**Répcelak Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023.(IX.1.) önkormányzati rendelete**

**a lakások és helyiségek bérletéről**

**(tervezet)**

Répcelak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és a (2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19. §-ában, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*

*A rendelet hatálya, a lakás-és helyiségbérlettel kapcsolatos feladatok*

**1. §**

(1) A rendelet hatálya kiterjed Répcelak Város Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) kizárólagos tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakások) és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiségek).

(2) A lakások és helyiségek tekintetében az önkormányzatot, mint tulajdonost megillető bérbeadói jogok gyakorlása és terhelő kötelezettségek teljesítése - amennyiben ez önkormányzati rendeletnél magasabb jogszabály kötelező érvényű rendelkezésével nem ellentétes - a jelen rendelet alapján történik.

**2. §**

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre vonatkozó bérleti jogviszonyokban a bérbeadói jogok gyakorlója és kötelezettségek teljesítője az önkormányzat Képviselő-testülete.

(2) Az önkormányzat Képviselő-testületének lakás- és helyiségbérlettel kapcsolatos feladatai különösen:

*a)* a bérlő, bérlőtárs jelölése,

*b)* cserelakás, helyiség biztosítása vagy pénzbeli térítésben való megállapodás,

*c)* hozzájárulás a bérleti jogviszony folytatásához,

*d)* tartási szerződéshez hozzájárulás,

*e)* bérlő kiválasztására vonatkozó megállapodás megkötése,

*f)* csereszerződéshez hozzájárulás,

*g)* átmeneti elhelyezés biztosítása a bérleti jogviszony szünetelés időtartamára,

*h)* albérletbe adáshoz hozzájárulás,

*i)* a helyiség rendeltetésének, az abban folytatható szerződés szerinti tevékenység, üzletkör megváltoztatására irányuló kérelmek elbírálása,

*j)* önkormányzati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása.

*II. Fejezet*

*A lakásbérlet szabályai*

**1. A bérlő kiválasztása**

**3. §**

(1) A bérlő kiválasztása történhet:

*a)* szociális körülmények alapján pályázat útján,

*b)* közfeladatok ellátása, szakember ellátás javítása érdekében, kérelemre,

*c)* bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog gyakorlása révén,

*d)* lakásügyben hozott bírósági határozat végrehajtása során.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérleti jelleg szerinti besorolását az 1. melléklet tartalmazza.

**2. Szociális körülmények alapján történő bérlőkiválasztás módja és a bérbeadás feltételei**

**4. §**

(1) Az önkormányzat a megüresedett és szociális körülmények alapján bérbeadandó bérlakás bérlőjének kiválasztása érdekében kiírt pályázati hirdetményt a Répcelaki Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján 15 napra kifüggeszti.

(2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

*a)* a pályázati jogosultság feltételeit,

*b)* a bérbeadásra meghirdetett bérlakás címét, szoba számát, komfortfokozatát, alapterületét, műszaki jellemzőit,

*c)* a bérleti jogviszony időtartamát,

*d)* a lakbér összegét,

*e)* a pályázat benyújtásának módját és határidejét,

*f)* a meghirdetett lakás megtekinthetőségének időpontját,

*g)* a pályázattal kapcsolatos információadás lehetőségét, telefonszám, hely megjelölésével,

*h)* a pályázatok elbírálásának időpontját és az eredményhirdetés módját.

(3) A pályázatokat a Képviselő-testület a Humánpolitikai Bizottság javaslata alapján bírálja el, és dönt a pályázat nyerteséről, valamint - rangsort felállítva - két további pályázóról a nyertes visszalépése esetére.

(4) A pályázatok elbírálását megelőzően a pályázók szociális helyzetére, családi és lakáskörülményeire vonatkozóan átfogó környezettanulmányt kell készíteni.

**5. §**

(1) Szociális körülmények alapján a 4. §-ban meghatározott pályázati eljárás mellőzésével önkormányzati lakás határozott idejű bérlője lehet az a személy, aki:

*a)* e rendelet 8. §-ában foglalt feltételeknek megfelel, és

*b)* önkormányzati bérlakásban lakik, de bérleti jogviszonyát lakbértartozás miatt felmondták, és

*c)* az elbírálás időpontját megelőző 5 éven belül az általa lakott önkormányzati lakás jogszerű bérlője volt, és

*d)* erre vonatkozó írásbeli kérelmet nyújt be.

(2) A kérelmet a Képviselő-testület a Humánpolitikai Bizottság javaslata alapján bírálja el, és dönt a korábbi bérleti jogviszony újbóli megkötéséről, annak időtartamáról, mely az 5 évet nem haladhatja meg.

**6. §**

A 8-9. §-ban foglalt feltételeknek való megfelelés esetén a pályázatok elbírálásánál azt a személyt kell előnyben részesíteni, aki

*a)* hosszabb ideje él életvitelszerűen a településen;

*b)* aki a 8. § (2) bekezdés a)-d) pontjaiban leírt feltételek közül a többi pályázóhoz képest többnek is megfelel;

*c)* azonos szociális helyzet esetén, aki bizonyíthatóan hosszabb ideje él a 8. § (2) bekezdés szerinti körülmények között;

*d)* eltérő szociális helyzet esetén, akinek jövedelmi, vagyoni viszonyai kedvezőtlenebbek.

**7. §**

(1) Aki valótlan adatok közlésével, valós adatok elhallgatásával, vagy más módon a pályázat elbírálóját megtéveszti, azt a pályázók közül ki kell zárni.

