

KIVONAT

Bóly Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2023. (XII. 1.) önkormányzatirendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

5.§

- (1) Bérelő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. E feltételt a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell, azzal a kikötéssel, hogy bérelő a két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban bérbeadó részére bejelenteni. Amennyiben bérelő e kötelezettségének nem tesz eleget, a mulasztás lényeges kötelezettségzegésnek minősül.
- (2) A két hónapot meghaladó, indokolt távollét esetei: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása és egyéb méltányolható indokolt családi ok. A bérelő által bejelentett távolléte alatt, erre hivatkozással a bérleti szerződést felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a bérleti szerződést abban az esetben sem, ha a bérelő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatja.
- (3) Önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrész bérbeadására a bérbeadó nem biztosít lehetőséget. Az Önkormányzat a rendelet hatálybalépésekor nem rendelkezik társbérleti lakrészrel érintett lakással.

6.§

- (1) A felek jogaira és kötelezettségeire a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló [1993. évi LXXVIII. törvény \(a továbbiakban: Ltv.\)](#) szabályai az irányadók azzal, hogy ahol az [Ltv.](#) a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó a törvény és e rendelet keretei között állapítja meg és a bérleti szerződés tartalmazza.
- (2) Ha a lakásban, illetve az épületben a bérelő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása, vagy mulasztása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérleltől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.
- (3) A bérbeadó a lakás rendeltetészerű használatát, valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal – a bérelő szükségtelen háborítása nélkül – köteles ellenőrizni.
- (4) A bérelő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. A bérelő tűrés kötelezettségének nem teljesítése esetén a bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja arra való hivatkozással, hogy a bérelő a szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesíti.
- (5) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, vagy azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérelő írásba foglalt megállapodása az irányadó. Megállapodás hiányában a karbantartással kapcsolatos költségek a bérlelt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.
- (6) A lakást jogcím nélkül használó köteles a bérbeadással megbízott szervnek használati díjat fizetni. A lakáshasználati díj mértéke az első két hónapban a bérleti díjjal megegyező, a további hónapokban a bérleti díj kétszerese.
- (7) A jogcím nélküli lakáshasználó az Önkormányzattól másik lakásra nem tarthat igényt.

7.§

- (1) A bérelő a bérlakásba csak az [Ltv. 21. § \(2\) bekezdésében](#) meghatározott személyeket fogadhatja be.

- (2) Házastársak részére írásbeli kérelmükre bérlőtársi jogviszony keretében kell a lakást bérbeadni.
- (3) Bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki a bérlő gyermeke, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint szülője, és a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik.
- (4) A Polgármester hozzájárulásával a bérlő a lakásba élettársát, testvérét, gyermeke és unokája házastársát befogadhatja. A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni, kivéve, ha a rendelet eltérően rendelkezik.
- (5) A bérlő a lakást, vagy annak egy részét, sem lakás, sem egyéb célra vagy bármely más jogcímen harmadik személynek albérletbe nem adhatja.
- (6) A lakásbérleti szerződés megszűnésére az [Ltv.](#) rendelkezései e rendeletben meghatározott eltérésekkel irányadók.
- (7) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az Önkormányzatot elhelyezési kötelezettség nem terheli, térítési díjat nem köteles fizetni.

3. A lakbér mértéke és megfizetésének módja

8.§

- (1) A lakbér mértékét az önkormányzat Képviselő-testülete határozza meg, amelyet e rendelet 1. melléklete tartalmaz.
- (2) A lakbér mértékét minden évben egy alkalommal felül kell vizsgálni. A rendelet hatálya alá tartozó valamennyi lakás lakbérének mértéke az Ltv. 34.§ (4) bekezdése alapján költségelven kerül meghatározásra.

9.§

- (1) A bérlő a lakbért havonta, előre, egy összegben, legkésőbb a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni a bérbeadó számlájára, a kiállított számla alapján. A közüzemi szolgáltatások – víz- és csatorna, gáz, villany, távfűtés, hulladékszállítás – igénybevételére a bérleti szerződésben meghatározottak szerint
 - a) a bérlő közvetlenül köt szerződést a szolgáltatókkal, vagy
 - b) az önkormányzat köt szerződést szolgáltatóval és a bérlő eltérő számlafizetőként került beállításra, vagy
 - c) az önkormányzat köt szerződést szolgáltatóval és a bérlő részére a díjak tovább számlázásra kerülnek
- (2) Társasházi lakás esetén a bérlők kötelesek viselni a közös költség (szemétszállítás, közös helyiségek-, lépcsők-, előterek takarítása, ezek víz-, villany- és fűtés használati díja) összegét is, amelyet bérbeadó a bérleti díjjal együtt számláz ki.
- (3) Ha a lakás bérlőjének két hónapot meghaladó lakbérhátraléka vagy közüzemi díj hátraléka van, és a bérbeadó írásos felszólítására 8 napon belül a hátralékot nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérleti szerződést felmondani.
- (4) A lakbér késedelmes teljesítése esetén a bérlő, a hátralék után a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal azonos mértékű kamat megfizetésére köteles.
- (5) Nem lehet bérleti szerződést pályázati felhívás nélkül meghosszabbítani, ha a bérlőnek:
 - a) adó- vagy adók módjára behajtható köztartozása van,
 - b) bérleménnyel kapcsolatban közüzemi díjtartozása van,
 - c) az önkormányzattal, költségvetési szervével szemben tartozása áll fenn,
 - d) lakás bérleti jogviszonya a bérbeadó rendkívüli felmondása következtében szűnt meg.

