



## Izsák Város Önkormányzat Jegyzője

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

KRID: 153513924  
E-mail: jegyzo@izsak.hu

### RENDELET-TERVEZET

#### **Izsák Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (VIII. 30.) 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, 19. §-ában, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. §-ában, 80. § (1)-(2) bekezdéseiben és a 2. mellékletében kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

#### **1. Az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételei**

##### **1. §**

- (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.
- (6) Az önkormányzati lakásokat
  - a) szolgálati jelleggel,
  - b) szociális helyzet alapján,
  - c) költségelven és
  - d) piaci alapon lehet bérbe adni.
- (7) A bérbeadást megelőzően a képviselő-testület meghatározza, hogy a lakást a mely, a (6) bekezdés szerinti módon kívánja bérbeadni.

## **2. Bérbeadás szolgálati jelleggel**

### **2. §**

(1) Szolgálati jelleggel önkormányzati lakás annak adható bérbe, aki az önkormányzattal vagy annak intézményeivel köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszonyban vagy munkaviszonyban áll, illetőleg önkormányzati kötelező feladat ellátáshoz kapcsolódó munkakörben dolgozik a munkáltató személyétől függetlenül.

(2) Önkormányzati lakás szolgálati jelleggel csak meghatározott időre, de legfeljebb a közszolgálati, közalkalmazotti jogviszony, munkaviszony fennállásának vagy a feladatellátás időtartamára adható bérbe.

(3) A benyújtott kérelmek elbírálásánál a munkáltató véleményét ki kell kérni.

(4) A kérelem elbírálásánál előnyt jelent:

- a) ha a munkavállaló a községben való letelepedése a település érdekét szolgálja vagy
- b) ha a munkavállaló felújításra szoruló önkormányzati lakást is elfogad és vállalja annak a saját költségen történő helyrehozatalát a bérbeadóval e tárgyban kötött megállapodás keretei között.

(5) Az (1) bekezdésében foglalt feltétel megszűnését, illetve a határozott idő elteltét követő 30 napon belül a bérlő köteles az önkormányzati lakást rendeltetésszerű, használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

## **3. Bérbeadás szociális helyzet alapján**

### **3. §**

(1) Szociális helyzet alapján adható bérbe a lakás, ha a leendő bérlő és a vele együtt jogszerűen költöző személyek életet, testi épséget veszélyeztető, rendkívüli élethelyzetbe kerültek és a bérlő és házastársa vagy élettársa is rendszeres jövedelemmel rendelkezik.

(2) Az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadására pályázatot kell kiírni a 6. § rendelkezései szerint.

## **4. Bérbeadás költségelven**

### **4. §**

(1) Költségelven adható bérbe a lakás, ha a bérlő és házastársa vagy élettársa is rendszeres jövedelemmel rendelkezik.

(2) Az önkormányzati lakás költségelven történő bérbeadására pályázatot kell kiírni a 6. § rendelkezései szerint.

## **5. Bérbeadás piaci alapon**

### **5. §**

(1) Piaci alapon adható bérbe a lakás, ha a bérlő és házastársa vagy élettársa is rendszeres jövedelemmel rendelkezik

(2) Az önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadására pályázatot kell kiírni a 6. § rendelkezései szerint.

## **6. A pályázati eljárás szabályai**

### **6. §**

(1) Az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó pályázat feltételeit a képviselő-testület határozza meg.

(2) A meghatározott feltételek szerinti pályázatot a képviselő-testület írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot Izsák Város Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján ki kell függeszteni és Izsák város hivatalos honlapján meg kell jelentetni.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a)* a bérbeadás jogcímét
- b)* a pályázati feltételeket,
- c)* a lakás pontos címét, műszaki állapotát, szobaszámát, alapterületét, komfortfokozatát
- d)* a fizetendő lakbér összegét,
- e)* a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét és elbírálásának határidejét,
- f)* egyéb pályázati feltételeket.

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

### **7. §**

(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 ilyen megállapodás esetén tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés és a befejezés időpontját és a mindkét fél által elfogadott szakértő által készített költségvetést.

