgármester jogosult.

### 2. Bérlőtárs, társbérlő

#### 6. §

(1) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés csak házastársak közös kérelme esetén köthető.

(2) A megüresedett társbérlési lakrészt a lakásban maradó társbérlő részére a rendeletben meghatározott lakbér fizetése mellett fel kell ajánlani. Amennyiben a bérlő elfogadja a megüresedett lakrészt, a meglévő bérleti szerződést a változásoknak megfelelően módosítani kell.

### 3. A bérleti szerződés tartalma

#### 7. §

(1) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a szerződő felek nevét, lakcímét, személyi azonosító adatait,
- b) az esetleges társbérlők nevét, lakcímét, személyi azonosító adatait,
- c) a bérlés azonosító adatait: címe, alapterülete, helyiségei, komfortfokozata
- d) lakásberendezések felsorolását,
- e) a bérlet időtartamát,
- f) a lakbér mértékét, megfizetésének határidejét, megfizetés módját, a lakbérhátralék következményeit,
- g) karbantartással, felújítással, pótlással, cserével kapcsolatos költségek viselését, tervezett pótlás és csereigény esetén a bérlő előzetes tájékoztatási kötelezettségét a bérbeadó irányába,
- h) a lakásban történő életvitelszerű tartózkodás kötelezettségét, és az ehhez kapcsolódó bérlői kötelezettségeket,
- i) ha a lakást a bérlő teszi rendeltetészerű használatra alkalmassá és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit,
- j) az eredeti állapotban történő visszaadás kötelezettségét, illetve a helyreállítási költség bérlő általi megfizetésének kötelezettségét,
- k) jogszabályi hivatkozásokat.

(2) A bérleti szerződés (1) bekezdésben felsorolt kötelező tartalmi elemein túl a bérbeadó meghatározhatja az óvadék összegét, továbbá meghatározhatja a bérleti szerződés további tartalmát.

(3) A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. (4) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a

bérbeadónak bejelenteni. A bérlő bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása – távolléte alatt erre hivatkozással a bérleti szerződést felmondani nem lehet. A bérlő által bejelentett távollét ez esetben sem haladhatja meg az egy éves időtartamot. Ha ezt meghaladja, a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felülvizsgálni, adott esetben élhet a felmondás jogával is.

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

##### **8. §**

(1) A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni. A lakás átadásakor lakás átadási jegyzőkönyvet kell felvenni, melyben fel kell tüntetni a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hiányosságokat, hibákat. A bérlő a lakás átvételét észrevételeinek írásbeli rögzítésével a lakásátadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(2) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezésekkel. A szükséges munkálatokról előzetesen költségvetést kell készíteni, melyet a bérbeadónak jóvá kell hagyni.

(3) A indokolt költségek megtérítéséről, feltételeiről a lakásbérleti szerződésben rendelkezni kell.

(4) A számlával igazolt költségeket a felek a lakbérbe beszámíthatják. A bérbeszámítás legfeljebb számlával igazolt szükséges bekerülési költség megtérüléséig tart.

(5) Amennyiben a bérlő bérleti joga a bérbeszámítás lejárta előtt szűnik meg, úgy jogosult a még le nem lakott költsége megtérítésére a szerződés megszűnésének napján.

##### **9. §**

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 10. § (1) bekezdésben foglaltak teljesüléséről.

(2) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és udvar tisztántartásáról,
- b) a közös használatra szolgáló helyiségek karbantartásáról,
- c) a lakásbérleményhez tartozó növényzet gondozásáról,
- d) a bérleti díj és a bérleményhez kapcsolódó közüzemi díjak megfizetéséről.

##### **10. §**

A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell az

- a) elvégzendő munkák pontos megjelölését, költségeit,
- b) a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik,
- c) a munka megkezdésének és befejezésének várható időpontját,
- d) azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni.

##### **11. §**



Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és a bérlő megállapodása határozza meg.

## **5. A lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei**

### **12. §**

- (1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja az Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeket.
- (2) A bérlő élettársát, testvérét csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be, egyéb személyeket nem fogadhat be.
- (3) A befogadáshoz való hozzájárulást a beköltözés előtt a bérlő és a befogadandó együttes írásbeli kérelemmel kezdeményezheti a bérbeadónál.
- (4) A kérelemben meg kell jelölni a befogadás okát, a befogadandó és a befogadó esetleges rokoni kapcsolatát, a befogadandó eddigi lakásának címét, az ott lakás jogcímét.
- (5) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, ha a befogadó a befogadást indokolni nem tudja, a befogadás indoka nem valós, vagy a lakás nagysága vagy más körülmény miatt a zavartalan együttélés nem biztosított.
- (6) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a befogadott személy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást köteles elhagyni, másik lakásra nem tarthat igényt.