10.§

- (1) Bérbeadó kérésére bérlő köteles írásban igazolni, hogy közüzemi díj hátraléka nincs.
- (2) A felek megállapodhatnak abban, hogy a szerződés megszűnéskor a lakás visszaadásakor kötelezően elvégzendő munkákat a bérlő végzi el saját költségén, vagy a bérlő költségtérítése ellenében bérbeadó végzi el. A lakás visszaadásakor kötelezően elvégzendő munkák:
 - a) az átvételi állapotnak megfelelő festés, tapétázás,
 - b) a lakásberendezési tárgyak használatra alkalmassá tétele.

7. Fiatalok „Itthon Bólyban - Bóly város ifjúsági és lakáspolitikájának támogatása” bérlakás jogcímen történő bérbeadására vonatkozó szabályok

16.§

- (1) Az Önkormányzat az „Itthon Bólyban - Bóly város ifjúsági és lakáspolitikájának támogatása” pályázat keretében létesült önkormányzati bérlakásra az arra jogosultaknak bérlakást és egyben lakhatási támogatást nyújt oly módon, az alábbi feltételek mellett a jogosultak rendelkezésére bocsátja:
 - a) A jogosult részére a lakás határozott időre, egy alkalommal, maximum 24 hónapra biztosítható. A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkal együtt.
 - b) A jogosult a lakhatásért bérleti díjat nem fizet, azonban az általa használt lakóingatlan rezsiköltségének, közös költségének, valamint kaució megfizetésére köteles,
 - c) A jogosultnak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a lakásba költözés időpontjától számított 15 naptári napon belül a bérleményben állandó lakóhelyet létesít.
 - d) A lakhatási támogatásban részesített személy köteles a pályázatban vállalt közösségi célú önkéntes tevékenységet elvégezni a településen. A vállalt önkéntes tevékenységnek elsősorban a bólyi fiatalok közösségépítéséhez kell kapcsolódnia.
- (2) A bérlakásra és támogatásra az nyújthat be pályázatot, akinél az alábbi feltételek fennállnak, aki:
 - a) Bóly városában lakcímmel, tartózkodási hellyel rendelkezik és életvitelszerűen Bóly településen él, illetve Bóly településre kíván költözni,
 - b) a pályázat benyújtásakor elmúlt 18 éves és a 33. életévét még nem töltötte be,
 - c) aki vállalja, hogy a pályázat keretében megvalósuló programokon önkéntes tevékenységeken aktívan részt vesz.
- (3) A bérlakás és támogatás elbírálásakor előnyben részesíthető, aki
 - a) Bóly városában lakcímmel, tartózkodási hellyel rendelkezik és életvitelszerűen Bóly településen él,
 - b) Bóly településen székhellyel vagy telephellyel rendelkező munkáltatónál munkaviszonnyal vagy munkaviszonyra irányuló egyéb jogviszonnyal rendelkezik,
 - c) házastársi kapcsolatban él és gyermek(ek) neveléséről gondoskodik,
 - d) aki hiányszakmaként meghatározott végzettséggel rendelkezik és olyan munkakörben dolgozik Bóly városban.
- (4) Nem nyújthat be pályázatot az a személy, akinek saját maga vonatkozásában vagy a vele együtt költöző személy vonatkozásában $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadot meghaladó lakás céljára szolgáló ingatlan van a tulajdonában, kivéve ha az haszonélvezeti joggal terhelt.

- (5) Nem nyújthat be pályázatot az a személy, akinek saját maga vagy a vele együtt költöző személy a 6. alcím Fecskeházi bérlakás jogcímen legalább 3 éves időtartamra bérlőként vagy bérlőtársként már bérleményt kapott.
- (6) Amennyiben a pályázó támogatás megítélése szempontjából figyelembe vett 4.§ szerinti körülményekben változás áll be úgy azt köteles 10 naptári napon belül bejelenteni. Amennyiben a pályázó a körülmények megváltozása miatt már nem felel meg a 4.§ szerinti feltételeknek, illetve különösen a figyelembe vett (3) bekezdés szerinti előnyt jelentő körülményre, vagy az önkéntes tevékenységet nem a vállalás szerint teljesíti, úgy a támogatás megszüntethető 30 napos határidővel.
- (7) Az Önkormányzat tulajdonát képező Fiatalok „Itthon Bólyban - Bóly város ifjúsági és lakáspolitikájának támogatása” bérlakás bérbeadása iránti kérelmet a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

