



## Izsák Város Önkormányzat

6070 Izsák, Szabadság tér 1.  
Tel.: +3676/568-060

KRID: 153513924  
E-mail: [izsak@izsak.hu](mailto:izsak@izsak.hu)

### FELHÍVÁS

#### **Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló rendelet-tervezet véleményeztetése**

Izsák Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2023. november 22. napján tartandó ülésén tárgyalja az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló rendelet előterjesztését.

Az előterjesztéssel kapcsolatos véleményeket az alábbi e-mail címre tudják eljuttatni: [aljegyzo@izsak.hu](mailto:aljegyzo@izsak.hu)

A véleményezés határideje: 2023. november 21.

Izsák, 2023. november 10.

  
Dr. Kiss Nikoletta  
Aljegyző

Melléklet:

- Rendelet-tervezet

**Izsák Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (XI. 22.) önkormányzati rendelete**

**Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről**

Izsák Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 19. § (1)-(2) bekezdéseiben, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1)-(3) bekezdéseiben, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, az 54. § (1)-(3) bekezdéseiben és az 58. § (2)-(3) bekezdéseiben kapott felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

*I. Fejezet*  
*Általános rendelkezések*

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Izsák Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő minden lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.
- (2) Izsák Város Önkormányzata elővásárlási joggal érintett lakással, helyiséggel nem rendelkezik.

*II. Fejezet*  
*Lakásbérlet szabályai*

**1. Az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételei**

**2. §**

- (1) A Képviselő-testület az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásával a polgármestert bízta meg, a bérlő kiválasztásának kivételével.
- (2) Ahol a törvény a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadási részről – a lakástörvény és e rendelet keretei között - a polgármester határozza meg.
- (3) Az önkormányzati lakás bérletére vonatkozó kérelmet Izsák Város Polgármesteri Hivatalában (6070 Izsák, Szabadság tér 1.) kell benyújtani.
- (4) A lakásbérlet határozott időre, határozatlan időre vagy a szolgálati jogviszony, munkaviszony időtartamára hozható létre.

(5) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő köteles a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát írásban bejelenteni a bérbeadó részére.

(6) Az önkormányzati lakásokat

- a) szociális helyzet alapján,
- b) költségelven és
- c) piaci alapon lehet bérbe adni.

(7) A bérbeadást megelőzően a képviselő-testület meghatározza, hogy a lakást mely, a (6) bekezdés szerinti módon kívánja bérbeadni.

## **2. Bérbeadás szociális helyzet alapján**

### **3. §**

(1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakás kizárólag pályázat útján, legfeljebb 2 évi időtartamra annak adható bérbe, akinek a lakáspályázat beadásakor – a vele jogszerűen együttköltöző személyek jövedelmével együtt számítva – az egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a saját jogú öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének másfélszeresét, egyedül élő pályázó esetében kétszeresét.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt feltételek teljesítése esetén sem adható bérbe önkormányzati bérlakás annak a pályázónak, akinek a lakáspályázat beadásakor tulajdonában, hasznélvezetében beköltözhető lakás van.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglalt feltételek fennállása esetén a polgármester a lakásbérleti jogviszonyt – a Képviselő-testület jóváhagyásával – legfeljebb öt alkalommal, alkalmanként legfeljebb 2 évi időtartamra meghosszabbíthatja, amennyiben a bérlőnek nincs lakbér- és közüzemi díj hátraléka és szerződésben vállalt valamennyi kötelezettségét szerződészerűen, késedelem nélkül teljesítette.

## **3. A pályázati eljárás**

### **4. §**

(1) A lakás szociális helyzet alapján történő bérbevételére irányuló pályázati felhívást az Önkormányzat hirdetőtábláján legalább 15 napra ki kell függeszteni és az Önkormányzat mindenkori hivatalos honlapján legalább 15 napig közzé kell tenni.

(2) A pályázati anyagot postai úton vagy személyesen kell eljuttatni Izsák Város Polgármesteri Hivatalába (6070 Izsák, Szabadság tér 1.). Egy személy több lakásra is nyújthat be pályázatot.