(2) Ha az (1) bekezdésben foglaltak a lakásbérleti szerződés megkötése után jutnak a Képviselő-testület tudomására, a megkötött szerződés megtámadható.

**8. §**

(1) Szociális körülményei alapján az a nagykorú személy választható ki bérlőnek, aki a (2) bekezdés valamelyik feltételének és a (4)-(5) bekezdésben foglalt valamennyi feltételnek megfelel, és nem áll fenn vele szemben a 9. §-ban meghatározott kizáró feltételek egyike sem.

(2) Szociális helyzetére tekintettel azzal a személlyel köthető bérleti szerződés, aki

*a)* albérlő, családtag, szívességi lakáshasználó, hajléktalan, vagy

*b)* műszakilag avult lakásban, illetve egészségre ártalmas körülmények között vagy

*c)* zsúfolt lakáskörülmények között lakik, vagy

*d)* állami gondozott, illetve szociális intézményből elbocsátott.

(3) Zsúfolt lakáskörülmények között élőnek kell tekinteni azt a személyt, akinek lakásában a vele együtt jogszerűen lakó személyekre jutó lakószoba-terület a 6 m2-t nem haladja meg, illetve az ott jogszerűen lakó tartósan beteg személynek ezen felül legalább külön félszoba nem biztosítható.

(4) Jövedelmi viszonyai alapján azzal a személlyel köthető bérleti szerződés, akinek a saját és a vele közös háztartásában élő, és vele együtt költöző közeli hozzátartozójának a pályázat benyújtását megelőző hónap nettó jövedelme alapján számított egy főre jutó jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének 500%-át, illetve egyedülálló személy esetén az 550%-ot.

(5) Vagyoni viszonyai alapján szociális bérlakás bérlőjévé az választható ki, aki vagy a vele közös háztartásban élő, és vele együtt költöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik saját tulajdonú, beköltözhető ingatlan vagyonnal.

(6) A jövedelmi és vagyoni helyzetet a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény rendelkezései alapján kell igazolni.

**9. §**

A 8. §-ban foglalt feltételek együttes fennállása esetén sem választható ki szociális körülményei alapján a pályázat győztesének, illetve bérlőnek az a személy, aki az ország területén - komfort nélküli vagy szükséglakást és a 8. § (2) bekezdés b) - c), pontjában foglalt eseteket kivéve - önkormányzati bérlakás bérlője, vagy használatában, hasznosításában lévő lakástulajdonnal, illetve annak haszonélvezetével rendelkezik.

**10. §**

(1) Szociális körülmények alapján lakás legfeljebb 5 évre és feltétellel (saját tulajdonú lakás megszerzéséig) adható bérbe.

(2) A határozott idő leteltével, illetve lakástulajdon megszerzésével a bérleti jogviszony elhelyezési kötelezettség nélkül szűnik meg.

(3) A bérlő a bérleti jogviszony lejárta előtt legalább három hónappal nyújthat be kérelmet lakásának szociális körülményei alapján történő ismételt bérbevételére.

(4) A Képviselő-testület, ha a kérelmező a feltételeknek megfelel, a kérelmezővel újból bérleti szerződést köthet legfeljebb öt éves időtartamra.

**11. §**

(1) Szociális körülmények alapján kiválasztott bérlőnek - a vele jogszerűen együtt lakók számának figyelembevételével - lehetőleg az alábbi szobaszámú lakás adható bérbe:

*a)* 1 fő esetén egy lakószoba

*b)* 2-3 fő esetén másfél lakószoba

*c)* 4 fő esetén kettő lakószoba

*d)* 5 fő esetén kettő és fél lakószoba

*e)* 6 fő esetén három lakószoba.

(2) Minden további együtt költöző személy esetén figyelembe vehető fél lakószoba.

(3) Az együtt lakók számának megállapításánál nem vehető figyelembe az a személy, aki másik lakás bérlője, tulajdonosa vagy haszonélvezője.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott lakásigény mérték a Humánpolitikai Bizottság egyetértésével túlléphető, ha:

*a)* az együtt lakó személyek egészségügyi állapotára, munkakörére vagy lakás méretére tekintettel indokolt, továbbá

*b)* az együtt lakó különböző nemű és korú személyek elkülönülésére szolgál.

**3. Közfeladatok ellátása, szakember ellátás javítása érdekében történő bérlőkiválasztás módja és a bérbeadás feltételei**

**12. §**

(1) A Képviselő-testület az önkormányzat és a társulás, valamint ezek intézményei által foglalkoztatottak számára, illetve a város területén közfeladatot ellátó szakemberek – különösen egészségügyi szakemberek, pedagógusok - lakáshelyzetének megoldása érdekében önkormányzati bérlakást biztosíthat.

(2) A lakásbérleti szerződés feltételei:

*a)* a lakás szolgálati jelleggel a munkaviszony fennállásának időtartamára, és a közfeladat ellátásának időtartamára adható bérbe, határozott időtartamra, de legfeljebb 5 évre,

*b)* ha a bérlő a munkaviszonyt meghatározott idő eltelte előtt megszünteti, elhelyezésre nem tarthat igényt,

*c)* a bérlő bérlőtársi, albérleti, tartási szerződést nem köthet,

*d)* a lakáscsere-szerződés kizárólag a munkaadó írásbeli hozzájárulásával érvényes.

