



# ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L.u.17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/311-474  
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
2021. november 18-i ülésére

**Tárgy:** Az önkormányzati bérlakásokról szóló önkormányzati rendelet megalkotása

**Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:** Szociális és Igazgatási Osztály  
dr. Babos István osztályvezető-helyettes *dr. Babos István*

**Tárgyalta:** Valamennyi Bizottság  
Településrészi Önkormányzatok

**Egyeztetve:** LÉSZ Kft.

**Véleményezésre megküldve:** Társadalmi Egyesülések Zala Megyei Szövetsége

**A közgyűlésre meghívást kap:** Pais Kornél ügyvezető  
Lész Kft.  
Zalaegerszeg, Kert u. 39.

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:** Közgazdasági Osztály *Tarcsa*

**Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály

*A. F. F.*

## ***Tisztelt Közgyűlés!***

2008. január 1. napján lépett hatályba Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet). A Lakásrendelet biztosította a helyi lakásgazdálkodás struktúrájának teljes átalakítását. Létrejött egy működő bérlakás rendszer, ami országos összehasonlításban is jelentős számú (több mint 800) lakást üzemeltet.

Az önkormányzati rendeletalkotás alapvető célja a minél hatékonyabban és egyszerűbben működő bérlakás-rendszer létrehozása volt. A megfelelő szabályozás sem tudja azonban megszüntetni a bérlakás-hiányt (mintegy 200 fő vár szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadásra), és forrásokat sem tud előteremteni. A meglévő lakásvagyonnal való gazdálkodásban azonban törekszik a jövedelmezőségi és a szociális szempontok együttes érvényesítésére. A közgyűlés által korábban elfogadott Lakásrendelet szabályai ezen alapelvek figyelemvételével kerültek megfogalmazásra.

A lakáselosztási rendszer átalakításánál a koncepció a prevencióra (az adósság-felhalmozódás elkerülésére) helyezte a hangsúlyt. A szociális bérlőkijelölésnél ezért a szabályozás már nem csak a bérlő igényeit, jogos lakásigénye mértékét vette figyelembe, de alapvető szerepet szánt az igénylő fizetési képességének is (rendelkezésre álló jövedelméből képes-e lakbérfizetési kötelezettségének eleget tenni).

A lakbérrendszer átalakítására vonatkozó rendelkezések a bérlakás-gazdálkodás fenntarthatóságának, illetve a bérlő és a bérbeadó arányosabb teherviselésének biztosítását voltak hivatottak szolgálni. A bérlakás-rendszer önfenntartó-képességének garantálása megfizethető bérleti díjak megállapítása mellett differenciált lakbérmérték révén volt elérhető. A szociális bérbeadás mellett a lakásállomány színvonalának fokozatos javításával törekedtünk a költségelven bérbe adott lakások arányának növelésére.

A Lakásrendeletet a fentiekben meghatározott elvek mentén lényeges tartalmi változtatások nélkül újra alkotni szükséges az alábbiakra tekintettel:

2021. április 1-jétől a jegyző - a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 29. § (2) bekezdésének és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (2) bekezdésének megfelelően - a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII.29.) Korm. rendelet 4/A. §-a és 4/B. §-a alapján az önkormányzati rendelet és annak indokolása Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről az Integrált Jogalkotási Rendszer (IJR) igénybevitelével gondoskodik.

Az IJR alrendszereként került bevezetésre 2021. április 1. napjától a LocLex alrendszer, melynek célja, hogy lehetővé tegye az önkormányzati rendeletek megszövegezését és megszerkesztését, egységes szerkezet előállítását, hatályosítást.

A Lakásrendelet LocLex rendszerbe való betöltésekor olyan szerkesztési hibák, technikai pontatlanságok derültek ki, melyeket csak a rendelet újraalkotásával lehet javítani. Az új önkormányzati rendelet szövege a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak, valamint a Loclex rendszernek megfelelően kerülhet elfogadásra, ez a Lakásrendelet lényegi tartalmát nem érinti.

Az önkormányzati rendelet újraalkotása során továbbra is figyelembe kell venni a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) rendelkezéseit.

A technikai módosítások mellett az alábbi területeken tartalmi módosítás is szükségessé vált:

1./ Az újraalkotott lakásrendelet 23. § (4) bekezdése alapján lakhatási jog részleges megváltása felajánlásával lehet pályázatot benyújtani nyugdíjasházi elhelyezés érdekében. A korábbi szabályozás szerint adomány felajánlása történt. Az önkormányzati rendelet 25. §-ának rendelkezései értelmében licitálós pályázati tárgyaláson a licitálás a legmagasabb ajánlati összegre történik a lakhatási jog részleges megváltása céljából. A bérlőkijelölésre jogosult lakásügyekért felelős szakbizottság – a jogosultsági feltételeknek a hivatal által történő vizsgálatát követően – azt a pályázót jelöli ki határozatlan időre bérlőnek, aki a legmagasabb összeget ajánlotta fel a lakhatási jog részleges megváltására.

Az adomány fogalmát több jogszabály említi, a Lakástv. viszont nem rendelkezik róla. Az adomány törvényi definícióiban (2011. évi CLXXV. törvény az egyesülési jogról 2. § 1. pont; 1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról 4. § 1/a. pont; Ptk. 7:80. §) közös elem, hogy ingyenes, ellenszolgáltatás nélküli és önkéntes aktusokról van szó.

Az önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdése alapján a nyugdíjasházak esetében speciális önkormányzati lakásbérbeadásról van szó, amelyet a 21. § (2) bekezdése alapján lakbérfizetési kötelezettség terhel, így az adomány esetében itt a lakhatási jog részleges megváltásáról van szó. A pályázati eljárás változatlan formában történő megtartása mellett az új önkormányzati rendelet szövegében az adomány fogalom helyébe a lakhatási jog részleges megváltása meghatározás lép.

2./ Az újraalkotott lakásrendelet VIII. Fejezete határozza meg az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése, vételárának mértéke és megfizetésének feltételei szabályait. A Lakástv. 49. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg a bérlőt, a bérlőtársakat és hozzájárulásukkal azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét. A Lakástv. felhatalmazása alapján önkormányzati rendeletnek kell szabályoznia, hogy az önkormányzati lakások forgalmi értékét milyen szempontok alapján kell meghatározni. A 48/2011. (06.09.) AB határozat külön kiemeli, hogy rendelkezni kell arról, hogy a lakás vételárának megállapítása során a lakottság tényét mennyiben kell figyelembe venni. Ennek megfelelően az önkormányzati rendelet 70-71. §-a értelmében a lakás forgalmi értékét beköltözhető állapot feltételezésével kell meghatározni. A beköltözhető forgalmi érték a lakás olyan állapotát alapul vevő érték, amikor a következő együttes feltételeknek kell teljesülniük:

- a) a közművek üzemelnek, a készülékek megfelelő, biztonságos állapotúak,
- b) a lakásleltárban feltüntetett beépített eszközök megvannak, használhatóak (konyhaszekrény, sütő-főző alkalmatosság, mellékhelyiség, szaniterek),
- c) a lakás vagyonvédelme biztosított (nyílászárók épek, zárhatóak).