(3) A pályázati felhívás kötelező tartalmi elemei:

- a) a pályázati jogosultság feltételei,
- b) a lakás címe, alapterülete, komfortfokozata, a lakáson belüli helyiségek rövid felsorolása,
- c) a bérleti jogviszony időtartama,
- d) a lakbér összege,
- e) a pályázat benyújtásának módja és határideje.

(4) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó természetes személyazonosító adatait, állampolgárságát, lakó- és tartózkodási helyét,

- b) a megpályázott lakás címét,
- c) a pályázat időpontjában fennálló lakhatásának jogcímét és lakásviszonyait,
- d) a pályázóval együttlakó és jogszerűen együttköltöző személyek természetes személyazonosító adatait, hozzátartozói minőségét,
- e) a pályázó és a vele együttköltözők jövedelmének összegszerű meghatározását és azok hitelt érdemlő igazolását,
- f) a pályázó vagyonára vonatkozó adatokat,
- g) a pályázó nyilatkozatát a bérleti szándékát alátámasztó adatokról és lényeges körülményekről,
- h) a pályázó nyilatkozatát a 4. § (1) és (2) bekezdésében foglalt feltételekre vonatkozóan.

(5) A benyújtott pályázatokat a Képviselő-testület bírálja el és döntésével kiválasztja a lakás bérlőjét. A kiválasztott bérlővel a lakásbérleti szerződést a polgármester köti meg.

(6) A Képviselő-testület érvénytelennek nyilvánítja a benyújtott pályázatot, ha

- a) a pályázat nem vagy hiányosan tartalmazza az (4) bekezdés szerinti adatokat, iratokat, nyilatkozatokat vagy
- b) a pályázó nem felel meg a 4. § (1) és (2) bekezdésében foglalt feltételeknek vagy
- c) a pályázat határidőn túl érkezett be az Izsák Város Polgármesteri Hivatalhoz.

(7) Az 5. § (6) bekezdés c) pontja alkalmazásában határidőben beérkezettnek kell tekinteni azt a pályázatot, melyet a határidő utolsó napján postára adtak.

#### 4. Bérbeadás költségelven és piaci alapon

##### 5. §

(1) Költségelven és piaci alapon önkormányzati tulajdonú lakás bérlője az a felnőttkorú személy lehet, aki nem jogosult szociális helyzet alapján bérlakás bérletére, továbbá aki

- a) lakás céljára szolgáló ingatlantulajdonnal vagy lakás céljára szolgáló ingatlan- tulajdonrészrel vagy lakás céljára szolgáló ingatlanra vonatkozó haszonélvezeti joggal nem rendelkezik, és
- b) vállalja legalább kéthavi bérleti díj összegének megfelelő **óvadék** megfizetését, és
- c) olyan igazolt jövedelemmel rendelkezik, amely biztosítja, hogy a lakbér és a rezsiköltség havi összege nem haladja meg az együtt költözők nettó összjövedelmének 50 %-át, és
- d) vállalja a bérleti szerződésből adódó kötelezettségek, elsősorban a közüzemi számlák teljesítését.

(2) Az (1) bekezdés alapján megfizetendő óvadék összege nem lehet kevesebb, mint 50.000 Ft.

(3) Üres lakás esetében a polgármester kijelöléssel is kiválaszthatja a bérlőt. A kijelölésnél előnyben kell részesíteni azt a bérlőt, aki az önkormányzattal vagy annak intézményeivel köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban vagy munkaviszonyban áll, illetőleg önkormányzati kötelező feladat ellátáshoz kapcsolódó munkakörben dolgozik a munkáltató személyétől függetlenül.

#### 5. A lakbér mértéke és különszolgáltatás díja

##### 6. §

(1) A bérlő a bérbeadott lakás használatáért lakbért köteles fizetni, a (2)-(3) bekezdés szerint.