(3) A bérbe adható lakás nagyságára a 11. § szabályai irányadóak azzal az eltéréssel, hogy az együtt költöző személyek esetén a főre meghatározott szobaszám további fél lakószobával emelhető.

(4) Ha az önkormányzati lakásra valamely szervnek bérlőkijelölési joga van, akkor az általa megjelölt személlyel kell szerződést kötni.

(5) A bérbeadói hozzájárulások ilyen esetben a bérlőkijelölésre jogosult szerv által meghatározott tartalommal érvényesek.

(6) A bérlő a bérleti jogviszony lejárta előtt legalább három hónappal nyújthat be kérelmet lakásának ismételt bérbevételére. A Képviselő-testület, ha a kérelmező a feltételeknek megfelel, a kérelmezővel újból bérleti szerződést köthet legfeljebb öt éves időtartamra.

**13. §**

A bérbe adott lakásba a bérlő, a vele együtt élő házastársával vagy élettársával, gyermekével, továbbá – a bérleti jogviszony létrejöttét követően – született, vagy örökbefogadott gyermeke költözhet be.

**14. §**

A lakás bérlője a szerződés megszűnését követő 30 napon belül köteles a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

**15. §**

Az önkormányzat tulajdonát képező szolgálati lakásokban visszamaradt jogcím nélküli lakáshasználóval pályázati eljáráson kívül a Humánpolitikai Bizottság javaslatára a Képviselő-testület az önkormányzati lakásra bérleti szerződést köthet.

**4. Bérlőtársi szerződés feltételei**

**16. §**

(1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) házastársra vonatkozó kötelező rendelkezésén túl, a pályázat útján bérbe adott önkormányzati bérlakásra, csak egyeneságbeli rokonnal – mégpedig a bérlő és a jövőbeni bérlőtárs együttes kérelmére, akár a beköltözéskor, akár azt követően – csak akkor köthető bérlőtársi szerződés, ha

*a)* a bérlő és a bérlőtárs együttesen megfelelnek a szociális körülmények alapján történő bérlőkiválasztás feltételeinek, és

*b)* legalább három éve együtt laknak, és

*c)* a bérlőtársi szerződés megkötésének időpontjában a leendő bérlőtárs nagykorú.

(2) A bérlőtársnak a szerződéskötés előtt nyilatkoznia kell arról, hogy a bérlővel kötött szerződés feltételeit vállalja.

**5. A megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei**

**17. §**

(1) A megüresedett társbérleti lakrész a lakásban visszamaradó másik társbérlő részére kérelmére csak akkor adható bérbe, ha a visszamaradt társbérlő vállalja a megnövekedett lakás alapterület után számított lakbér megfizetését,

(2) Ha az (1) bekezdés szerinti feltételek nem állnak fenn, a Képviselő-testület a lakásban visszamaradó társbérlő lakásbérleti szerződését cserelakás egyidejű felajánlása mellett felmondja.

(3) A Képviselő-testület - amennyiben ez műszakilag megoldható - a (2) bekezdés szerinti felmondás helyett választhatja a társbérleti lakás több önálló lakássá alakítását is.

**6. Önkormányzati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása**

**18. §**

(1) Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen, a település lakosságát, illetve a lakosság széles körét érintő, a helyi közszolgáltatás érdekeit szolgáló feladatok megoldása céljából adható bérbe.

(2) Megüresedett lakás bérbe adható nem lakás céljára, ha a lakás műszaki állapota oly mértékben leromlott, hogy lakás céljára történő bérbeadásához csak rendkívül gazdaságtalanul lenne helyreállítható.

(3) A nem lakás céljára történő bérbeadás határozott időre:

*a)* az (1) bekezdés szerinti esetben legfeljebb 5 évre,

*b)* a (2) bekezdés szerinti esetben a felújítási munkák megkezdéséig, az elhelyezési és költségtérítési kötelezettség vállalása nélkül történhet.

**7. A felek jogai és kötelezettségei**

**19. §**

(1) A lakás bérbeadásának feltétele minden esetben, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(2) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

**20. §**

(1) A lakás komfortfokozatának megfelelő lakásberendezéseket a lakásbérleti szerződés mellékletét képező leltár tartalmazza.

(2) A Répcelaki Közös Önkormányzati Hivatal a lakás átadásakor leltárt készít, illetve jegyzőkönyvet vesz fel, melyben fel kell tüntetni a lakásberendezéseket, azok tényleges állapotát, valamint a bérlők esetleges észrevételeit. A lakás átadás-átvételének megtörténtét az üzemeltető és a bérlő aláírásával igazolja. A lakásberendezésekkel, illetve azok megfelelő állapotával kapcsolatos szakvéleményeket a jegyzőkönyv mellékleteként kell csatolni. A szakvélemény beszerzésének költsége a lakás bérbeadásakor a bérbeadót, a lakás visszaadásakor pedig a bérlőt terheli.

(3) A bérbeadó szavatol azért, hogy a lakás az átadáskor rendeltetésszerű használatra alkalmas. A bérbeadó a bérlet fennállása alatt a lakással összefüggő, törvényben meghatározott, illetve a szerződésben vállalt kötelezettségéért is szavatol.

(4) A bérlő és a vele együtt a lakásban lakó személyek a lakást, a lakás berendezéseit, a közös használatra szolgáló helyiségeket, valamint az épület központi berendezéseit kellő gondossággal rendeltetésüknek megfelelően kötelesek használni.