A lakás állapotát átlagos, rendeltetésszerű használatra alkalmas szinten kell értékelni, hogy a lakás lelakottsága, bérlő általi elhasználtsága ne jelentsen a bérlő számára vételár kedvezményt.

A lakottság ténye az eladási ár meghatározása során a beköltözhető forgalmi értékhez viszonyítva, százalékban meghatározott kedvezmény, árengedmény formájában nyilvánul meg. A lakottság ténye miatt az elővásárlási jog jogosult részére a beköltözhető forgalmi értékből 5% kedvezményt javaslok biztosítani, ennek megfelelően a lakott forgalmi érték a beköltözhető forgalmi érték 95%-a.

3./ A Zala Megyei Szent Rafael Kórház nyújtott be kérelmet, hogy az önkormányzat lakhatás biztosításával nyújtson segítséget a kórház megfelelő orvos szakember ellátásához. Ennek érdekében két önkormányzati bérlakást vennének igénybe hosszú távon orvosok elhelyezése céljából.

Fentiekre tekintettel az újraalkotott lakásrendeletnek a speciális önkormányzati lakásbérbeadásról szóló 20. §-a, valamint 2. melléklete kiegészítésre kerül a Zala Megyei Szent Rafael Kórház részére egészségügyi célú lakásként bérbe adható kettő darab lakással, melyeket a Kórház adhat albérletbe szükség esetén az orvosainak.

A hatályban lévő Lakásrendelet 46. § (1) bekezdése szerint a lakbérek mértékét évente legalább egyszer – minden év december 31. napjáig – felül kell vizsgálni. A Lakásrendeletben előírt éves felülvizsgálati kötelezettségnek eleget téve javaslom, hogy a közgyűlés 2022. január 1-jétől ne változtasson a lakbérek és így a lakáshasználati díjak jelenleg hatályos összegén, annak érdekében, hogy a veszélyhelyzeti körülmények között ne növeljük a bérlakásokban élők terheit. Ennek megfelelően az újraalkotott lakásrendelet 3. melléklete továbbra is a jelenleg hatályos fajlagos alaplakbér mértékeket tartalmazza a jövőre nézve is.

A Lakástv. 79. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét ki kell kérni. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviseleteket véleményük közlésére. A fentiekre tekintettel hirdetmény közzétételére került sor, illetve a rendelettervezet véleményezésre megküldésre került a Társadalmi Egyesülések Zala Megyei Szövetsége részére.

*Az előterjesztéssel kapcsolatban a bizottságok az alábbi határozatokat hozták:*

*Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 62/2021. (XI.08.) sz. határozatával 10 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.*

*A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 65/2021. (XI.08.) sz. határozatával – 13 igen, egyhangú szavazattal – az alábbi módosításokkal, az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.*

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság a bérlakásokról szóló önkormányzati rendelet tervezetnél az alábbi módosításokat javasolta.

1.) A Bizottság – 13 igen, egyhangú szavazattal – a 17. § (4) bekezdés helyére a következő szövegrészt:

***„ (4) A közgyűlés egyedi elbírálása alapján kijelölt bérlő részére a lakásbérbeadás csak határozott időre, legfeljebb egy évre történhet azzal, hogy az a lakásbérbeadás közös szabályai alapján meghosszabbítható.”***

2.) A Bizottság – 13 igen, egyhangú szavazattal – a 18. § (4) bekezdés helyére a következő szövegrészt:

***„ (4) Az üzemeltetési és fenntartási költség havi összege a fizetési kötelezettség kezdetétől számított 2 hónapig az adott lakásra megállapított költségelvű lakbér 50%-a, 2 hónapot meghaladóan pedig a költségelvű lakbér 100%-a. A fizetési kötelezettség mindaddig fennáll, amíg a lakásba az újabb bérlő kijelölése alapján új lakásbérleti szerződés megkötésére nem kerül sor.”***

3.) A Bizottság – 13 igen, egyhangú szavazattal – a 55. § (2) bekezdés helyére a következő szövegrészt:

***„ (2) A lakáshasználati díj összege a 2021. december 1. napját követően létesített bérleti jogviszony esetében a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3 hónap elteltével az***

**alaplakbér összegének kétszerese, kivéve, ha a bérbeadó által a lakásbérleti jogviszony megszüntetésére városérdekből került sor. Az alaplakbér összegének kétszerese helyébe a tartozás teljes összegének kiegyenlítését követő hónaptól az eredeti lakáshasználati díj lép.”**

4.) A Bizottság – 13 igen, egyhangú szavazattal – a 71. § (8) és (9) bekezdések helyére a következő szövegrészt:

**„ (8) Ha az elővásárlási jog jogosultja a vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben megfizeti, akkor a beköltözhető forgalmi értékből további 5 % kedvezmény illeti meg, ez esetben a vételár a lakás beköltözhető forgalmi értékének a 90 %-a.**

**(9) Ha a vevő a részlettörlesztés időszakában, a 15 éves futamidő lejárta előtt, rendkívüli törlesztéssel a még hátralévő vételárat egy összegben kiegyenlíti, a fennmaradó tőketartozásból – a kamatkülönbözet felszámításával - a kedvezmény mértéke 5 %. A kamat megfizetése alól mentesség nem adható.”**

5.) A Bizottság – 13 igen, egyhangú szavazattal – a 11. melléklet helyére a következőt javasolta.

*„11. melléklet*

<b>IGAZOLÁS</b>
Igazolom, hogy _____ Zalaegerszeg, _____ szám alatti önkormányzati lakás bérlőjének l a k b é r t a r t o z á s a n i n c s * v a n * ( _____ - Ft összegben.) Zalaegerszeg, 20 _____  PH.  _____ szolgáltató aláírás
<b>IGAZOLÁS</b>
Igazolom, hogy _____ Zalaegerszeg, _____ szám alatti önkormányzati lakás bérlőjének külön szolgáltatások díj tartozása n i n c s *

v a n\* ( \_\_\_\_\_ .- Ft összegben.)

Zalaegerszeg, 20 \_\_\_\_\_

PH.

\_\_\_\_\_  
szolgáltató aláírás

\* = megfelelő rész aláhúzendó „

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság módosító javaslatai a rendelet-tervezetbe beépítésre kerültek.

A Humánigazgatási Bizottság 36/2021. (XI.08.) sz. határozatával egyhangúlag – 11 igen szavazattal – támogatta a rendelet megalkotását.

A Műszaki Bizottság 47/2021. (XI.09.) sz. határozatával az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Gazdasági Bizottság 47/2021. (XI.10.) sz. határozatával az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Pénzügyi Bizottság 15/2021. (XI.11.) sz. határozatával a rendelet-tervezetet 7 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A településrészi önkormányzatok részéről, valamint a hirdetményi felhívásra észrevétel nem érkezett. A Társadalmi Egyesületek Zala Megyei Szövetsége 2021. november 09-én érkezett levelében jelezte, hogy az elnökség megtárgyalta az előterjesztést és a rendelet megalkotását tudomásul vette, észrevételt nem fogalmazott meg.

