

## Devecser Város Önkormányzat Képviselő-testületének

### 18/2023.(VI.29.) önkormányzati rendelete

#### Devecser Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Devecser Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### I. Fejezet

##### A lakásbérlet és a lakások elidegenítésének szabályai

1. § Devecser Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő, lakásbérlet céljából rendelkezésre álló lakások listáját az 1. melléklet tartalmazza.

##### 1. A bérlő lakbérfizetési kötelezettsége

2. § (1) Lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás használatáért a bérlő az e rendeletben meghatározottak szerint lakbért köteles fizetni.

(2) Devecser Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) gyakorolja a lakásokra vonatkozó bérbeadói jogokat és kötelezettségeket, melyekkel összefüggésben az operatív feladatokkal a polgármestert bízza meg.

(3) A lakás bérlője a lakbért adott hónapra vonatkozóan a megelőző hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(4) A lakás bérlője a bérleti szerződés aláírásakor kaució gyanánt a bérleti díj kétszeresének megfelelő összeget köteles megfizetni.

3. § (1) A bérlő a lakbéren felül köteles a közüzemi szolgáltató felé megfizetni a lakáshoz tartozó szolgáltatásokért fizetendő díjat. Ezen szolgáltatások: a vízellátás, a szennyvíz, az egyedi gázfűtés, az áram, a telefon, az internet, a szemétszállítás és a kábeltévé használata után fizetendő díjak.

(2) A közüzemi díjakról szóló és a szolgáltató által az Önkormányzat, mint tulajdonos részére kiállított számlákat a Devecseri Polgármesteri Hivatal 3 munkanapon belül tovább számlázza a bérlőnek.

(3) A bérbeadó a bérlő részére külön szolgáltatást nem nyújt.

##### 2. A lakás bérbeadásának általános feltételei

4. § (1) Önkormányzati lakásokat elsősorban a településért tevékenykedő személy részére kell bérbe adni.

(2) Ahol a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadói részről Devecser Város Polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) határozza meg.

(3) Az önkormányzati lakás határozott és határozatlan időre adható bérbe.

### 3. A felek jogai és kötelezettségei

5. § (1) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. A lakbér nem fizetése esetén a bérbeadó jogszabályok szerinti letiltást kezdeményezhet, s amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérleti szerződést felmondhatja.

(2) A lakásbérleti jogviszony létesítésekor a bérlővel az Ltv. 21. § (2) bekezdésben meghatározott személyek költözhetnek együtt.

(3) A bérlő az Ltv.-ben meghatározottakon túl a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja:

- a) élettársát,
- b) vele együtt élő gyermeke házastársát, élettársát,
- c) unokáját,
- d) az általa gondnokoltat.

(4) A bérbeadói hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a bérlővel szemben a lakásbérleti jogviszonyt érintően büntető, polgári peres vagy egyéb hatósági eljárás nincs folyamatban.

(5) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a bérbeadó az együtt költöző és befogadott személyek elhelyezésére nem köteles.

(6) Ha a bérbeadó által a lakás bérlőjének vagy használójának küldött tértivevényes küldemények postai úton történő kézbesítése azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, illetve ha a küldemény a bérbeadóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, az iratot – az ellenkező bizonyításig – a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

(7) A (2) bekezdésbe nem tartozó személy bérleménybe költözésére a bérbeadónál előzetesen benyújtott írásbeli kérelem alapján engedélyezett bérbeadói írásos hozzájárulás megadása után van lehetőség. A kérelemhez csatolni kell a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja, tovább a befogadott személy nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

(8) A bérlő a bérleményt albérletbe nem adhatja ki.

(9) A bérlő a lakás műszaki állapotát veszélyeztető rendellenességekről köteles a bérbeadót haladéktalanul írásban tájékoztatni. Amennyiben ezt nem teszi meg és a lakás műszaki állapotának romlása bizonyíthatóan a bérlő mulasztásának következménye, bérbeadó kötelezheti a bérlőt a keletkezett kár megtérítésére, vagy a lakásbérleti díjat a helyreállítás költségeinek arányában megemelheti.

6. § A bérbeadó a lakbért köteles elengedni, ha kötelezettségét a bérlő felszólítása ellenére sem teljesítette és a bérlő emiatt a lakást, vagy a lakás alapterületének legalább 50%-át 30 napot meghaladó ideig rendeltetésszerűen nem használhatja. A lakbér a rendeltetésszerű használat ismételt biztosításig engedhető el.

7. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő a bérbeadásakor teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell a rendeltetésszerű használat körébe tartozó munkák és lakásberendezések konkrét megnevezését és költségét.

(3) A bérlő jogosult a megállapodás tartalma szerinti, számlával igazolt költségét bérbeszámítás útján érvényesíteni úgy, hogy a lakásra megállapított lakbér 50%-át havonta meg kell fizetnie a bérbeszámítás ideje alatt.

8. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy az épülettel, valamint a közös használatú helyiségekkel és területtel összefüggő egyéb kötelezettségek teljesítését az Ltv. 10. § (1) bekezdésében foglaltak kivételével a bérlő átvállalja.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az átvállalt kötelezettségek körébe tartozó feladatok konkrét megnevezését, teljesítésének módját, a feladatellátás megszűnésének eseteit.

(3) A bérlő jogosult a megállapodás fennállásának időtartama alatt a lakás lakbérének legfeljebb 15%-os mérséklésére.

9. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást saját költségén átalakítja, korszerűsíti.

(2) Ha a bérbeadó és a bérlő között az átalakításra, korszerűsítésre vonatkozó megállapodás létrejött, úgy a bérlő a megállapodásban rögzített munkák elvégzését a vállalkozó által kiállított számlával köteles igazolni. A bérlő jogosult a beruházáshoz benyújtott és előzetesen jóváhagyott költségvetésben a saját költségét (önerő) bérbeszámítás útján érvényesíteni úgy, hogy a lakbér 50% -át havonta meg kell fizetnie.

10. § Ha a bérbeadó által végzett - az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos - munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a bérlő részére határozott időre vagy a feltétel bekövetkezéséig másik bérlakást kell biztosítani. A munkák elvégzésnek időtartama alatt a lakásbérleti szerződése szünetel. A szünetelés várható időtartamát a bérbeadó és a bérlő közötti megállapodásban rögzíteni kell.

11. § A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését - a bérlő nyugalmának zavarása nélkül - szükség szerint, de évente legalább egy alkalommal, előzetes értesítés alapján, munkanapokon 8-18 óra között ellenőrzi. A bérlő az ellenőrzést túrni köteles.

#### **4. A bérleti szerződés tartalmi elemei**

12. § A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérleményre vonatkozó adatokat;
- b) a bérlő személyes adatait;
- c) a bérlővel a bérleti szerződés megkötésekor költöző családtagok adatait;
- d) az önkormányzati rendeletben meghatározott bérleti díjat;
- e) a bérleti szerződés időtartamát, mely határozott és határozatlan idejű lehet;
- f) a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit;
- g) a lakásbérleti szerződés felmondásának az eseteit, jogkövetkezményeit;
- h) a lakásba történő befogadás feltételeit;
- i) a hivatkozást az Ltv.-re, hogy a rendeletben, illetve a szerződésben nem szabályozott esetekben az Ltv.-ben foglaltakat kell alkalmazni.

#### **5. A bérlőtársi jogviszony létesítése**

13. § (1) Az önkormányzati lakásra bérlőtársi jogviszony a bérbeadó, a bérlő és a leendő bérlőtárs megállapodása alapján létesíthető.

(2) Házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.

(3) Bérlőtárs lehet a bérlő élettársa, ha az élettársi közösség hitelt érdemlően bizonyítottan legalább 3 éve fennáll, vagy testvére, aki legalább 3 éve életvitelszerűen a lakásban él és az élettárs vagy testvér nem rendelkezik másik beköltözhető lakással.

(4) A megállapodás alapján a lakásra a tényleges állapotnak megfelelően új bérleti szerződést kell kötni.

#### **6. Megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása**

14. § A megüresedett társbérleti lakrészt a visszamaradt társbérlőnek kell bérbe adni.

#### **7. Cserelakás**

15. § Az önkormányzati tulajdonú bérlakás bérleti joga a tulajdonos hozzájárulásával, kizárólag másik önkormányzati tulajdonú bérlakás bérleti jogára cserélhető el, pénzbeli térítés nem fizethető. A lakáscserét a Képviselő-testület hagyja jóvá.