(5) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a lakás és berendezések karbantartási kötelezettségének teljesítését a lakásban a bérlő előzetes értesítése mellett és a bérlő szükségtelen háborítása nélkül, évente köteles ellenőrizni, melynek tűrésére a bérlő köteles. Az ellenőrzés során tapasztalt rendeltetésellenes használatot a bérlő azonnal köteles megszüntetni.

**21. §**

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(2) A bérleti szerződés megkötésekor létrejött ilyen megállapodás esetén tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, munkák megkezdésének, illetve befejezésének az időpontját, a bérbeadó és a bérlő által elfogadott, szakértő által készített költségvetés szerinti bekerülési összeget.

(3) A bérlő a költségvetés szerinti és számlákkal igazolt költségeinek megtérítését igényelheti a bérbeadótól. A költségtérítés az előzetes megállapodás szerint történhet készpénzfizetéssel, vagy egyedileg meghatározott lakbérmérséklés alapján.

**22. §**

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A bérbeadó a lakás átalakításával, illetve korszerűsítésével kapcsolatban felmerült, számlákkal igazolt költségeket csak akkor vállalja át, ha ezáltal a lakás komfortfokozata megnövekedett. A bérlő köteles egyúttal vállalni a megállapodásban a lakás új, bérbeadó által meghatározott besorolásának megfelelő lakbér fizetését. A lakást átalakító, illetve korszerűsítő munkák elkészítésére és a költségek megtérítésére vonatkozóan egyebekben a 21. § (3) bekezdésben foglaltak az irányadók.

(2) A bérbeadó és a bérlő akár a szerződéskötéskor, akár annak megszűnésekor megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a lakást és annak berendezéseit a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a szerződésben kölcsönösen elfogadott bérlői költségtérítés fejében. A lakás leadásakor a bérlő által kötelezően elvégzendő munkákat előzetesen a bérbeadónak és a bérlőnek jegyzőkönyvben rögzítenie kell. Ugyancsak jegyzőkönyvet kell készíteni a lakás tényleges visszaadásakor.

(3) Ellenkező megállapodás hiányában a bérlő kötelessége a szerződés megszűnésekor az átvételkori állapotnak megfelelő falfestés vagy mázolás, a lakásberendezések javítása, vagy pótlása, a villany és gázüzemű lakásberendezések megfelelő állapotával kapcsolatos szakvélemény beszerzése és az ezzel kapcsolatban felmerült költségek viselése.

**23. §**

(1) A karbantartás, felújítás, pótlás és csere esetében a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó a költségek viselésére. Megállapodás hiányában a Lakástörvény 13. § (1) bekezdése irányadó.

(2) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő, vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását, vagy a kár megtérítését követelheti.

(3) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott munkák a bérbeadó mulasztása vagy az épület felújítása, továbbá a vezetékhálózat meghibásodása miatt váltak szükségessé, akkor az elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

**24. §**

Jelen rendeletben nem szabályozott - a felek jogaival és kötelezettségeivel kapcsolatos - egyéb részletkérdésekben a bérlővel történő megállapodás irányadó.

**8. A lakáshasználati díj**

**25. §**

(1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználó - az ilyen használat kezdetétől számított két hónap elteltét követő naptól - a lakásból való kiköltözésig emelt használati díjat köteles fizetni, ha elhelyezésre nem tarthat igényt.

(3) Az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított

*a)* 3. hónaptól a 8. hónap végéig a lakás lakbérének háromszoros,

*b)* 9. hónaptól a 14 hónapig hatszoros,

*c)* a 15. hónaptól kezdve tízszeres összege.

(4) Ha a jogcím nélküli lakáshasználó a szociális körülményei alapján kiválasztható bérlőkkel szembeni - e rendelet szerinti - feltételeknek megfelel, kérésére a használati díj mérsékelhető. A csökkentett használati díj sem lehet azonban kevesebb a lakás lakbérének háromszoros összegénél. A használati díj mérsékléséről a Humánpolitikai Bizottság javaslatára a Képviselő-testület dönt.

(5) A Képviselő-testület a (2) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 60 napon belül köteles a lakás kiürítése iránt peres eljárást megindítani.

(6) A Lakástörvény hatálybalépése előtt jogszerűen befogadott, jogcím nélküli lakáshasználóval az általa lakott lakásra, vagy más, jogos lakásigénye mértékét meg nem haladó lakásra a Képviselő-testület bérleti szerződést köthet.

**9. A befogadáshoz történő hozzájárulás szabályai**

**26. §**

(1) A bérbeadó írásban a bérlő, bérlőtárs, társbérlő élettársának vagy testvérének befogadásához járulhat hozzá. Nem adható hozzájárulás, ha a befogadást kérelmező Répcelakon, beköltözhető lakástulajdonnal, vagy bérlakással rendelkezik.

(2) A hozzájárulás előtt a befogadni kívánó személynek igazolnia kell, hogy a Lakástörvény 21. § (3), illetve (4) bekezdésében említettek a befogadáshoz hozzájárultak.

(3) Az élettársi viszonyt a felek közjegyző előtt tett nyilatkozatával kell igazolni.

(4) A bérlő a hozzájárulásában kiköti, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor az (1) bekezdésben említett – jogcím nélkül visszamaradó – személyek a lakásból kötelesek kiköltözni.