**A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési, környezeti hatása, egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló és egyéb hatása:**

Az új rendelet a lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelet lényegi tartalmát nem érinti. A rendelet elfogadásának társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása az önkormányzati bérlakások hatékony hasznosításának elősegítése, az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése, vételárának mértéke és megfizetésének feltételei szabályainak részletesebb kidolgozása elősegíti az önkormányzati bérlakások értékesítésének gazdaságosságát. Környezeti hatása, egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló és egyéb közvetlen hatása nincs.

**A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A rendelet újraalkotása szükséges, mert a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak, valamint a Loclex rendszernek megfelelően kerülhet elfogadásra.

**A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek:**

A rendelet alkalmazásához valamennyi feltétel rendelkezésre áll.

Zalaegerszeg, 2021. november 11.

  
Bataicz Zoltán  
polgármester



**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
.../.... (...) önkormányzati rendelete  
az önkormányzati bérlakásokról**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. § (1) és (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében, 58. § (1)-(3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 84. § (1) és (2) bekezdésében, 85/F. § (3) bekezdésében és 91/A. § 18. pontjában 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 következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. §**

(1) A rendelet személyi hatálya kiterjed Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata közigazgatási területén

- a) lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező
  - aa) magyar állampolgárookra,
  - ab) bevándoroltakra és letelepedettekre,
  - ac) a magyar hatóság által menekültként elismert személyekre,
- b) a rendelet által bérlőként nevesített szervezetekre,
- c) bérlőkijelölésre jogosultakra.

(2) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakások bérbeadására és elidegenítésére.

(3) A lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatokat – e rendeletben szabályozott módon – a közgyűlés, és a közgyűlés felhatalmazása alapján az alábbi szervek és személyek gyakorolják, illetve látják el:

- a) a közgyűlés dönt
  - aa) a bérlőkijelölési jog biztosításáról szóló megállapodás megkötéséről,
  - ab) egyedi esetben a soron kívüli bérlőkijelölésről,
  - ac) a lakbérek mértékéről,
  - ad) a lakbértartozás, az 54. § (1) bekezdés szerinti külön szolgáltatásokkal (a továbbiakban: külön szolgáltatások) kapcsolatos díjtartozás és a közüzemi díjtartozás miatt megszüntetett lakásbérleti jogviszony esetén a bérlő ismételt kijelöléséről,
  - ae) az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésre történő kijelöléséről, illetve az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítéséről.
- b) a szakbizottságok döntenek – e rendeletben meghatározott szabályok alapján – a bérlőkijelölésről, továbbá a lakbérkedvezmény megállapításáról,
- c) a polgármester dönt
  - ca) a komfortnélküli lakás bérlőjének kijelöléséről,
  - cb) a lakásbérleti jog folytatásáról,
  - cc) a lakásbérleti jog meghosszabbításáról,

- cd)* a tartási szerződéshez való hozzájárulásról,
- ce)* a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén cserelakás felajánlásáról, illetve pénzbeli térítés megállapításáról,
- cf)* a bérleti jogviszony városérdekből történő felmondása esetén a cserelakás felajánlásáról, illetve a pénzbeli térítés megállapításáról,
- cg)* a lakásbérleti jog cseréjéhez való hozzájárulásról,
- ch)* a lakásbérbeadás jellegének és az ennek megfelelő lakbérmérték szerinti fizetési kötelezettségnek – a felülvizsgálatot követően történő – megállapításáról,
- ci)* a lakóingatlan kényszerértékesítése során az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról,
- cj)* az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásával vásárolt lakás bérlőjének kijelöléséről,
- ck)* a helyi gazdaság élénkítése érdekében történő bérlőkijelölésről.
- d)* az intézményvezető dönt – e rendeletben meghatározott szabályok alapján – a bérlőkijelölésről, továbbá a lakbérkedvezmény megállapításáról,
- e)* a bérlőkijelölési jogot gyakorló szervezet dönt – e rendeletben meghatározott szabályok alapján – a bérlőkijelölésről, továbbá a lakbérkedvezmény megállapításáról,
- f)* a jegyző dönt – e rendeletben meghatározott szabályok alapján – a bérlőkijelölésről, és a lakbérkedvezmény megállapításáról, illetve kiállítja a fizetőképesség mértékére, valamint lakáselidegenítés esetén a jövedelmi és vagyoni feltételeknek történő megfelelésre vonatkozó igazolásokat,
- g)* a Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: hivatal) látja el a bérlő kijelölés előkészítésével kapcsolatos, valamint a bérlőkijelöléstől a bérleti szerződés megkötéséig felmerülő adminisztratív tevékenységet, és vezeti a lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatok ellátásához szükséges nyilvántartásokat,
- h)* az önkormányzat által a lakások kezelésére létrehozott gazdasági társaság, illetve a lakások kezelésével megbízott intézmény (a továbbiakban: bérbeadó) gyakorolja – e rendeletben foglaltak szerint – a bérbeadói jogokat és teljesíti a bérbeadóra háruló kötelezettségeket, valamint ellátja az ezekkel kapcsolatos feladatokat a bérleti szerződés megkötésétől annak megszüntetéséig. A bérleti jogviszony megszűnése után is az önkormányzati tulajdonban álló lakás kiürítésével, használatával kapcsolatos jogvitában a bérbeadó jogosult a perindításra.

(4) A közgyűlés jogosult bármely lakás tekintetében a bérbeadói jogokat közvetlenül gyakorolni.

## 2. §

(1) A rendelet alapján kezelt személyes adatok vonatkozásában az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala adatvédelmi szabályzatának rendelkezései az irányadók.

(2) Az olyan adatok igazolására, amelyet valamely hatóság jogszabállyal rendszeresített nyilvántartásának tartalmazni kell, az igénylő és a bérlő nem köteles, ha annak a hivatal általi beszerzését törvény lehetővé teszi vagy az igénylő és a bérlő írásban felhatalmazást ad az igazolás beszerzésére.

(3) A hivatal a lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatok ellátáshoz – e rendeletben meghatározottak szerint – nyilvántartásokat vezet.

(4) E rendelet alapján vezetett nyilvántartások adatait a bérbeadás feltételeinek megállapításához, a bérbeadói hozzájárulás megadásához, valamint a szociális rászorultság elbírálásához lehet felhasználni.



(5) A hivatal a bejelentett és nyilvántartásba vett adatok valódiságát ellenőrizni jogosult.