#### **8. A lakásbérlet megszűnése**

16. § A lakásbérlet megszűnésének esetei:

- a) A lakásbérleti szerződésben foglalt szerződési időtartam lejárt, amennyiben a bérlő ismételt nem igényli a szerződés meghosszabbítását.
- b) A bérbeadó és a bérlő a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.
- c) Az arra jogosult felmondja a lakásbérletet.
- d) A bérlő, vagy a vele együtt élő hozzátartozójának kötelezettségszegése, különös tekintettel az e rendelet 5. §-ában foglaltakra.
- e) A bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti.
- f) A lakásnak a bérlő általi szándékos rongálása, nem rendeltetésszerű használata.
- g) A bérlő által vállalt kötelezettségek nem teljesítése, különös tekintettel és az azonnali felmondás következményével bármely pénzügyileg előírt kötelezettség elmaradása esetén.
- h) A bérlő meghal.
- i) A lakás megsemmisül.

j) A bérlő, vagy a vele együtt élő hozzátartozója a közösségi együttélés szabályait megszegi.

17. § (1) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a volt bérlő a későbbiekben másik önkormányzati bérlakásra az e rendeletben szabályozottak szerint jogosult.

(2) A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a volt bérlő pénzbeli térítésre nem jogosult.

## **9. A lakbér mértéke**

18. § (1) Az e rendelet 1. mellékletében felsorolt önkormányzati lakások után fizetendő lakbér mértékét a 2. melléklet tartalmazza. A 2. melléklet 1. pontja tartalmazza a piaci alapon bére adott lakások után fizetendő lakbér mértékét, 2. pontja tartalmazza a költséggelven bére adott lakások után fizetendő lakbér mértékét.

(2) A lakbér mértékét az Önkormányzat évente, minden év december 31-ig felülvizsgálhatja, és a felülvizsgálat alapján határozza meg a következő évi lakbér összegét. A lakbéremelés mértéke nem haladhatja meg a KSH által megállapított infláció mértékét.

(3) A lakbért a lakás m<sup>2</sup>-ben számított teljes alapterülete alapján kell meghatározni úgy, hogy az így számított összeget 100,-Ft-ra kell kerekíteni. A lakbér mértékét 49,-Ft-ig lefelé, 50,-Ft felett felfelé kell kerekíteni.

(4) A piaci alapon és a költséggelven bére adott lakások bérlői nem részesülnek lakbértámogatásban.

## **10. Az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése**

19. § (1) Ha az önkormányzati lakásban olyan személy marad vissza, aki sem az Ltv., sem a jelen rendelet előírásai alapján nem tarthat igényt elhelyezésre, az önkormányzati lakást köteles 15 napon belül elhagyni.

(2) Ha a lakás jogcím nélkül használó lakáselhagyási kötelezettségének nem tesz eleget, az önkormányzati lakás elhagyásának megtörténteig az önkormányzati lakás használatának első 2 hónapjában az önkormányzati lakásra megállapított lakbér mértékét, 2-6 hónap között a lakbér kétszeres összegének megfelelő, azt követően a lakbér háromszoros összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

## **11. Az önkormányzati lakások elidegenítése**

20. § (1) Az önkormányzati lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt.

(2) Önkormányzati lakás megvásárlására elsősorban az önkormányzati lakásban élő, elővásárlási joggal rendelkező bérlő jogosult.

(3) Amennyiben a (2) bekezdésben meghatározott személy vásárolja meg az önkormányzati lakást, a vételár mértéke a forgalmi érték 98%-a.

(4) A bérlő az adásvételi szerződés megkötésekor, amennyiben

a) családjában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap 150%-át, a vételár 5%-át,

b) családjában az egy főre jutó jövedelem a szociális vetítési alap 150%-át meghaladja, de

annak 175%-át nem éri el, a vételár 10%-át,

c) családjában az egy főre jutó jövedelem a szociális vetítési alap 175%-át eléri, de nem haladja meg annak 200%-át, a vételár 15%-át

d) családjában az egy főre jutó jövedelem meghaladja a szociális vetítési alap 200%-át, a vételár 20%-át egy összegben köteles megfizetni.

(5) Amennyiben a lakást a bérlő vásárolja meg, a vételár megfizetésére – a Polgári Törvénykönyv szerint a pénztartozás esetén megállapítható kamat megfizetése mellett – kérelmére, legalább 15 év részletfizetési kedvezményt kell biztosítani. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátraléokra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(6) Amennyiben a bérlő családjában az egy főre jutó jövedelem a szociális vetítési alap 150%-át nem haladja meg – kérelmére – legalább 20 év részletfizetési kedvezményt kell biztosítani, illetve mentesül a kamatfizetési kötelezettség alól.