**10. Hozzájárulás a tartási szerződéshez**

**27. §**

(1) A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás esetében - a lakásbérleti jog folytatása ellenében - a bérbeadó írásbeli hozzájárulását követően köthet tartási szerződést.

(2) A bérbeadó a tartási szerződésben való hozzájárulást megtagadja, ha

*a)* az eltartó a 18. életévét nem töltötte be,

*b)* az eltartó vagy házastársa az önkormányzat területén másik lakással rendelkezik,

*c)* az eltartó egészségügyi körülményei alapján a tartás teljesítésére feltehetően nem képes (rokkantnyugdíjas, tartósan beteg, 70. évnél idősebb stb.),

*d)* a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, illetve érvényes tartási (gondozási) szerződés alapján más személynek kell gondoskodnia,

*e)* a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó más személy a bérlőt eltartja.

(3) A bérbeadó a hozzájárulását megelőzően a (2) bekezdésben meghatározott körülményeket okmányok, igazolások, illetve helyszíni vizsgálat alapján tisztázza.

**11. Lakásbérlet megszűnése (közös megegyezéssel, bérlő halálával)**

**28. §**

(1) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetheti, és a bérbeadó a bérlő részére

*a)* másik lakást adhat bérbe, vagy

*b)* másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizethet, vagy

*c)* másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizethet.

A határozott idejű lakásbérleti jogviszony esetén az e rendelkezés b) és c) pontjában foglaltak nem alkalmazhatók.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja alapján pénzbeli térítés akkor fizethető, ha a bérlőnek lakbér vagy közüzemi díj tartozása nincs, illetve kevesebb vagy azonos, mint a pénzbeli térítés összege, és ha a másik lakás az eredeti lakásnál kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű vagy alacsonyabb komfortfokozatú, de minőségének (szobaszám, komfortfokozat) egyik meghatározó eleme sem kedvezőbb az eredeti lakásnál. Amennyiben a bérlőnek lakbér, vagy közüzemi díj tartozása van, a pénzbeli térítés mértékét a fennálló tartozás összegével csökkenteni kell.

(3) Az (1) bekezdés c) pontjában foglalt esetben a pénzbeli térítés összege 500.000.-Ft.

(4) Ha a bérbeadó a másik lakás bérbeadása mellett fizet pénzbeli térítést, ennek összege a két lakás értékkülönbözetének 5 %-a. A lakás értékét 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

(5) E § rendelkezéseit kell alkalmazni akkor is, ha a bérbeadó a bérlőnek – a Lakástörvény 27. § (1) bekezdésében meghatározottak alapján cserelakás helyett pénzbeli térítést fizet.

**29. §**

(1) Ha a lakásbérlet a bérlő halála miatt szűnik meg, az örökös a hagyatéki tárgyakat a bérlő halálától számított 30 napon belül a lakásból köteles elszállítani. Ha ezt az örökös a megadott határidőben nem teszi meg, a bérbeadó a hagyatéki tárgyakat az örökös költségére és veszélyére raktárban, vagy arra alkalmas más helyiségben helyezheti el.

(2) Amíg az örökös hagyatéki tárgyakat a lakásból nem szállítja el e rendeletben a jogcím nélküli lakáshasználat során megállapítható mértékű lakáshasználati díjat köteles fizetni.

**12. Hozzájárulás az albérletbe adáshoz**

**30. §**

(1) A bérlő a részére bérbe adott lakás lakószobáinak legfeljebb 50%-át adhatja a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával albérletbe.

(2) A bérbeadó a hozzájárulásában kiköti, hogy – a határozott időre bérbe adott lakás esetén – az albérleti szerződés tartama a bérleti szerződés megszűnésének időpontján túl nem nyúlhat.

(3) A bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállal.

(4) Szociális körülményei alapján kiválasztott bérlő nem jogosult lakásának albérletbe adásához.

**13. Vállalt elhelyezési kötelezettség**

**31. §**

(1) A lakásbérleti szerződés megszűnése után az önkormányzati lakásban visszamaradó – lakásbérleti jog folytatására nem jogosult – személy másik lakásra akkor tarthat igényt, ha erre a bérbeadó kötelezettséget vállalt.

(2) Elhelyezésre az (1) bekezdésben meghatározottak csak akkor tarthatnak igényt, ha jelen rendelet 8. § (4)-(5) bekezdés és 9. §-ában meghatározott feltételeknek megfelelnek.

(3) Az elhelyezésre jogosultak lakásigénye egy személyt alapul véve egy szoba, konyhás, komfortos önkormányzati lakással kielégítettnek tekinthető. Együtt elhelyezendő minden további személy esetében az igényjogosultság fél lakószobával emelkedik. Magasabb komfortfokozatú lakás rendelkezésre állása esetén az elhelyezésre – határozott időre, legfeljebb öt évre – az is felhasználható.

(4) Ha a bíróság jogerős ítélete házasság felbontásával összefüggésben valamelyik felet a saját elhelyezés kötelezettségének kimondása mellőzésével kötelezi a közös önkormányzati lakás elhagyására, a kiköltözésre kötelezettet a (3) bekezdésben meghatározott követelményeknek megfelelő önkormányzati lakás illeti meg.

**14. A lakbér mértéke, a lakbértámogatás rendszere**

**32. §**

(1) A bérbe adott lakások lakbérének mértékét a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(2) A bérbeadott lakások négyzetméterenkénti bérleti díját a Képviselő-testület évente tárgyév novemberi ülésén felülvizsgálja és az újonnan megállapított díjakat következő év január 1-től alkalmazza.