## MÁSODIK RÉSZ A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

### I. Fejezet A lakásbérbeadás közös szabályai

#### 3. §

(1) Önkormányzati bérlakást csak lakhatás biztosításának céljára lehet bérbe adni, az alábbi jogcímenek

a) üresen álló lakás esetén:

- aa) a helyi gazdaság élénkítése érdekében történő lakásbérbeadás,
- ab) szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadás pályázat útján,
- ac) költségelven történő lakásbérbeadás pályázat útján,
- ad) piaci alapon történő lakásbérbeadás pályázat útján,
- ae) egyes munkakörökhöz, vagy tevékenységekhez kapcsolódó lakásbérbeadás,
- af) közgyűlés egyedi elbírálása alapján történő lakásbérbeadás,
- ag) bérlőkijelölési jog alapján történő lakásbérbeadás,
- ah) nyugdíjasházi lakásbérbeadás,
- ai) komfort nélküli lakásbérbeadás,
- aj) nyugdíjasházból vagy szociális intézményből távozó személy részére történő lakásbérbeadás,
- ak) cserelakás biztosításával történő lakásbérbeadás: lakásbérleti jog közös megegyezéssel történő megszüntetése, továbbá városérdekből történő elhelyezés esetén,
- al) súlyos mozgáskorlátozott személy részére biztosított lakásbérbeadás,

b) nem üresen álló lakás esetén:

- ba) lakásgazdálkodási feladatok keretében történő lakásbérbeadás: bérleti jogviszony folytatása, bérleti jogviszony meghosszabbítása, bérleti jog cseréje, tartási szerződéshez való hozzájárulás esetén,
- bb) az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásával vásárolt lakás bérbeadása.

(2) A bérbeadási jogcímenek belül a lakásbérbeadás e rendelet szabályai alapján szociális, vagy költségelvé, vagy piaci jelleggel történhet.

(3) A lakásbérbeadás jellege szociálisnak minősül, ha

- a) a kijelölt bérlő a 9. § (4)–(6) bekezdéseiben meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek megfelel (a továbbiakban: szociálisan rászoruló), és e rendelet a szociális jellegű bérbeadást lehetővé teszi,
- b) a bérlőkijelölés a 17. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a közgyűlés egyedi elbírálása alapján, rendkívüli szociális krízishelyzetre tekintettel történt,
- c) a 20. § (1) bekezdés a)–d) pontjaiban meghatározott speciális lakásbérbeadás történt,
- d) a bérelt lakás szükséglakás.

(4) A lakásbérbeadás jellege költségelvének minősül, ha

- a) a kijelölt bérlő nem minősül szociálisan rászoruló személynek, és e rendelet a költségelvé bérbeadást lehetővé teszi,
- b) a bérlőkijelölés a Platán sor 38., illetve a Mártírok u. 13-15. szám alatti épületekben található lakásba történt,

- c) a lakásbérbeadás pályázat nélkül a 15. § (1) bekezdés a)–c) és e) pontjaiban meghatározottak szerint történt,
- d) a lakásbérbeadás gyámügyi utógondozói feladatellátás céljából a Zala Megyei Gyermekvédelmi Központ és Területi Gyermekvédelmi Szakszolgálat, illetve jogutód szervezete részére történt,
- e) a lakásbérbeadás nyelvi lektori, valamint egyéb köznevelési feladatellátás céljából a Zalaegerszegi Tankerületi Központ, illetve jogutód szervezete részére történt,
- f) a lakásbérbeadás egészségügyi feladatellátás céljából a Zala Megyei Szent Rafael Kórház, illetve jogutód szervezete részére történt.

(5) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén bérlőkijelölésre akkor kerülhet sor, ha az igénylő és a vele együttköltöző személyek Magyarország területén beköltözhető lakás tulajdonjogával, haszonélvezetével nem rendelkeznek, kivéve, ha örökléssel szereztek meg olyan lakás tulajdonjogát, résztulajdonjogát, amelyben más haszonélvező életvitelszerűen lakik.

(6) Amennyiben a lakásbérbeadásra költségelven került sor, akkor a bérleti jogviszony fennállása alatt vagy annak meghosszabbítása esetén a bérbeadás jellege költségelvű marad.

#### 4. §

(1) Önkormányzati lakás – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – bérbe adható

- a) határozott időre
  - aa) legfeljebb egy évre,
  - ab) a rendeletben meghatározott esetekben legfeljebb öt évre,
  - ac) a 71. § (16) bekezdésében meghatározott időre,
- b) valamely feltétel bekövetkezéséig, de legfeljebb 5 évre szóló lakásbérleti szerződés megkötésével azzal, hogy a határozott időre szóló lakásbérleti szerződéskötés a jelzett feltétel bekövetkezéséig ismétellhető.

(2) Határozatlan időre kell bérbe adni

- a) a nyugdíjas otthonházi lakást,
- b) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) hatálybalépése előtt határozatlan időre bérbe adott lakás - e rendelet 66. §-a szerinti - cseréje esetén a cserelakást,
- c) az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásával vásárolt lakást,
- d) a gyámügyi utógondozói feladatellátás céljából a Zala Megyei Gyermekvédelmi Központ és Területi Gyermekvédelmi Szakszolgálat, illetve jogutód szervezete részére bérbe adott lakást,
- e) nyelvi lektori, valamint egyéb köznevelési feladatellátás céljából a Zalaegerszegi Tankerületi Központ, illetve jogutód szervezete részére bérbe adott lakást,
- f) egészségügyi feladatellátás céljából a Zala Megyei Szent Rafael Kórház, illetve jogutód szervezete részére bérbe adott lakást.

(3) A helyi gazdaság élénkítése érdekében a 2. melléklet 9. pontjában felsorolt lakásokra gazdasági társasággal határozatlan időre is köthető bérleti szerződés.

(4) Házastársak, illetve testvérek közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni, más személlyel bérlőtársi szerződés nem köthető. Társbérleti szerződés e rendelet hatálya alá tartozó önkormányzati bérlakásra nem köthető.

(5) A rendeletben meghatározott kivétellel a bérbeadást igénylő személy csak akkor jelölhető ki bérlőnek, ha az igényelt lakás nagysága az igénylő fizetőképességének a (6) bekezdésben meghatározott mértékét nem haladja meg.

(6) A fizetőképesség mértéke megegyezik a legmagasabb vállalható lakbérnek és az adott lakásra vonatkozó külön szolgáltatások 11. § (3) bekezdése szerint számított költségének a háztartás összes jövedelméhez viszonyított arányával, ami egyszemélyes háztartás esetén 40 %, többszemélyes háztartás esetén 30% (a továbbiakban: fizetőképesség). A háztartás összes jövedelmét csökkenti az igazolt levonások összege.

(7) A rendeletben meghatározott kivétellel a bérbeadást igénylő személy csak akkor jelölhető ki bérlőnek, ha lakbértartozással, a külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozással és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.

(8) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére – az Ltv. alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével - az önkormányzat nem vállal kötelezettséget.

## 5. §

(1) A hivatal a bérlőkijelölésre jogosult döntéséről 8 munkanapon belül írásban értesíti a kijelölt bérlőt és a bérbeadót.

(2) A kijelölt bérlő a döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles – a rendelet alapján előírt vagy vállalt – fizetési kötelezettségének eleget tenni, valamint a lakásbérleti szerződés megkötését a bérbeadónál kezdeményezni. A bérbeadó a bérleti szerződés másolatának megküldésével értesíti a hivatalt a szerződés megkötéséről.

## 6. §

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

(2) Ha bérlő az (1) bekezdésben meghatározott bejelentési kötelezettségét menthető okból mulasztotta el, de a bérbeadó felhívására ezt – a felhívás kézhezvételét követő naptól számított 30 napon belül – írásban teljesíti, lakásbérleti jogviszonya a bejelentési kötelezettség elmulasztása miatt nem mondható fel.