(2) A költségelven és piaci alapon bérbe adott lakás bérleti díja komfort fokozatának megfelelően az alábbi:

- a) Összkomfortos lakás esetén 1.000 Ft/m<sup>2</sup>/hó

- b) Komfortos lakás esetén 900 Ft/m<sup>2</sup>/hó
- c) Félkomfortos lakás esetén 700 Ft/m<sup>2</sup>/hó
- d) Komfort nélküli lakás esetén 500 Ft/m<sup>2</sup>/hó

(3) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérleti díja a (2) bekezdésben meghatározott díj 50 %-a.

(4) A bérleti díjakat Izsák Város Önkormányzat Képviselő-testülete évente felülvizsgálja.

(5) A lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint száz forintra kerekítve kell megállapítani.

(6) Ha felek írásban megállapodnak arról, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, vagy átalakítja, korszerűsíti, a bérlő által fizetendő havi lakbére legfeljebb 30%-kal csökkenthető.

(7) A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében vagy komfortfokozatában változás következik be.

## 7. §

(1) A bérlő a bérleti díjat havonta, előre, egy összegben, legkésőbb minden hónap 10. napjáig köteles megfizetni átutalással vagy házipénztárba történő befizetéssel.

(2) Amennyiben a bérlő legalább 2 alkalommal nem fizet időben, a polgármester jogosult a szerződést megszüntetni és a lakás kiürítése érdekében intézkedést elrendelni.

## 8. §

A bérbeadó külön szolgáltatást nem nyújt, a közüzemi szolgáltatók, illetve a díj beszedésére jogosult egyéb szervek által a bérlő részére közvetlenül számlázott közüzemi szolgáltatások díját a bérlő a szolgáltatók részére közvetlenül köteles megfizetni.

## 6. Lakbértámogatás

### 9. §

(1) Az Egészségügyi és Szociális Bizottság kérelemre lakbértámogatásban részesíti azt a kérelmezőt, akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap mindenkorai összegét, egyedülálló esetén annak 150 %-át és nem részesül lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres települési támogatásban.

(2) A lakbértámogatási kérelemnek tartalmaznia kell,

- a) a pályázó természetes személyazonosító adatait, állampolgárságát, állandó lakóhelyét és tartózkodási helyét,
- b) a pályázóval együttlakó és jogszerűen együttköltöző személyek természetes személyazonosító adatait, hozzátartozói minőségét,
- c) a bérelt lakás címét,
- d) a kérelmező és a vele együttlakók jövedelmének összegszerű meghatározását és azok hitelt érdemlő igazolását.

(3) A lakbértámogatás iránti kérelmet Izsák Város Polgármesteri Hivatalában lehet benyújtani.

(4) A lakbértámogatás havi mértéke 3.000 forint, amely levonásra kerül a 7. § szerint megállapított lakbértől.

(5) A bérlő köteles a jogosultsági feltételekben bekövetkezett változásokat a változás bekövetkezésétől számított 8 naptári napon belül Izsák Város Önkormányzatánál bejelenteni.

## **7. A felek megállapodásának tartalma, a bérbeadó jogai és kötelezettségei**

### **10. §**

(1) A bérbeadó a lakást a komfort fokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni.

(2) A bérlő a lakást leltár és műszaki szemlét rögzítő jegyzőkönyv alapján veszi át.

(3) A bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagának megőrzéséről, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(4) A bérbeadó és a leendő bérlő megállapodhatnak arra vonatkozóan, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(5) A bérleti szerződés megkötésekor létrejött (4) bekezdés szerinti megállapodás esetén, tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés és a befejezés időpontját és a mindkét fél által elfogadott szakértő által készített költségvetést. A bérlő igazolt költségeit vagy a lakbér fizetésének szüneteltetésével, vagy a lakbérenek az igazolt költséggel arányos, meghatározott idejű mérséklésével számítja be a bérbeadó.

(6) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal ellenőrzi. A bérlő a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

## **8. A bérlő jogai és kötelezettségei**

### **11. §**

(1) A bérlő által kezdeményezett átalakítási, korszerűsítési munkálatok a bérbeadó jóváhagyásához kötöttek és egyéb megállapodás hiányában költségei a bérlőt terhelik.

(2) A bérlő köteles a lakáshoz kapcsolódó és igénybevett közüzemi szolgáltatásokért a szolgáltatónak fizetni és azokkal szolgáltatási szerződést kötni.