**33. §**

A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére lakbértámogatás nyújtható. A lakbértámogatás megállapítására – jogosultsági feltételek, a támogatás mértéke és eljárási szabályok tekintetében – a szociális ellátásokról szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendelet önálló ellátásként nyújtott lakásfenntartási támogatás szabályai irányadóak.

*III. Fejezet*

*A helyiségbérlet szabályai*

**15. A bérlő kiválasztása**

**34. §**

(1) A képviselő-testület a helyiség hasznosítása céljából – a 36. §-ban foglaltak kivételével – pályázatot köteles kiírni.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

*a)* a helyiség fekvését (utca, házszám, helyrajzi szám), alapterületét, rendeltetését, felszereltségét,

*b)* a helyiségben folytatható tevékenység, üzletkör megjelölését, vagy arra való utalást, hogy ilyen megkötés nincs,

*c)* a bérleti jogviszony időtartamát,

*d)* a bérleti díj megállapítására irányuló bérbeadói ajánlat alsó határát,

*e)* felhívást a bérleti díjra vonatkozó ajánlat megtételére,

*f)* az egyéb szerződési feltételeket,

*g)* a pályázat benyújtásának határidejét,

*h)* a pályázat benyújtásának módját.

(3) A kiírást a Répcelaki Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján és a Képújságban legalább 15 napig közszemlére kell tenni. A közhírré tétel más módja is igénybe vehető.

(4) Ha az előírt időben pályázati ajánlat nem érkezik, a pályázati kiírást az eredeti határidő lejártát követő 30 napon belül meg kell ismételni.

(5) A pályázat nyilvános, azon minden természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság részt vehet.

(6) A bérleti, szerződési feltételek meghatározására és a bérlő személyére a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság tesz javaslatot és a Képviselő-testület ennek figyelembevételével hozza meg a döntését.

(7) A bérbeadó az érintett szakhatóságok véleményének meghallgatásával hozzájárulhat a helyiség rendeltetésének, a bérleti szerződésben meghatározott tevékenység és üzletkör megváltoztatásához.

(8) A bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a bérlőt a helyiségben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges külön jogszabályokban előírt hatósági engedélyek megszerzése alól.

**35. §**

(1) Nem kell pályázatot kiírni, amennyiben a bérbeadó a helyiséget:

*a)* elemi csapás vagy más ok következtében megsemmisült helyiség volt bérlőinek elhelyezéséhez, illetve az építésügyi hatóság életveszély miatt elrendelt kiürítés folytán keletkezett ideiglenes elhelyezéséhez,

*b)* közös megegyezés esetén csereként,

*c)* pályázaton meghirdetett helyiség tekintetében 6 hónapon belül, ha a kiírás ismételten eredménytelen maradt,

*d)* szomszédos bérlő bérleményének műszakilag is indokolt bővítéséhez biztosítja.

(2) Nem kell pályázatot kiírni abban az esetben sem*,* ha a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság döntése alapján a bérbeadás közérdekű célt szolgál, a helyiség önkormányzati feladat ellátásához, költségvetési szerv alapító okiratában megjelölt alaptevékenységének végzéséhez, illetve önkormányzati társaság működéséhez szükséges.

(3) Nem kell pályázatot kiírni abban az esetben sem, amennyiben a bérbeadás időpontját megelőző két naptári évet figyelembe véve az önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására kiírt pályázatok eredménytelenek maradtak vagy az eredményesség többszöri pályáztatás után következett be és egynél több pályázó nem várható. Ebben az esetben a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság javaslatának figyelembevételével akkor köthető meg a bérletre vonatkozó szerződés, ha a leendő bérlő a helyiségben folytatott korábbi hasznosítással azonos vagy hasonló tevékenységet kíván végezni.

**16. A helyiségbérlet létrejötte**

**36. §**

(1) A szerződést határozott vagy határozatlan időre, illetve feltétel bekövetkeztéig lehet megkötni.

(2) A bérbeadó és a bérlő jogaira, kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó, a szerződést a Lakástörvény rendelkezéseinek figyelembevételével lehet megkötni.

(3) A bérleti szerződés megkötésekor a félnek a 38. § (4) bekezdés b) pontban megjelölt tartozása nem lehet.

**37. §**

(1) A helyiségbérleti szerződést több fél együttesen is megkötheti.

(2) Önálló bérlet esetén bérlőtársi jogviszony utólag is létesíthető.

(3) Meglévő bérlőtársi jogviszonyhoz - a bérlőtársak megállapodásával - újabb bérlőtárs is csatlakozhat.

(4) Nem létesíthető utólag bérlőtársi jogviszony, ha:

*a)* a bérlő (bérlőtárs) a helyiséget bérleti jogviszony szünetelésének időtartamára, elemi csapás, illetve más ok következtében megsemmisült vagy az építésügyi hatóság életveszély miatt elrendelt kiürítése folytán ideiglenes elhelyezésként kapta,

*b)* a feleknek az önkormányzattal szemben bérleti díj-, vagy más fizetési hátralékuk van,

*c)* a bérleti jogviszony megszüntetése iránt eljárás folyik.

**17. A felek jogai és kötelezettségei**

**38. §**

(1) A bérbeadó a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt időpontban, állapotban, felszereltséggel, egyes helyiség berendezésekkel leltár szerint köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő a helyiség használatáért bérleti díjat köteles fizetni.