## *II. Fejezet*

### *A pályázat útján történő lakásbérbeadás*

#### **1. A pályáztatás közös szabályai**

## 7. §

(1) Üresen álló önkormányzati lakás pályázat útján történő bérbeadása esetén a hivatalnak nyílt pályázati felhívást kell közzétenni a helyi sajtó útján, valamint a hivatal hirdetőtáblájára történő kihelyezéssel oly módon, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázat benyújtására megjelölt határidő utolsó napja között rendelkezésre álló idő 15 napnál kevesebb nem lehet.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell

- a) a lakás hasznosításának jogcímét, jellegét,
- b) a lakás címét,
- c) a lakás műszaki jellemzőit (alapterületét, szobaszámát és egyéb helyiségeinek felsorolását, komfortfokozatát),
- d) a fajlagos- és az alaplakbér havi összegét,
- e) a lakással kapcsolatos külön szolgáltatások számított költségét,
- f) a pályázaton való részvétel és a bérbeadás feltételeit,
- g) a csatolandó dokumentumok körét,
- h) a pályázat benyújtásának módját, pontos helyét és határidejét,
- i) a pályázat elbírálásának várható idejét.

(3) A pályázatot írásban a 7. melléklet szerinti formanyomtatványon a pályázati kiírásban megjelölt helyen és határidőig, zárt borítékban lehet benyújtani. A pályázatokat lakásonként külön pályázati lapon kell benyújtani.

(4) Érvénytelen a pályázat, ha

- a) határidőn túl nyújtották be,
- b) nem e rendelet szerinti formanyomtatványon nyújtották be,
- c) a pályázó az elbíráláshoz szükséges tényekről és körülményekről nem vagy hiányosan nyilatkozott,
- d) a pályázó valótlan adatok közlésével, illetve valós adatok elhallgatásával vagy más módon megtévesztette az önkormányzatot,
- e) a kiírásban előírt dokumentumok nem kerültek csatolásra,
- f) e rendeletben meghatározott jogosultsági feltételeknek a pályázó nem felel meg.

(5) Nem nyújthat be pályázatot öt éven belül az a személy

- a) aki önkényes lakásfoglaló, vagy a korábbi rendelkezések alapján rosszhiszemű, jogcímnélküli lakáshasználó volt,
- b) aki előző önkormányzati lakásának bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében lemondott,
- c) akinek a bérleti jogviszonya a Ptk. 6:336. § (3) bekezdése, valamint 6:348. § (1) bekezdése alapján felmondással szűnt meg,
- d) aki olyan bérlő háztartásában rendelkezett bejelentett lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel, akinek a bérleti jogviszonya a Ptk. 6:336. § (3) bekezdése, valamint 6:348. § (1) bekezdése alapján felmondással szűnt meg,
- e) akinek lakhatása jogcímnélküli lakáshasználóként vagy a háztartásában élő más személyként lakbértartozás, a külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozás vagy közüzemi díjtartozás miatt szűnt meg. Az ötéves időtartamot az a)–b) pontok esetében a kizárásra okot adó körülmény bekövetkezésétől, a c)–e) pontok esetében a lakás visszaadásának időpontjától kell számítani.

(6) Nem nyújtható be pályázat öt év után sem a tartozás megfizetéséig vagy a tartozás behajthatatlanná minősítéséig.

(7) Önkormányzati lakásban bérleti joggal rendelkező személy pályázat útján akkor jelölhető ki bérlőnek, ha korábbi önkormányzati lakásának bérleti jogáról pénzbeli térítés nélkül lemond.

## 8. §

(1) A pályázatok bontását – kivéve a nyugdíjasházi pályázatokat – a benyújtási határidő lejártát követő 5 munkanapon belül a lakásügyekért felelős szakszabotóság elnökének, vagy az általa kijelölt

bizottsági tagnak a jelenlétében a hivatal végzi, és a pályázatok regisztrálásáról jegyzőkönyvet készít.

(2) A pályázatok bontását követően a hivatal gondoskodik a pályázatok elbírálásra történő előkészítésről. Ennek keretében a pályázók által közölt adatokat – saját nyilvántartásai alapján, és szükség esetén egyéb adatok és igazolások beszerzésével – ellenőrzi, és elkészíti a pályázatok sorolási javaslatát.

(3) A hivatal a pályázatok elbírálására vonatkozó javaslatot a lakásügyekért felelős szakbizottság elé terjeszti.

## **2. Szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadás**

### **9. §**

(1) Ezen alcím rendelkezései a lakásbérbeadás közös szabályaival együtt alkalmazandók.

(2) A hivatal nyilvántartást vezet a szociális helyzet alapján lakásbérbeadást igénylőkről.

(3) A szociális helyzet alapján lakásbérbeadást igénylők nyilvántartásába az a személy vehető fel, aki a (4) bekezdésben meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek megfelel. A jövedelmi és vagyoni viszonyok vizsgálatánál háztartásként az együttműködő személyeket kell figyelembe venni.

(4) Szociálisan rászoruló az a személy, aki az alábbi feltételeknek együttesen megfelel:

- a) egy főre jutó havi nettó jövedelme – a rendeletben meghatározott jövedelemszámítási időszak alapján – nem haladja meg
  - aa) egyszemélyes háztartás esetén az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (a továbbiakban: nyugdíjminimum) 450 %-át,
  - ab) többszemélyes háztartás esetén a nyugdíjminimum 350 %-át,
- b) a 76. § (2) bekezdés 2. pontjában meghatározott értékű vagyonnal nem rendelkezik.

(5) Különös méltánylást igénylő esetben szociálisan rászorulóknak minősíthető az a személy is, akinek az egy főre jutó havi nettó jövedelme a (4) bekezdés a) pontjában meghatározott jövedelmi korlát felső értékhatárát legfeljebb 3%-kal haladja meg.

(6) Különös méltánylást igénylő esetben szociálisan rászorulóknak minősíthető az a megváltozott munkaképességű, és rehabilitációs pénzbeli ellátásban vagy rokkantsági ellátásban részesülő egyedülálló személy, illetve olyan házaspár vagy élettársak, ahol mindegyik személy ilyen ellátásban részesül, és amely háztartásban az egy főre jutó havi nettó jövedelem a (4) bekezdés a) pontjában meghatározott jövedelmi korlát felső értékhatárát amiatt haladja meg, mivel keresőtevékenységet folytat, illetve folytatnak.

(7) Az igénylést – a 6. melléklet szerinti formanyomtatványon – a hivatalnál kell benyújtani, amelyhez csatolni kell a (4)–(6) bekezdésekben meghatározott jogosultsági feltételeket igazoló dokumentumokat.

(8) Házastársak bérlakás igénylő lapjukat csak együttesen nyújthatják be. Amennyiben a bérlakás-igény kielégítése előtt a bíróság a házasságot jogerősen felbontja, és a továbbiakban is mind a két volt házastárs megfelel a (4)–(6) bekezdésekben meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek (a továbbiakban: szociális rászorultság), a volt házastársakat – kérelmükre – külön számon kell nyilvántartásba venni.

(9) A hivatal a jogosultság vizsgálatát, ellenőrzését követően 30 napon belül értesíti az igénylőt a nyilvántartásba vételéről, vagy annak megtagadásáról.