(7) Amennyiben a bérlő vállalja, hogy az önkormányzati lakás vételárát

a) egy összegben megfizeti, a vételárból 10%,

b) 5 éves részletfizetés vállalása esetén a kamat megfizetése alól mentesül és amennyiben a bérlő családjában az egy főre jutó jövedelem a szociális vetítési alap 150%-át meghaladja, a vételárhátralékból 5%,

c) 5 éves részletfizetés vállalása esetén, amennyiben a bérlő családjában az egy főre jutó jövedelem a szociális vetítési alap 150%-át nem haladja meg, a vételárhátralékból 8% ,

d) 5-10 év közötti részletfizetés vállalása esetén, amennyiben a bérlő családjában az egy főre jutó jövedelem a szociális vetítési alap 150%-át nem haladja meg, a vételárhátralékból 5% ,

e) 10-20 év közötti részletfizetés vállalása esetén, amennyiben a bérlő családjában az egy főre jutó jövedelem a szociális vetítési alap 150%-át nem haladja meg, a vételárhátralékból 2% engedmény illeti meg.

21. § (1) Az értékesíteni kívánt lakás bérlője részére az elidegenítésről ajánlatot kell küldeni. Az ajánlatnak tartalmaznia kell a lakás vételárát, a 20. § (4)-(7) bekezdésben foglalt kedvezményeket, kötelezettségeket, valamint a megkötendő szerződés teljes tervezetét. Az eladót az ajánlattétel a bérlő által történő átvételt követő 30 napig köti, attól ezen időpontig nem állhat el, illetve a szerződési feltételeket nem változtathatja meg.

(2) A bérlő az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozhat arról, hogy elővásárlási jogával élni kíván.

22. § (1) Az elővásárlási joggal nem érintett, bruttó 25.000.000 forint értékhatár alatti önkormányzati lakások nyilvánosan meghirdetett pályázat útján kerülnek elidegenítésre.

(2) Az adásvételi szerződést a pályázaton a legmagasabb vételár megfizetésére ajánlatot tevő pályázóval kell megkötni.

23. § (1) A bruttó 25.000.000 forint értékhatár feletti, elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati lakás tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) A versenyeztetési eljárás szabályait az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet tartalmazza.

24. § Elővásárlási joggal nem érintett önkormányzati lakás vásárlása esetén a vevőt árengedmény vagy részletfizetési kedvezmény nem illeti meg.

### **12. Az önkormányzati lakás elidegenítéséből származó bevétel felhasználása**

25. § Az önkormányzati lakás elidegenítéséből származó bevételek

- a) önkormányzati lakás felújítására, korszerűsítésére,
- b) új lakás építésére,
- c) önkormányzati feladat ellátásához használt lakás vásárlására,
- d) lakóövezetbe tartozó területek közművesítésére,
- e) építési telkek kialakítására

használhatók fel a tárgyévi helyi költségvetési rendeletben és egyéb önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.

### **13. Szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése**

26. § Ha a szociális intézményből elbocsátott személy korábban pénzbeli térítés ellenében lemondott az önkormányzati lakása bérleti jogviszonyáról, az intézményből történő elbocsátása esetén a pénzbeli térítés visszafizetése ellenében a jogos lakásigényének megfelelő nagyságú, legalább komfortos bérlakás biztosítható részére.

## **II. Fejezet**

### **A helyiségbérllet és a helyiségek elidegenítésének szabályai**

#### **14. A helyiség bérbeadásának általános feltételei**

27. § (1) Helyiséget bérbe adni természetes és jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság részére lehet.

(2) A bérbeadó a helyiségekre határozott vagy határozatlan időre szóló bérleti szerződést köthet.

(3) A bérbeadó a helyiséget üres állapotban, pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe. Pályázati eljárás nélkül és térítésmentesen helyiség akkor adható bérbe, ha a helyiség jellege, rendeltetése vagy közérdek azt indokolja.

(4) A határozott idejű bérleti szerződés határidejének lejárta előtt legkésőbb 45 nappal a helyiség bérlője a bérleti jogviszony folytatását kérheti.