### **13. §**

- (1) Nem adható hozzájárulás, ha a befogadni kíván személy Földes településen beköltözhető lakástulajdonnal vagy önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik.
- (2) Vissza kell vonni a hozzájárulást, ha olyan feltétel következik be, amely fennállása esetén a hozzájárulást meg kellett volna tagadni.

### **14. §**

Amennyiben a bérbeadó tudomására jut, hogy a lakásban bérbeadói hozzájárulás nélkül más személy is lakik befogadottként a lakásban, köteles a bérlőt felszólítani a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére. A határidő eredménytelen elteltétől számított 15 napon belül a bérbeadó a szerződést felmondhatja.

## **6. A bérleti jogviszony megszűnése, a lakás visszaadása,**

### **15. §**

- (1) A lakásbérlet megszűnik az Ltv. 23. § (1) bekezdésében foglalt esetekben.
- (2) A bérlő köteles a lakásbérleti szerződés megszűnését követő 8 napon belül a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó birtokába bocsátani
- (3) A szerződés közös megegyezéssel való megszüntetésekor a bérbeadó nem köteles a bérlőnek másik lakást bérbe adni vagy pénzbeli térítést fizetni.

(4) A lakás visszaadásakor a bérbeadó lakásátvételi jegyzőkönyvet készít, amelyben rögzíti az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlőnek a jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell az őt terhelő hibák, hiányosságok megszüntetésének módjáról és határidejéről.

(5) A bérbeadó és a bérlő úgy is megállapodhatnak, hogy a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő a bérbeadónak megtéríti. A megtérítés módját, idejét a feleknek megállapodásban kell rögzíteniük.

(6) Amennyiben a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket, lakásfelszereléseket a lakás visszaadásakor leszereli, köteles az eredeti állapotot helyreállítani vagy a visszaállítás költségeit megtéríteni.

## **7. Jogcím nélkül tartózkodó személyekre vonatkozó szabályok**

### **16. §**

(1) Ha a jogcím nélküli lakáshasználó lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget lakáshasználati díjat (továbbiakban: használati díj) köteles fizetni.

(2) A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. A második hónap elteltétől a lakást jogcím nélkül használó a lakbér kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni mindaddig, amíg a lakást a bérbeadó birtokába nem bocsátja vissza.

(3) A használati díj havonta, előre esedékes. A használati díj a külön szolgáltatások díjait, közüzemi díjakat nem tartalmazza, azok külön kerülnek megállapításra és a használati díjjal együtt fizetendő.

(4) A jogcímnélküli lakáshasználó elhelyezésre nem tarthat igényt.

## **8. Albérlet**

### **17. §**

(1) A bérbeadó a teljes lakás albérletbe adásához nem járul hozzá. A lakás egy részének albérletbe adásához az albérleti szerződés írásba foglalása szükséges. Az albérleti szerződés megkötéséhez a bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyása szükséges.

(2) Az albérleti szerződés legfeljebb a bérlő jogviszonyának megszűnéséig állhat fenn. Ha a bérlő bérleti jogviszonya bármilyen okból megszűnik, az albérleti jogviszonya is megszűntnek tekintendő. Az albérleti további elhelyezésre nem tarthat igényt.

(3) A bérbeadandó lakásrészt nem lakás céljára nem lehet albérletbe adni.

## **9. A lakbér**

### **18. §**

(1) A lakbér mértékét a rendelet 1-es számú melléklete határozza meg.

## *II. Fejezet*

## *A HELYISÉGEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK*

### **10. A helyiségek bérbeadásának feltételei**

## 19. §

- (1) Helyiségbérlet esetén a bérbeadással kapcsolatos bérbeadói jogokat a polgármester gyakorolja.
- (2) A helyiségek bérleti díját a Képviselő-testület határozatban állapítja meg.
- (3) Helyiségbérleti szerződésben legalább egy havi bérleti díjnak megfelelő óvadék kikötése kötelező.
- (4) A bérbeadó önkormányzati tulajdonban lévő helyiségekre határozott, illetve feltétel bekövetkezéséig tartó időtartamra köthet bérleti szerződést.
- (5) A határozott időre szóló bérleti szerződés legfeljebb 5 évi időtartamra szólhat, azonban a bérlő kérelmére meghosszabbítható legfeljebb további 5 éves időtartamra, amennyiben a bérlőnek a szerződés lejártakor nincs az önkormányzattal szemben bérleti vagy egyéb közüzemi tartozása, ennek tényét a bérlőnek igazolnia kell.