(10) A nyilvántartásba vételt meg kell tagadni, ha az igénylő

- a) a (4)–(6) bekezdésekben meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek nem felel meg,
- b) nem e rendelet szerinti formanyomtatványon nyújtotta be igénylését,
- c) az elbíráláshoz szükséges tényekről és körülményekről nem vagy hiányosan nyilatkozott,
- d) valótlan adatok közlésével, illetve valós adatok elhallgatásával vagy más módon megtévesztette az önkormányzatot,
- e) az e rendeletben előírt dokumentumokat nem csatolta.

(11) A lakásigénylő a nyilvántartásba vételt követően a jogosultság alapjául szolgáló feltételek változását 15 napon belül köteles bejelenteni a hivatalnál.

## 10. §

(1) Szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadásra az a személy nyújthat be pályázatot, aki

- a) szerepel a szociális helyzet alapján lakásbérbeadást igénylők nyilvántartásában, és
- b) Zalaegerszeg város közigazgatási területén legalább három éve lakóhellyel, vagy legalább öt éve tartózkodási hellyel rendelkezik.

(2) Szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadásra pályázhat olyan Zalaegerszegen folyamatosan tartózkodó személy is, akinek a lakcímnnyilvántartás szerint legfeljebb egy éves időtartamra megszakadt a városban tartózkodása. Amennyiben a pályázó nyilatkozik, hogy folyamatosan Zalaegerszegen lakott ebben az időszakban is, a hivatal bizonyítási eljárást folytat le ennek igazolására.

(3) Szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadás feltétele, hogy a pályázó megfeleljen e rendeletben meghatározott szociális rászorultsági feltételeknek.

(4) Házaspárok pályázatukat csak együttesen nyújthatják be.

(5) A fizetőképesség mértékére vonatkozó igazolásokat a pályázó által – a 4–5. melléklet szerinti formanyomtatványon benyújtott jövedelem- és vagyonynyilatkozat alapján a jegyző állítja ki, amely hat hónapig érvényes.

(6) Az (5) bekezdésben meghatározott igazolások kiállítását meg kell tagadni, ha a pályázó körülményei nem felelnek meg a szociális rászorultsági feltételeknek.

(7) A lakásigénylővel együttköltöző családtagként élettársát és kiskorú gyermekét lehet figyelembe venni, szülőjét és testvérét pedig akkor, ha Magyarországon beköltözhető lakás tulajdonjogával, hasznélvezetével nem rendelkeznek. Az élettársi kapcsolat fennállását közokirattal kell igazolni.

## 11. §

(1) A szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadásra benyújtott pályázatok sorolásáról, a bérlő kijelöléséről és a bérbeadásról a lakásügyekért felelős szakbizottság határozattal dönt.

(2) A döntésre jogosult azt a pályázót jelölheti ki bérlőnek, akinek igazolt jövedelme megfelelő fedezetet biztosít a lakbérre és a lakással kapcsolatos külön szolgáltatások költségére. Amennyiben a fizetendő lakbér és a lakással kapcsolatos külön szolgáltatások számított költsége meghaladja a

pályázó fizetőképességének mértékét, a pályázat érvénytelen, és az eljárás további részében a pályázó nem vehet részt.

(3) A külön szolgáltatások számított költsége a tényleges lakásnagyság és a külön szolgáltatások egy m<sup>2</sup> –re jutó számított költségének a szorzata. A külön szolgáltatások egy m<sup>2</sup> –re jutó számított költségének összege 450,- Ft/m<sup>2</sup>, amelynek összegét a közgyűlés a lakbérek mértékének évenkénti felülvizsgálatával egyidejűleg állapítja meg.

(4) A lakásügyekért felelős szakbizottság az alábbi szempontokat együttesen mérlegeli a bérlőkijelölés során:

- a) saját háztartásban kiskorú gyermek eltartásáról való gondoskodás, figyelembe véve a gyermekek számát,
- b) az egy főre eső havi átlagos nettó jövedelem, előnyt jelent a keresőtevékenységből származó jövedelem,
- c) szociális körülmények, egészségügyi helyzet,
- d) jelenlegi lakhatási körülmények.

(5) A (4) bekezdésben meghatározottak azonossága esetén előnyt élvez, aki a leghosszabb időszakra – legalább egy évre, de legfeljebb öt évre – vállalja az általa fizetendő lakbérnek és a külön szolgáltatások számított költségének előre, egyösszegben történő megfizetését.

(6) A kijelölt bérlő részére az önkormányzati lakás az egyösszegű befizetés vállalásának idejére, legalább egy, legfeljebb öt évre, ennek hiányában egy évre adható bérbe.

(7) Amennyiben a kijelölt bérlő szerződéskötési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, a döntésre jogosult a (4)–(5) bekezdésben meghatározott sorolási szempontok figyelembevételével elfogadott - legfeljebb 5 pályázót tartalmazó - listáról a sorban következő pályázót jelöli ki bérlőnek.

### **3. Költségelven történő lakásbérbeadás**

#### **12. §**

(1) Ezen alcím rendelkezései a lakásbérbeadás közös szabályaival együtt alkalmazandók.

(2) Költségelven történő lakásbérbeadására az a személy nyújthat be pályázatot, aki

- a) a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel a csatolt jövedelem- és vagyonyilatkozat alapján nem minősül szociálisan rászoruló személynek és
- b) Zalaegerszeg város közigazgatási területén legalább egy éve lakóhellyel, vagy legalább három éve tartózkodási hellyel rendelkezik.

(3) Költségelven történő lakásbérbeadásra pályázhat olyan Zalaegerszegen folyamatosan tartózkodó személy is, akinek a lakcímnnyilvántartás szerint legfeljebb egy éves időtartamra megszakadt a városban tartózkodása. Amennyiben a pályázó nyilatkozik, hogy folyamatosan Zalaegerszegen lakott ebben az időszakban is, a hivatal bizonyítási eljárást folytat le ennek igazolására.

(4) Költségelven történő lakásbérbeadásra pályázhat olyan személy is, aki szociálisan rászoruló személynek minősül, de az adott lakás bérbevételéhez szükséges fizetőképességgel rendelkezik.

(5) A költségelven történő lakásbérbeadásra benyújtott pályázatok sorolásáról, a bérlő kijelöléséről és a bérbeadás idejének meghatározásáról a lakásügyekért felelős szakbizottság határozattal dönt.

(6) A lakásügyekért felelős szakbizottság az érvényes pályázatok esetében az alábbi szempontokat együttesen mérlegeli a bérlőkijelölés során:

- a) saját háztartásban kiskorú gyermek eltartásáról való gondoskodás, figyelembe véve a gyermekek számát,
- b) az egy főre eső havi átlagos nettó jövedelem, előnyt jelent a keresőtevékenységből származó jövedelem,
- c) szociális körülmények, egészségügyi helyzet,
- d) jelenlegi lakhatási körülmények.

(7) A (6) bekezdésben meghatározottak azonossága esetén előnyt élvez, aki a leghosszabb időszakra – legalább egy évre, de legfeljebb öt évre – vállalja az általa fizetendő lakbérnek előre, egyösszegben történő megfizetését.