(5) A (4) bekezdésben foglalt kivétellel a határozott idő leteltével a bérlő köteles az ingatlant minden igény nélkül elhagyni.

#### **15. A bérleti szerződés**

28. § A bérleti szerződésnek legalább tartalmaznia kell:

- a) a bérlet időtartamát,
- b) az ingatlan adatait,
- c) az ingatlan helyiségeinek felszereltségét,
- d) a bérlő azonosító adatait,
- e) a fizetendő bérleti díj összegét és megfizetésének időpontját,
- f) a valorizáció vállalását,
- g) a birtokba adás időpontját,
- h) a karbantartási és felújítási költségek viseléséről való rendelkezést.

## 16. Pályázat útján történő bérbeadás

29. § (1) Pályázat önkormányzati tulajdonú helyiségre akkor írható ki, ha üres helyiség áll rendelkezésre.

(2) A pályázati felhívást Devecser Város Önkormányzata honlapján ([www.devecser.hu](http://www.devecser.hu)) 15 nap időtartamra közzé kell tenni.

30. § (1) A pályázati kiírásnak minimálisan tartalmaznia kell:

- a) a helyiség címét, alapterületét, műszaki állapotát, közműellátottságát,
- b) a folytatható tevékenységek megnevezését (Ltv. 91/A. § 12. pontja),
- c) a bérleti díj és a kaució mértékét,
- d) a bérletbe adás időtartamát,
- e) a kiírás időpontját, a benyújtás határidejét,
- f) a pályázat benyújtásának módját, helyét, idejét.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, megnevezését, címét,
- b) az eljáró képviselőt,
- c) a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenységek felsorolását.

(3) A pályázatokat a Képviselő-testület bírálja el.

## 17. A bérleti díj megfizetésének szabályai

31. § (1) A helyiségek bérleti díját a Képviselő-testület határozza meg.

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

(3) A helyiségek bérleti díjának mértékét évenként felül kell vizsgálni úgy, hogy azok értékállósága biztosított legyen. Ennek értelmében a bérleti díj mértéke minden év január 1-től a Képviselő-testület döntésétől függően korrigálásra kerülhet.

(4) Ha a bérlő a bérleti díj összegét, vagy a módosított bérleti díjat a közlés kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban nem kifogásolja meg, akkor a szerződés módosításának időpontjától a közölt összeget köteles fizetni.

## 18. A bérleti jogviszony megszűnése

32. § (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a) a bérlő a helyiség bérleti díját a fizetési határidőig nem fizeti meg,
- b) a bérlő az általa szerződésben vállalt vagy jogszabály által előírt tényleges kötelezettségét nem teljesíti, vagy
- c) a bérlő a helyiséget rongálja vagy a rendeltetésével ellentétes célra használja.

(2) Ha a bérlő a bérleti- és közműdíj fizetésre megállapított időpontig a díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásban felmondással élhet.



(3) Ha a bérlő az általa szerződésben vállalt lényeges állagmegóvási, karbantartási kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet.

(4) A felmondás a (2) és (3) bekezdés esetében az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

33. § A bérleti jogviszony az alábbi esetekben szűnik meg:

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- b) a helyiség megsemmisül, vagy elidegenítésre kerül,
- c) a bérlő jogutód nélkül megszűnik,
- d) a bérlő bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,

34. § A bérlő – a bérleti jogviszony bármely okból történő megszüntetése esetén – csereingatlanra, vagy egyéb kártalanításra nem jogosult.

35. § (1) A bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérlő köteles a helyiséget visszaszolgáltatni. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés megszűnésekor vagy legkésőbb azt követő 3 napon belül a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas, kitakarított állapotban, ingóságaitól kiürítve adja vissza a bérbeadó részére. A bérleti jogviszony tartama alatt a helyiségen végzett beruházások értékét a bérlő semmilyen jogcímen nem követelheti. Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napján a Bérleményt nem szolgáltatja vissza, köteles arra az időre, amíg azokat jogcím nélkül használja, a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat fizetni.

(2) A bérlemény visszaadásáról jegyzőkönyvet kell felvenni, a birtokba adási jegyzőkönyv tartalmával egyezően. Amennyiben a helyiség részét képező bármely vagyonelem – a rendes használaton kívül – megrongálódott, értékéből veszített vagy hiányzik, a bérbeadó a kijavítás vagy pótlás ellenértékét a bérlőtől követelheti

## **19. Helyiség rendeltetésszerű használata**

36. § (1) A helyiséget a bérlő a bérleti szerződésben megjelölt célra használhatja.