17.§

- (1) A lakás bérbeadásával egyidejűleg a kiválasztott bérlő az „Itthon Bólyban - Bóly város ifjúsági és lakáspolitikájának támogatása” című EFOP-1.2.11-16-2017-00025 azonosító számú pályázat keretében biztosított lakhatási támogatást is megszerzi. Az Önkormányzat célja, hogy a város lakosságfenntartó erejét növelje, a település jövője szempontjából értékes végzettséggel rendelkező személyek városban történő letelepedését támogassa.
- (2) Nem nyújtható támogatás, nem jelölhető ki bérlőnek a projektet megvalósító Bóly Város Önkormányzata Képviselő-testülete tagjainak, valamint a felsorolt személyek közeli hozzátartozóinak.
- (3) Nem nyújtható támogatás az részére, aki már korábban a lakhatási támogatás kedvezményezettjeként „Itthon Bólyban - Bóly város ifjúsági és lakáspolitikájának támogatása” bérlakás valamelyikében korábban támogatással tartózkodott.

10. Pályázati eljárásrendre vonatkozó szabályok

23.§

- (1) A 10. alcím szerinti eljárási szabályok ezen rendelet 3.§ (1) bekezdés b-f) pontja szerinti önkormányzati bérlakások bérlőinek kiválasztására vonatkoznak.
- (2) A bérbeadó a győztes pályázót az érvényesen pályázók közül a pályázati kiírás alapján választja ki.
- (3) A bérbeadó a pályázati kiírásban a lakbér összegeként az e rendeletben meghatározott – az adott jogcímen történő bérbeadásra vonatkozó – mindenkor hatályos lakbér összegét jelöli meg.
- (4) A pályázati hirdetmény rövidített változatát, a pályázati kiírást az Önkormányzat honlapján, vagy a Bólyi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján kell közzétenni.
- (5) A pályázati kiírás megjelenésének közhiteles időpontja a Bóly Közös Önkormányzati hirdetőtábláján vagy a honlapon való közzététel napja.
- (6) A pályáztatás a hasznosítani kívánt bérlőjének kiválasztásra kerül a rendeletben előírt feltételek és előnyt biztosító körülmények figyelembevételével.
- (7) A pályázati hirdetménynek az alábbiakat kell tartalmaznia:
 - a) a hasznosítani kívánt lakás címét és műszaki paramétereit,
 - b) a pályázati ajánlat benyújtására jogosultak körének meghatározását,
 - c) a bérleti díj összegének meghatározását,
 - d) tájékoztatást arról, hogy a pályázónak legalább 60 napos ajánlati kötöttséget kell vállalni,
 - e) tájékoztatást a pályázat költségeinek viseléséről,

- f) a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét,
 - g) tájékoztatást a kiíró azon jogának fenntartásáról, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a pályázat következő helyezettjével szerződést kötni,
 - h) tájékoztatást a kiíró azon jogának a fenntartásáról, hogy a pályázatot – a (8) bekezdésben foglalt esetekben - eredménytelennek nyilváníthatja, és
 - i) a pályázati ajánlat érvénytelenségének feltételeit.
- (8) Eredménytelen a pályázati eljárás, ha
- a) nem érkezett pályázati ajánlat,
 - b) kizárólag érvénytelen pályázatok érkeztek.

24.§

- (1) Az ajánlattevő a pályázat benyújtásával egyidejűleg pályázati biztosítékot köteles fizetni, amelynek összege a hasznosítani kívánt lakás két havi lakbére.
- (2) Amennyiben az ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, a biztosítékot elveszti, az a kiíróé illeti meg.
- (3) A pályázati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása vagy az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása, valamint elbírálása után vissza kell fizetni.
- (4) Érvényes és nyertes pályázó által megfizetett biztosíték a továbbiakban kaucióként szolgál, a kaució a bérleti jogviszony megszűnését követő 60 napon belül jár vissza.
- (5) A kiíró köteles biztosítani a pályázatot lakás megtekinthetőségét.

25.§

- (1) A pályázati hirdetményben az ajánlatok benyújtására meghatározott idő a hirdetés megjelenésétől számított 30 napnál hosszabb nem lehet.
- (2) Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha
 - a) olyan személy, szervezet nyújtotta be, aki nem volt jogosult az ajánlat benyújtására,
 - b) a kiírásban meghatározott időn túl nyújtották be,
 - c) a pályázati biztosítékot a pályázó nem fizette be,

26.§

Nem lehet pályázat útján bérbe adni azokat a megüresedő lakásokat, amelyekre

- a) más szervnek bérlő-kijelölési joga áll fenn,
- b) másik lakás juttatására vállalt kötelezettség érdekében szükség van,
- c) közérdekű feladat ellátása miatt szükség van.