(8) A kijelölt bérlő részére az önkormányzati lakás az egyösszegű befizetés vállalásának idejére, de legalább egy, legfeljebb öt évre adható bérbe.

(9) Amennyiben a kijelölt bérlő szerződéskötési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, a döntésre jogosult a (6)–(7) bekezdésekben meghatározott sorolási szempontok figyelembevételével elfogadott - legfeljebb 5 pályázót tartalmazó - listáról a sorban következő pályázót jelöli ki bérlőnek.

#### **4. Pályázat építési munkák elvégzésére**

##### **13. §**

(1) A lakásügyekért felelős szakbizottság döntése alapján pályázat írható ki a 42. § (2) bekezdésében meghatározott, a bérlő feladatkörébe tartozó építési munkák elvégzésére is

- a) költségelvű bérlakásra,
- b) szociális lakbérű bérlakásra, amennyiben a felújítás várható költsége nem haladja meg a lakás 5 éves lakbérének összegét.

(2) A pályázati kiírásról szóló döntést megelőzően a bérbeadó a felújítás várható költségvetéséről írásban tájékoztatja a lakásügyekért felelős szakbizottságot.

(3) A pályázati eljárásra a lakásbérbeadás közös szabályait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

- a) a pályázati kiírásnak tartalmaznia kell a felújítási munkák részletes műszaki tartalmát,
- b) a benyújtandó pályázathoz csatolni kell a felújítási munkák részletes költségvetését, továbbá a bérbeadó igazolását a műszaki tartalom és a részletes költségvetés megfelelőségéről.

(4) A pályázatot az a személy nyeri el, aki a lakás helyreállítására, átalakítására a legalacsonyabb költségajánlatot teszi és megfelel a fizetőképességre vonatkozó rendelkezéseknek.

(5) A nyertes pályázóval legfeljebb 1 évre szóló bérleti szerződés köthető. Ezen időtartam alatt a bérlő köteles a vállalt felújítási munkákat elvégezni. A bérlő ezen időszak alatt köteles a lakásra megállapított bérleti díjat fizetni. Lakbérbeszámításra csak a vállalt felújítási munkák elvégzését követően kerülhet sor.

(6) A bérleti jogviszony lejártát követően abban az esetben köthető újabb lakásbérleti szerződés, amennyiben a bérlő a pályázatban vállalt műszaki tartalomnak megfelelő felújítási munkákat elvégezte. A bérbeadó a felújítási munkák elvégzését jegyzőkönyv felvételével igazolja.



(7) Az elvégzett építési munkák költsége a lakbérbe akkor számítható be, ha a bérlő az elvégzett munkák költségét számlával igazolja, és ennek összege nem haladja meg a bérlő által a pályázaton tett ajánlat összegét.

(8) A bérlővel az újabb lakásbérleti szerződés a lakbérbeszámítás időtartamáig, de legalább 1 évre hosszabbítható meg. Ezen időtartam leteltét követően a 38–40. §-ban meghatározott módon kell eljárni.

## **5. Piaci alapon történő lakásbérbeadás**

### **14. §**

(1) Piaci alapon történő lakásbérbeadásra pályázatot nyújthat be az a személy, aki vállalja a 3. mellékletben meghatározott piaci alapú lakbér megfizetését.

(2) A piaci alapon történő lakásbérbeadásra benyújtott pályázatok sorolásáról, a bérlő kijelöléséről, és a bérbeadás idejének meghatározásáról a lakásügyekért felelős szakszabotóság határozattal dönt.

(3) A bérlő kijelölésénél és a bérleti idő megállapításánál a 12. § (6)–(9) bekezdéseiben meghatározott szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy vállalatkezelőség esetén sorsolással kell a sorrendet megállapítani.

### *III. Fejezet*

### ***Pályázat nélkül történő lakásbérbeadás***

### **15. §**

(1) Üresen álló önkormányzati lakás pályázati eljárás mellőzésével történő bérbeadásának jogcímei

- a) egyes munkakörökhöz vagy tevékenységekhez kapcsolódó lakásbérbeadás,
- b) közgyűlés egyedi elbírálása alapján történő lakásbérbeadás,
- c) bérlőkijelölési jog alapján történő lakásbérbeadás,
- d) cserelakás biztosításával történő lakásbérbeadás, különösen lakásbérleti jog közös megegyezéssel történő megszüntetése, továbbá városérdekből történő elhelyezés esetén,
- e) a helyi gazdaság élénkítése érdekében történő lakásbérbeadás.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetekben – e rendeletben meghatározott kivételektől eltekintve – a lakásbérbeadás csak költségelven történhet.

## **6. Egyes munkakörökhöz vagy tevékenységekhez kapcsolódó lakás bérbeadása**

### **16. §**

(1) Egyes munkakörökhöz vagy tevékenységekhez kapcsolódó bérbeadásnak minősül, ha a 2. melléklet 1-7. pontjaiban felsorolt lakásokban történik az elhelyezés.

(2) Az egyes munkakörökhöz vagy tevékenységekhez kapcsolódó lakás bérlőjének – az alábbiakban felsorolt feltételek fennállásáig – csak az a személy jelölhető ki, akinek munkaköre vagy feladatellátása

- 1. a 2. melléklet 1. pontban felsorolt lakásnál egészségügyi tevékenységhez kapcsolódik,
- 2. a 2. melléklet 2. pontban felsorolt lakásoknál a Hevesi Sándor Színház tevékenységéhez kapcsolódik,

3. a 2. melléklet 3. pontban felsorolt lakásoknál a Zalaegerszegi Gondozási Központ tevékenységéhez kapcsolódik,
4. a 2. melléklet 4. pontban felsorolt lakásnál a Zalaegerszegi Városi Sportlétesítmények Gondnokság tevékenységéhez kapcsolódik,
5. a 2. melléklet 5. pontban felsorolt lakásnál a polgármesteri hivatal tevékenységéhez kapcsolódik,
6. a 2. melléklet 6.1.-6.4. alpontjaiban felsorolt lakásoknál művészeti, kulturális, valamint a felsőoktatásban és a köznevelésben végzett oktatói vagy kiegészítő tevékenysége révén a városhoz kötődik,
7. a 2. melléklet 6.5. alpontjában felsorolt lakásoknál zalaegerszegi sportegyesület igazolt sportolója vagy sportszakembere,
8. a 2. melléklet 7. pontjában felsorolt lakásnál a Göcseji Múzeum tevékenységéhez kapcsolódik.

(3) A 2. melléklet 8.1. alpontjában felsorolt lakásoknál a bérlő a Zala Megyei Gyermekvédelmi Központ és Területi Gyermekvédelmi Szakszolgálat, illetve jogutód szervezete a gyámügyi utógondozói feladatellátása céljából.

(4) A 2. melléklet 8.2. alpontjában felsorolt lakásoknál a bérlő a Zalaegerszegi Tankerületi Központ, illetve jogutód szervezete nyelvi lektori és egyéb köznevelési feladatellátás céljából.

(5) A 2. melléklet 8.3. alpontjában felsorolt lakásoknál a bérlő a Zala Megyei Szent Rafael Kórház, illetve jogutód szervezete egészségügyi feladatellátás céljából.