(2) Amennyiben a bérlő a helyiséget nem a rendeltetésének megfelelően vagy a bérleti szerződésben megjelölt célra kívánja használni, úgy ehhez az új használati cél megjelölésével hozzájárulást kell kérni. A hozzájárulást a Képviselő-testület adja meg.

## **20. A bérleti jogviszony tartalma**

37. § (1) Bérbeadó a helyiséget a szerződésben megjelölt időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek jegyzőkönyvileg átadni. A bérlő az átvételt a jegyzőkönyv aláírásával köteles elismerni.

(2) A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a mérőórák állását.

(3) Az átadáskor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről – a felek eltérő megállapodásának hiányában – a bérbeadó köteles gondoskodni.

(4) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon alakítsa ki, szerelje fel, illetve rendezze be.

## 21. A felek jogai és kötelezettségei

38. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni a bérleti jogviszony alatt:

- a) a helyiség megfeleljen a bérleti szerződés előírásainak,
- b) a helyiség központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- c) a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek pótlásáról, cseréjéről,
- d) a helyiség felújítása, a vezetékhálózat meghibásodása miatt szükséges munkák elvégzéséről.

(2) A bérlő köteles gondoskodni továbbá:

- a) a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról,
- b) a tevékenysége érdekében szükséges felújításról, pótlásról, javításról (csak olyanhoz, amelyhez önálló megállapodás, hozzájárulás nem kell),
- c) a helyiség olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, vagy tart üzemben,
- d) a helyiség tisztításáról és megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé,
- e) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett szemét elszállításáról, illetve a költségeinek viseléséről,
- f) a helyiség biztosításáról,
- g) a helyiség rendeltetésszerű használatáról,
- h) a szerződés megszűnésekor a helyiség és a helyiség berendezéseinek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásáról.

(3) A bérlőnek a helyiség visszaadásakor nyilatkozni kell, hogy a bérbeadó felé bérleti- és közüzemi díj, vagy a bérleménnyel kapcsolatos egyéb tartozása nincsen.

(4) A helyiség visszaadásakor

- a) a bérlő köteles a helyiséget és berendezéseit rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni,
- b) amennyiben a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a felmerült költségeket a bérlő köteles megtéríteni a bérbeadónak.

39. § A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi.

40. § (1) A bérleti szerződés megkötése után a felek közös kérelmére bérlőtársi szerződést akkor köthet a bérbeadó, ha

- a) a leendő bérlőtárs vállalkozói igazolvánnyal (jogi személy és nem jogi személyiségű szervezet esetén alapító vagy ezzel egyenértékű okirattal) rendelkezik, és
- b) a bérlőtársak egy helyiségben gyakorolni kívánt tevékenységének a más jogszabályokban előírt feltételei biztosíthatók, és
- c) a leendő bérlőtárs befogadásához a bérbeadó hozzájárult.

(2) Amennyiben a bérlőtársak közül egyik bérlőtárs bérleti jogviszonya megszűnik, a visszamaradt társbérlő kérelmére a bérbeadó köteles az egész helyiséget részére bérbe adni.

41. § A bérlő a helyiségbe más személyt, szervezetet csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

42. § (1) A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához vagy cseréjéhez akkor járulhat hozzá, ha az új bérlő a volt bérlő által gyakorolt tevékenység folytatását vállalja.

(2) Önkormányzati helyiség bérleti joga csak másik önkormányzati helyiség bérleti jogára cserélhető.

## 22. Helyiségek elidegenítése

43. § A helyiségek elidegenítéséről a Képviselő-testület dönt.

44. § (1) Helyiség megvásárlására elsősorban a helyiség elővásárlási joggal rendelkező bérlője jogosult.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott személy vásárolja meg a helyiséget, a vételár a mindenkori forgalmi értéknek megfelelő ár.

(3) Amennyiben a bérlő vállalja, hogy a helyiség vételárát egy összegben megfizeti, a vételárból 2% engedmény illeti meg.

(4) Az elővásárlási joggal rendelkező vevő részére, kérelmére 3 évi részletfizetési kedvezményt lehet biztosítani a Polgári Törvénykönyv szerint a pénztartozás esetén megállapítható kamat megfizetése mellett. A részleteket negyedévenként kell megfizetni, az első részlet a szerződéskötés aláírásával egyidejűleg esedékes.