(3) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetve berendezze.

(4) Külön szolgáltatások nyújtásában a bérbeadó és a bérlő megállapodhat.

(5) A bérbeadó a helyiség átadásakor és a bérleti jogviszony időtartama alatt szavatolja, hogy az megfelel a bérleti szerződés előírásainak.

(6) A bérbeadó a helyiségben folytatható tevékenységet, üzletkört is meghatározhatja.

**39. §**

(1) A helyiséget jogcím nélkül használó az önkormányzatnak helyiséghasználati díjat köteles fizetni. A használati díjat az azonos rendeltetésű, hasonló fekvésű, felszereltséggel, helyiség-berendezéssel rendelkező helyiségek után fizetendő bérleti díj figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A használati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltétől egy évig a kétszeresére, a második és az ezt követő években pedig a háromszorosára kell emelni.

(3) A bérbeadó a jogcím nélküli használót a jogkövetkezményekről, a használati díj mértékéről, annak megfizetésének időpontjáról, módjáról köteles tájékoztatni.

**18. A helyiségbérlet megszűnése**

**40. §**

(1) Ha a közös megegyezéssel történő szerződés megszűnésekor:

*a)* ha bérbeadó a bérlőnek másik helyiséget biztosít az új bérleti jogviszony ideje nem lehet hosszabb, mint a megszüntetett jogviszonyból hátralévő időtartam, a cserehelyiség megfelelősségében és a további szerződési feltételekben a feleknek meg kell állapodniuk,

*b)* ha felek pénzbeli térítésben állapodnak meg, a pénzbeli térítés összegének kialakításában a helyiség fekvését, nagyságát, műszaki állapotát, felszereltségét, berendezettségét, újrahasznosíthatóságát kell figyelembe venni oly módon, hogy az a helyiség forgalmi értékének 10%-ánál több nem lehet.

(2) Ha a közös megegyezéssel történő szerződés megszüntetésekor a megszűnéssel érintett helyiség és a biztosított helyiség (1) bekezdés b) pontja alapján számított értéke eltér, a megállapodás alapján értékkülönbözetet kell fizetni.

**41. §**

Amennyiben a helyiségbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg és az örökös nem jogosult a bérleti jogviszony folytatására, az örökös a hagyatéki tárgyakat a helyiségből az örökhagyó halálától számított 30 napon belül köteles elszállítani. Amíg az örökös a hagyatéki tárgyakat a helyiségből nem szállítja el, akkor az e rendeletben a jogcím nélküli helyiséghasználat során megállapítható mértékű helyiséghasználati díjat köteles fizetni.

**19. Bérleti jog cseréje, albérlet**

**42. §**

(1) A helyiség bérleti jog cseréjéhez történő hozzájárulás feltételei:

*a)* helyiségbérleti jog kizárólag helyiségbérleti jogra vagy helyiség-tulajdonjogra cserélhető,

*b)* a feleknek az önkormányzattal szemben a 38. § (4) bekezdés b) pontjában megjelölt tartozásuk nem lehet,

*c)* a helyiségre szóló szerződési feltételek - a bérleti díj kivételével - nem változhatnak,

*d)* a helyiségbér piaci értékhez történő emelésében a feleknek meg kell állapodnia,

*e)* helyiség egészére vagy egy részére albérleti szerződés nem állhat fenn, a helyiségbérleti jogviszony megszüntetésére nem lehet eljárás folyamatban,

*f)* helyiség bérlőjének bérleti jogviszonnyal összefüggő közüzemi díj fizetési hátraléka nem lehet, a helyiség és a helyiség berendezések karbantartásával, felújításával, pótlásával, cseréjével kapcsolatosan hibás teljesítése nem állhat fenn.

(2) Önkormányzati helyiség bérleti joga nem önkormányzati helyiség bérleti jogára is cserélhető.

**43. §**

(1) Az albérletbeadás hozzájárulásának feltételei:

*a)* a helyiség alapterületének legfeljebb 10%-át lehet albérletbe adni. A helyiség alapterületének 10%-át meghaladó részt is albérletbe lehet adni abban az esetben, ha a bérlő vállalja, hogy az önkormányzat részére fizetendő bérleti díj kétszeresét fizeti az albérlet időtartama alatt.

*b)* az albérleti jogviszony leghosszabb időtartama 5 évre szólhat, de legfeljebb a bérlő bérleti jogviszonyának idejére állhat fenn,

*c)* a helyiség rendeltetése az albérletbeadással nem változhat,

*d)* ha a bérbeadó a helyiségben folytatható tevékenységet, üzletkört is meghatározta, az albérlő sem folytathat más tevékenységet, az üzletkör sem változtatható.

(2) A hozzájárulás csak az adott albérleti jogviszonyra szól.

**44. §**

A helyiségbérleti jog nem ruházható át.

**20. Bérleti díj megállapítása**

**45. §**

(1) A rendelet hatálybalépésének napjától pályázati eljárás keretében hasznosított helyiség bérleti díja az erre vonatkozó legelőnyösebb ajánlattal alakul ki. A bérleti díj megállapítására irányuló bérbeadói ajánlat alsó határát a korábban hasonló feltételek alapján bérbe adott helyiség bérleti díja alapján a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság állapítja meg. A bérleti díj megállapítására irányuló bérbeadói ajánlat alsó határa évente április hó 1. napjától a KSH által előző évre kiadott hivatalos inflációs ráta mértékével, de legfeljebb 10 %-kal emelkedhet.