(3) A bérlő a hozzátartozóját - méltányolható körülmények fennállása esetén - a polgármester írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be a lakásba, amennyiben a befogadni kívánt személy beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy haszonélvezeti jogával nem rendelkezik.

(4) A lakás vagy annak egy része a bérlő által további albérletbe nem adható.

## **9. Hozzájárulás bérlőtársi jogviszonyhoz**

## 12. §

Önkormányzati bérlakásra bérlőtársi szerződés csak a bérlő és házastársa, valamint a bérlő és élettársa közös kérelme alapján köthető, amennyiben az élettársi kapcsolat legalább 5 éve fennáll vagy az élettársi kapcsolatból gyermek született.

## 10. Társbérlet

### 13. §

Az önkormányzati bérlakásban lévő megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére csak abban az esetben adható bérbe, ha a társbérlő vállalja a teljes lakás alapterülete alapján számítandó lakbér megfizetését.

## 11. A lakáshasználati díj

### 14. §

(1) Az önkormányzati bérlakást jogcím nélkül használó személy a bérbeadó részére a jogcím nélküli használat első két hónapjában a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni, ezt követően a lakáshasználati díj további 10 hónapig a lakbér kétszerese, egy éven túl a lakbér háromszorososa.

(2) Lakáshasználati díj fizetésének időtartama alatt a jogcím nélküli lakáshasználó nem jogosult sem lakbértámogatásra, sem lakbérmérséklésre.

## 12. A szerződés megszűnése, megszüntetése

### 15. §

(1) A határozott időre kötött lakásbérleti szerződés a határozott idő lejártával automatikusan megszűnik.

(2) A határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződés bérbeadó általi felmondása esetén az Önkormányzat pénzbeli térítést nem vállal.

(3) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén az alábbi feltételek érvényesülnek:

- a) ha a bérbeadó kezdeményezi a lakásbérlet megszüntetését, de a lakás bérlője részére alacsonyabb komfortfokozatú cserelakást biztosít, akkor a bérlőt az alacsonyabb komfortfokozatú másik lakás biztosítása mellett a két lakás éves lakbére közötti különbözet egyszeri összege illeti meg egyösszegben, amennyiben nincs lakbérhátraléka,
- b) ha a bérlő kezdeményezi a lakásbérlet megszüntetését és az általa bérelt lakás helyett másik megfelelő cserelakás biztosítására nem tart igényt, akkor a bérlőt pénzbeli térítés nem illeti meg,
- c) ha a bérbeadó a lakás bérlője részére, annak kérésére ugyanolyan komfortfokozatú megfelelő cserelakást biztosít, akkor a bérlőt pénzbeli térítés nem illeti meg.

(4) A bérbeadó a (2) bekezdésben szabályozott lehetőségek közül egyedi mérlegelés alapján, az Önkormányzat mindenkori pénzügyi helyzetének figyelembevételével, a rendelkezésre álló lakásállományra tekintettel választ.

### 13. Lakásban visszamaradó személyek elhelyezése

#### 16. §

(1) A bérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt.

(2) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy esetében az Önkormányzat elhelyezési kötelezettséget nem vállal.

#### *III. Fejezet*

#### *A nem lakáscéljára szolgáló helyiségek bérbeadása*

#### 17. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait a (2) - (14) bekezdésekben szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A megüresedett, vagy újonnan létrejött helyiségek bérleti jogát a Izsák Város Önkormányzata által meghirdetett pályázat útján lehet megszerezni.

(3) A pályázati felhívás kötelező tartalmi elemei:

- a) a helyiség címe, alapterülete, rendeltetése, felszereltsége és műszaki állapota,
- b) a bérleti jogviszony időtartama,
- c) a licit alapját képező bérleti díj havi alapösszege,
- d) a pályázat benyújtásának módja és határideje
- e) a pályázati versenytárgyalás megtartásának helye és időpontja.

(4) A pályázati kiírást az Önkormányzat hirdetőtábláján és az Önkormányzat mindenkor hivatalos honlapján közzé kell tenni.