(5) Részletfizetés esetén a vételárhátralékból a bérlőt engedmény nem illeti meg.

(6) A (4) bekezdés szerinti részletfizetési kedvezménnyel történő értékesítés esetén a pénztartozás biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

45. § (1) Az értékesíteni kívánt helyiség bérlője részére az elidegenítésről ajánlatot kell küldeni. Az ajánlatnak tartalmaznia kell a helyiség vételárát, a 44. § (3)-(6) bekezdésben foglalt kedvezményeket, kötelezettségeket, valamint a megkötendő szerződés teljes tervezetét. Az eladót az ajánlattétel a bérlő által történő átvételt követő 30 napig köti, attól ezen időpontig nem állhat el, illetve a szerződési feltételeket nem változtathatja meg.

(2) A bérlő az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozhat arról, hogy elővásárlási jogával élni kíván.

46. § (1) Az elővásárlási joggal nem érintett, bruttó 25.000.000 forint értékhatár alatti helyiségek nyilvánosan meghirdetett pályázat útján kerülnek elidegenítésre.

(2) Az adásvételi szerződést a pályázaton a legmagasabb vételár megfizetésére ajánlatot tevő pályázóval kell megkötni.

47. § (1) A bruttó 25.000.000 forint értékhatár feletti, elővásárlási joggal nem érintett helyiségek tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) A versenyeztetési eljárás szabályait az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet tartalmazza.

48. § Elővásárlási joggal nem érintett helyiség vásárlása esetén a vevőt árengedmény vagy részletfizetési kedvezmény nem illeti meg.

### III. Fejezet Záró rendelkezések

49. § Ez a rendelet 2023. június 30-án lép hatályba.

50. § Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletének feltételeiről szóló 21/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet.

  
**Ferenczi Gábor**  
polgármester

  
**Vörösné Soós Ágnes**  
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2023. június 29.

  
**Vörösné Soós Ágnes**  
jegyző



**Devecser Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások**

	A	B	C	D	E
1.	Hrsz	Cím	Alap- terület m <sup>2</sup>	Szobák száma	Komfortfokozat
2.	1013/75	Devecser, Simon I. u. 17.	78	3	összkomfortos
3.	2105	Devecser, Attila király u. 8.	105	4	összkomfortos
4.	355	Devecser, Szent Imre u. 17.	77	3	összkomfortos
5.	1168	Devecser, Szabadság tér 1-3.	80	2	összkomfortos
6.	1168	Devecser, Szabadság tér 1-3.	65	2	összkomfortos
7.	1168	Devecser, Szabadság tér 1-3.	65	2	összkomfortos
8.	1226	Devecser, Ifjúság u. 4.	73	3	összkomfortos
9.	1225	Devecser, Ifjúság u. 6.	98	2,5	összkomfortos
10.	1562/5	Devecser, Miskei u. 12.	40	1,5	komfortos
11.	0621/5	Devecser, Meggyeserdő	37	2	komfort nélküli lakás

**Devecser Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások után fizetendő lakbér mértéke****1. Piaci alapon bérbe adott lakások után fizetendő lakbér mértéke**

	A	B	C	D
1.	Cím	Alapterület m <sup>2</sup>	Lakbér mértéke Ft/m <sup>2</sup>	Lakbér mértéke Ft/hó
2.	Devecser, Simon I. u. 17.	78	900	70.200
3.	Devecser, Szabadság tér 1-3.	65	700	45.500
4.	Devecser, Ifjúság u. 6.	98	700	68.600
5.	Devecser, Miskei u. 12.	40	600	24.000
6.	Devecser, Meggyeserdő	37	400	14.800

**2. Költségelven bérbe adott lakások után fizetendő lakbér mértéke**

	A	B	C	D
1.	Cím	Alapterület m <sup>2</sup>	Lakbér mértéke Ft/m <sup>2</sup>	Lakbér mértéke Ft/hó
2.	Devecser, Attila király u. 8.	105	450	47.300
3.	Devecser, Szent Imre u. 17.	77	400	30.800
4.	Devecser, Ifjúság u. 4.	73	350	25.600
5.	Devecser, Szabadság tér 1-3.	65	350	22.800
6.	Devecser, Szabadság tér 1-3.	80	400	32.000