(6) A bérlő igazolt költségeit vagy a lakbér fizetésének szüneteltetésével, vagy a lakbérenek az igazolt költséggel arányos, meghatározott idejű mérséklésével számítja be a bérbeadó.

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

### **8. §**

- (1) A bérlő által kezdeményezett átalakítási, korszerűsítési munkálatok a bérbeadó jóváhagyásához kötöttek és 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 törvényben meghatározottakon túl a bérlő a lakásba befogadhatja élettársát. A befogadáshoz a polgármester írásbeli hozzájárulása szükséges.
- (4) A lakás vagy annak egy része a bérlő által további albérletbe nem adható.

## **9. A lakbér**

### **9. §**

- (1) Lakásbérleti jog fennállása esetén a lakás használatáért a bérlő minden hónap 10. napjáig lakbért köteles fizetni.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó lakások havi bérleti díját a felek szabadon állapítják meg.
- (3) A lakbér összegét - a kerekítés szabályai szerint – tíz forintra kerekítve kell megállapítani.
- (4) A lakbér mértékét a képviselő-testület évente felülvizsgálhatja és meghatározza a következő évi lakbér összegét.
- (5) A lakbért módosítani kell, ha a lakás alapterületében vagy komfortfokozatában változás következik be.
- (6) A lakbér mértéke az épület általános állaga miatt maximum 50%-al csökkenthető.

## **10. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete**

### **10. §**

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó kérelmet Izsák Város Polgármesteri Hivatalában (6070 Izsák, Szabadság tér 1.) kell benyújtani.
- (2) A Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával a polgármestert bízza meg a bérlő kiválasztásának kivételével.
- (3) Önálló lakóingatlanban vagy ahhoz tartozó területen lévő gépkocsitárolót a lakás bérlője részére lehet bérbe adni. A bérlő a helyiséget kizárólag a saját, vagy vele jogszerűen és állandó jelleggel együtt lakó hozzátartozója tulajdonában lévő személygépkocsi tárolására használhatja, abba más nem fogadhat be, használatát más célra nem engedheti át.
- (4) Nem lakás célú helyiség üzleti célú bérbeadása esetén a bérlő a bérelt helyiségben csak olyan tevékenységet végezhet, amelyhez a Képviselő-testület előzetesen hozzájárult.
- (5) Kiemelten közcélú tevékenység végzéséhez a nem lakás céljára szolgáló helyiség igénybevétele esetén a képviselő-testület bérleti díj mentességet állapíthat meg a bérlő részére.

## **11. Záró rendelkezés**

## 11. §

Ez a rendelet 2023. szeptember 1-jén lép hatályba.

Dr. Bozóky Imre  
polgármester

Bak Nándor  
jegyző

Záradék: Kihirdetve: Izsák, 2023. augusztus 30.

Bak Nándor  
jegyző

### Végső előterjesztői indokolás

A Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály a 2023. évi munkaterve alapján ellenőrizte az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeleteket. A vizsgálat eredményeképpen megállapításra került, hogy az Önkormányzat nem rendelkezik külön az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, így jogalkotási kötelezettség keletkezett.



## Izsák Város Önkormányzat Jegyzője

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

KRID: 153513924  
E-mail: jegyzo@izsak.hu

### Előzetes hatásvizsgálat

Izsák Város Önkormányzata az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről  
18/2023. (VIII.30.) önkormányzati rendelethez

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen:

**I. Társadalmi hatások:**

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy a lakosság részére szabályozottá válik az önkormányzati lakások és helyiségek bérlete.

**II. Gazdasági, költségvetési hatás:**

A rendelet megalkotásával az önkormányzatnak bevétele származik a bérleti díjakból.

**III Környezeti, egészségi következménye:**

A rendelet elfogadásának nincs a környezetre vagy az egészségre gyakorolt hatása.

**IV. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:**

Az adminisztratív terhek a rendelet elfogadása esetén nem növekednek.

**V. Jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye:**

A jogszabály megalkotása a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése okán vált szükségessé. Elmaradása esetén törvényességi felügyeleti eljárást indítható az Önkormányzat ellen.

**VI. Személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, pénzügyi feltételek biztosítottak.

Izsák, 2023. augusztus 15.

Dr. Kiss Nikoletta  
aljegyző