(2) A pályázati kiírás mellőzésével a rendelet hatálybalépésének napjától létrejött bérleti jogviszonyban a bérleti díj mértéke a felek megállapodásával jön létre. A bérbeadó erre irányuló ajánlatát a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság javaslata alapján teszi meg.

(3) A bérbeadó minden év április hó 1. napjától kezdeményezi a bérleti díj emelését.

(4) A bérleti díj megállapításánál a helyiség épületszerkezetekkel (falakkal) körül határolt teljes alapterületét kell figyelembe venni. Az alapterületbe a helyiségben állandó jelleggel kialakított közbenső szint és a helyiséghez tartozó kirakat területét is be kell számítani.

*IV. Fejezet*

*Záró rendelkezések*

**21. Adatvédelmi rendelkezések**

**46. §**

(1) Az eljárás során kezelt személyes adatok köre:

*a)* pályázó és házastársa, élettársa személyes adatai (név, születési hely, idő, anyja neve, állandó lakcíme, tartózkodási helye, foglalkozása, munkahelye),

*b)* eltartott kiskorúak száma, személyes adataik (név, születési hely és idő, anyja neve, lakóhelye, tartózkodási helye),

*c)* szociális rászorultság igazolása a pályázat benyújtását megelőző hónap jövedelemigazolás csatolásával,

*d)* pályázó, házastárs vagy élettárs jövedelmi helyzete (utolsó havi nettó jövedelem, családtámogatási ellátás, nyugdíj, munkanélküli ellátás),

*e)* a pályázó és velük együtt költöző családtagjaik vagyoni helyzete (ingatlanvagyon felsorolása (értéke), tulajdonukban lévő személygépkocsi),

*f)* jelenlegi lakáshelyzetre vonatkozó adatok, lakáshasználat jogcíme,

*g)* jelen rendeletben meghatározott esetekben lakbér és közüzemi díj hátralékra vonatkozó adatok.

(2) Az adatkezelés célja: az önkormányzati lakások bérlőkiválasztási eljárásának, a kapcsolódó pályázatnak a lebonyolítása, szerződés kötése, a használat ellenőrzése.

(3) Az adatokat megismerheti: a polgármester, a jegyző és aljegyző, a Humánpolitikai Bizottság tagjai, a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság tagjai, a Képviselő-testület tagjai.

(4) Adatkezelés jogalapja: GDPR 6. cikk (1) bekezdés e) pont: az adatkezelés közérdekű vagy az adatkezelőre ruházott közhatalmi jogosítvány gyakorlásának keretében végzett feladat végrehajtásához szükséges.

(5) Az érintettek az adatkezeléssel kapcsolatosan őket megillető jogokat az Adatvédelmi és adatkezelési Szabályzatban foglaltak alapján gyakorolhatják.

**22. Hatályon kívül helyező rendelkezés**

**47. §**

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről szóló 12/2006.(III.30.) önkormányzati rendelet.

**23. Hatályba lépés**

**48. §**

Ez a rendelet 2023. szeptember 5-én lép hatályba.

**24. Átmeneti rendelkezés**

**49. §**

E rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.

1. melléklet az .../2023.(IX.1.) önkormányzati rendelethez

**Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérleti jelleg szerinti besorolása**

| **Ssz.** | **A lakás címe** | **Bérleti jelleg** |
| --- | --- | --- |
| 1. | Répcelak, Ifjúság u. 6B. lph. 1. em.2. | közfeladatok ellátása, szakember ellátás javítása |
| 2. | Répcelak, Ifjúság u. 1A. lph. 1.em.2. | közfeladatok ellátása, szakember ellátás javítása |
| 3. | Répcelak, Ifjúság u. 2A. ép. C. lph. 3. em.7. | szociális körülmény alapján |
| 4. | Répcelak, Ifjúság u. 1B. lph. 1.em.3. | közfeladatok ellátása, szakember ellátás javítása |
| 5. | Répcelak, József A. u. 32. | közfeladatok ellátása, szakember ellátás javítása |
| 6. | Répcelak, Széchenyi u.4. | közfeladatok ellátása, szakember ellátás javítása |
| 7. | Répcelak, Ifjúság u. 1A. lph. 2.em.5. | szociális körülmény alapján |
| 8. | Répcelak, Ifjúság u. 3A.ép.A. lph. 1.em.4. | közfeladatok ellátása, szakember ellátás javítása |
| 9. | Répcelak, Ifjúság utca 1/B. lph. 1. emelet 2. | szociális körülmény alapján |
| 10. | Répcelak, Arany János u. 1/B. 2. emelet 5. | lakásgazdálkodási érdekből, piaci alapon |
| 11. | Répcelak, Petőfi utca 121.A. | használati szerződés keretében a lakás bérbeadására a Sporttelepet használó Répcelaki Sportegyesület jogosult  |

2. melléklet az .../2023.(IX.1.) önkormányzati rendelethez

**A bérleti díjak mértéke**

| **Bérleti jelleg** | **Komfortfokozat** | **Lakbér mértéke Ft/m2** |
| --- | --- | --- |
| Szociális körülmények alapján | komfortos | 400.-Ft/m2/hó |
| Közfeladatok ellátása, szakember ellátás javítása érdekében | komfortos | 400.-Ft/m2/hó |