(5) A pályázati ajánlat kötelező tartalmi elemei:

- a) a pályázó neve, lakcíme, székhelye, telephelye,
- b) több pályázó esetén közös nyilatkozat a pályázaton való részvételre,
- c) a megpályázott helyiség címe, adatai,
- d) a gyakorolni kívánt tevékenység megnevezése,
- e) ajánlat a bérleti díjra,
- f) nyilatkozat a pályázati kiírásban foglaltak elfogadásáról,
- g) a pályázat benyújtásának időpontja, a pályázó aláírása.

(6) A bérlő kiválasztása a pályázók közül nyilvános pályázati tárgyaláson történik. A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát a bérbeadóhoz az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta.

(7) A bérbeadó a pályázati tárgyaláson részt vevő érvényes ajánlattevők közül azt hirdeti ki a pályázat nyertesének, aki a pályázati tárgyaláson a legmagasabb bérleti díjra tett ajánlatot, azonos ajánlatok esetén, aki a szerződéskötéskor egyösszegben, a leghosszabb időtartamra vonatkozó bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot. Fentiek szerinti azonos ajánlatok esetén az a pályázat nyertes, aki az előnyben részesített tevékenység folytatására tett ajánlatot, ha nincs ilyen pályázó vagy többen tettek ilyen ajánlatot, a nyertes pályázó személyét sorsolás útján kell megállapítani.



(8) Ha a nyertes ajánlattevő a bérbeadásra vonatkozó rendelkezés közlését követő 15 napon belül neki felróható okból nem köt szerződést a bérbeadóval, a szerződés megkötésének jogát elveszti. A polgármester a szerződés megkötése időpontjának határidejét indokolt esetben legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja.

(9) A nyertes ajánlattevő kiesése esetén a sorrendben a legkedvezőbb ajánlatot tevők - eredeti ajánlatuk fenntartása mellett - köthetnek a helyiségre bérleti szerződést.

(10) Eredménytelen pályázat esetén ismételten pályázatot kell kiírni

(11) Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiség egy részét a bérlő a Képviselő-testület írásbeli hozzájárulásával csak akkor adhatja albérletbe másnak, ha

- a) a bérelt helyiség nagysága meghaladja a bérlő által gyakorolt tevékenység alapterület igényét , és
- b) a bérlő bérbeadóhoz benyújtott kisebb alapterületű helyiségre vonatkozó csere kérelme a kérelem benyújtását követő 1 éven belül nem került kielégítésre, és
- c) az albérletbe adott helyiségrészben folytatni kívánt tevékenységre vonatkozó szakhatósági előírások, jogszabályi feltételek megegyeznek a bérlő tevékenységére előírt szakhatósági előírásokkal, jogszabályi feltételekkel.

(12) A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához vagy elcseréléséhez akkor járul hozzá, ha az új bérlő a helyiségben végzett korábbi tevékenységet változatlanul folytatja vagy az új bérlő által gyakorolni kívánt tevékenység jogszabály által előírt feltételei biztosíthatók és e tevékenység a helyiség rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

(13) Kiemelten közcélú tevékenység végzéséhez a nem lakás céljára szolgáló helyiség igénybevétele esetén a Képviselő-testület bérleti díj mentességet állapíthat meg a bérlő részére.

(14) A bérbeadó nem köteles a bérlőnek a helyiséget úgy bérbe adni, hogy az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon legyen kialakítva, felszerelve, vagy berendezve. A bérlő a bérelt helyiségben csak olyan tevékenységet folytathat, amelyhez a Képviselő-testület előzetesen hozzájárult.

(15) A bérleti jogviszony bérlő részéről felmondással történő megszüntetése, vagy a polgármester részéről a bérleti díj nem fizetése miatti felmondás esetén

a) a bérlő, vagy

b) a bérlő társas vállalkozása,

üzlethelyiség bérbevételére a jogviszony megszűnését követő egy éven belül ismételten nem pályázhat.

## **14. Záró rendelkezések**

### **18. §**

Hatályát veszti Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 18/2023. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet.

### **19. §**

Ez a rendelet 2023. november 23-án lép hatályba.