## 20. §

- (1) A bérbeadó a megüresedő önkormányzati helyiséget a helyben szokásos módon (hirdetőtáblán, település weblapján) bérbeadásra meghirdeti.
- (2) A hirdetésnek tartalmaznia kell:
  - a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvései helyét, alapterületét, rendeltetését, felszereltségét,
  - b) a helyiségben folytatható tevékenység megjelölését, azoknak a céloknak a meghatározását, melyeket előnyben kíván részesíteni a bérbeadó,
  - c) a bérleti szerződés határozott vagy feltétel bekövetkezéséig tartó időtartamát,
  - d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségen elvégzendő építési munkákat, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget,
  - e) a bérleti díj összegét.
- (3) A beérkezett kérelmeket a bérbeadói jogokat gyakorló bírálja el.
- (4) A bérbeadó mellőzheti a hirdetés kifüggesztését, ha
  - a) a helyiségre az önkormányzatnak a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat ellátásához szükséges,
  - b) önkormányzati fenntartású intézményének, vagy tulajdonában lévő gazdasági társaságának feladatellátásához szükséges,
  - c) a helyiség földesi székhelyű nonprofit szervezet feladatellátását szolgálja,
  - d) a helyiség garázs funkciót tölt be,
  - e) a megüresedő helyiség bérbeadására irányuló hirdetés eredménytelen volt.

## 11. Felek jogai, kötelezettségei

### 21. §

- (1) A bérbeadó a helyiséget a megtekintett, vagy a hirdetésben megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez a helyiséget kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.
- (3) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor a leltár szerint átvett állapotban és felszereltséggel köteles átadni.

- (4) A helyiség műszaki állapotának megváltoztatása csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával lehetséges.
- (5) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor leltár szerint átvett állapotban és felszereltséggel köteles átadni.
- (6) A bérlő a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja át, nem cserélheti el. A bérlő a helyiség albérletbe adására nem jogosult.

### *III. Fejezet*

## *ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉNEK KÖZÖS SZABÁLYAI*

### **22. §**

- (1) Az önkormányzat tulajdonában levő lakások és helyiségek elidegenítésére a Képviselő-testület egyedi döntése alapján kerülhet sor.
- (2) A Képviselő-testület (1) bekezdésben meghozott döntése alapján értékesítésre kijelölt lakás, vagy helyiség vételára a független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi érték legalább 100%-a.
- (3) Ha a független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi érték miatt az ingatlant versenyeztetési eljárás lefolytatása útján kell értékesíteni, az eljárás lefolytatására az önkormányzat versenyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelet, valamint vagyonrendelet szabályozása az irányadó.
- (4) A lakás, vagy helyiség elidegenítésére vonatkozó szerződés részleteiről a Képviselő-testület jelen rendelet, valamint a mindenkorai vonatkozó jogszabályi rendelkezések figyelembevételével, esetenként, egyedileg dönt.
- (5) A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról az Ltv. vonatkozó rendelkezései figyelembevételével a Képviselő-testület egyedileg dönt.

## **12. Záró rendelkezések**

### **23. §<sup>3</sup>**

- (1) Ez a rendelet 2018. április 1-jén lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.
- (2) Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének szabályairól szóló 11/2006. (VI.22.) rendelet, valamint az azt módosító 2/2007. (II.15.) Ör., 3/2008. (VI.22.) Ör., 2/2009.(II.13.) Ör., 12/2009.(IX.25.) Ör., 1/2010. (II.16.) Ör., 3/2011. (II.17.) Ör., 1/2012. (II.10) Ör., 1/2016. (I.29.) Ör. és 3/2018.(II.26) Ör.

---

3 Módosította: 7/2019. (III.21.) Ör. 3.§. Hatályos: 2019. III. 22-től.

## **Földes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

### **az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 7/2018.(III.29.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről**

Földes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében és 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### **1. §**

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló Földes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2018.(III.29.) Önkormányzati Rendelete.

#### **2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

### **Végső előterjesztői indokolás**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79.§ (2) bekezdése értelmében a községi önkormányzatnak nem kell rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat. Földes település vonatkozásában nem haladja meg a lakások és helyiségek száma a meghatározott értéket, a rendelet hatályban tartása nem szükséges.