(6) A (2) bekezdésben meghatározott lakások bérbeadása esetén a bérlőkijelölési jogot

1. a 2. melléklet 1. pontban felsorolt lakás esetén a Zalaegerszegi Gazdasági Ellátó Szervezet vezetője, a lakás fekvése szerint illetékes intézmény vezetőjével történő egyeztetést követően,
2. a 2. melléklet 2. pontban felsorolt lakásoknál a Hevesi Sándor Színház vezetője,
3. a 2. melléklet 3. pontban felsorolt lakásoknál a Zalaegerszegi Gondozási Központ vezetője,
4. a 2. melléklet 4. pontban felsorolt lakásnál a Zalaegerszegi Városi Sportlétesítmények Gondnokság vezetője,
5. a 2. melléklet 5. pontban felsorolt lakásnál a jegyző,
6. a 2. melléklet 6.1. alpontban felsorolt műteremlakásoknál a Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft.,
7. a 2. melléklet 6.2. alpontban felsorolt műterem jellegű lakásoknál és a 2. melléklet 6.3. alpontban felsorolt kulturális és köznevelési célú lakásoknál a kultúráért és köznevelésért felelős szakbizottság
8. a 2. melléklet 6.4. alpontban felsorolt felsőoktatási célú lakásoknál a Zalaegerszeg Felsőfokú Oktatásáért Közalapítvány,
9. a 2. melléklet 6.5. alpontban felsorolt sportolói lakásoknál a használati kvótával rendelkező szakosztályok javaslatára a sportért felelős szakbizottság,
10. a 2. melléklet 7. pontban felsorolt lakásnál a Göcseji Múzeum vezetője gyakorolja.

(7) Az egyes munkakörökhöz vagy tevékenységekhez kötődő lakásbérbeadás esetén a bérleti szerződés időtartamát a 4. § (1) bekezdésében meghatározottakra figyelemmel a bérlőkijelölésre jogosult határozza meg.

(8) Az (2) bekezdés 7. pontjában meghatározott esetben a kötelezettségek teljesítése körében a sportegyesület (gazdasági társaság) készfizető kezesként helytállással tartozik.

## **7. A közgyűlés egyedi elbírálása alapján történő lakásbérbeadás**

## 17. §

(1) A közgyűlés egyedi elbírálása alapján – pályáztatás nélkül – soron kívül bérlőnek jelölheti ki azt az igénylőt, aki

- a) önkormányzati feladatot lát el, vagy az önkormányzat által támogatott tevékenységet végez,
- b) rendkívüli szociális krízishelyzetbe került.

(2) Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben kizárólag szociális jelleggel adható bérbé olyan lakás, amely az igénylő fizetőképességének megfelel.

(3) A bérlőkijelölés csak cím szerint pontosan megjelölt lakásra történhet.

(4) A közgyűlés egyedi elbírálása alapján kijelölt bérlő részére a lakásbérbeadás csak határozott időre, legfeljebb egy évre történhet azzal, hogy az a lakásbérbeadás közös szabályai alapján meghosszabbítható.

(5) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a bérlő köteles 15 napon belül bejelenteni, ha a körülményeiben változás történik, és a továbbiakban nem önkormányzati feladatot lát el, vagy nem az önkormányzat által támogatott tevékenységet végez. A körülmények fenti megváltozása felmondási oknak minősül. Az éves felülvizsgálat, vagy eseti ellenőrzés során a bérlő köteles igazolni, hogy önkormányzati feladatot lát el, vagy az önkormányzat által támogatott tevékenységet végez. A volt bérlő és a vele együttélő személy a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor elhelyezésre nem tarthat igényt.

(6) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a bérlő halála esetén az együttköltöző vagy befogadott személy a bérleti jogviszony folytatására vagy elhelyezésre nem tarthat igényt.

## 8. Bérlőkijelölési jog alapján történő lakásbérbeadás

### 18. §

(1) Önkormányzati bérlakásra bérlőkijelölési jog a közgyűlés döntése alapján biztosítható, amelyet megállapodásban kell rögzíteni. A megállapodást a polgármester köti meg.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérlőkijelölési jog biztosításának módját (térítésmentes vagy térítési díj ellenében),
- b) a bérlőkijelölési jog biztosításának időtartamát (határozott idő vagy valamely feltétel bekövetkezése),
- c) a bérlőkijelölési jog biztosításának célját,
- d) a bérlőkijelölési jog gyakorlásával kapcsolatos eljárásrendet,
- e) a bérlőkijelölési joggal érintett lakás üzemeltetési és fenntartási költségeinek viselésével kapcsolatos rendelkezéseket.

(3) Amennyiben a bérlőkijelölő szerv a lakás megüresedését követő 30 napon belül nem jelöl újabb bérlőt, abban az esetben a lakással kapcsolatos üzemeltetési és fenntartási költségeket a 31. naptól köteles megfizetni a bérbeadó szervezet részére. A fizetési kötelezettségről és annak mértékéről a bérbeadó szervezet írásban tájékoztatja a bérlőkijelölő szervet.

(4) Az üzemeltetési és fenntartási költség havi összege a fizetési kötelezettség kezdetétől számított 2 hónapig az adott lakásra megállapított költségelvű lakbér 50%-a, 2 hónapot meghaladóan pedig a költségelvű lakbér 100%-a. A fizetési kötelezettség mindaddig fennáll, amíg a lakásba az újabb bérlő kijelölése alapján új lakásbérleti szerződés megkötésére nem kerül sor.

(5) Amennyiben a bérlőkijelölő szerv az írásbeli tájékoztatást követően további egyszeri külön fizetési felszólítás ellenére sem tesz eleget az üres lakással kapcsolatos üzemeltetési és fenntartási költségfizetési kötelezettségének, abban az esetben a bérlőkijelölési jog az adott lakásra - a fizetési felszólításban foglalt teljesítési határidő leteltét követő napon – minden külön intézkedés nélkül megszűnik.

## **9. A helyi gazdaság élénkítése érdekében történő lakásbérbeadás**

### **19. §**

(1) A polgármester döntésével a helyi gazdaság élénkítése érdekében a 2. melléklet 9. pontjában felsorolt lakásokba bérlőt jelölhet ki.

(2) A polgármester jogosult gazdasági társasággal is bérleti szerződést kötni, a gazdasági társaság pedig olyan szakemberek részére adhatja a lakást albérletbe, akik a vállalkozásnál mérnöki végzettséggel, vagy a vállalkozások menedzsmentjében egyéb szakirányú végzettséggel kerülnek foglalkoztatásra.

## **10. Speciális önkormányzati lakásbérbeadás**

### **20. §**

(1) Speciális önkormányzati lakásbérbeadásnak minősül, és csak szociális jelleggel adható bérbe

- a) a nyugdíjasházi lakás,
- b) a komfort nélküli lakás,
- c) a szociális intézményből elbocsátott személy, valamint
- d) a súlyos mozgáskorlátozott személy részére biztosított lakás.

(2) Speciális önkormányzati lakásbérbeadásnak minősül, és költségelvű jelleggel adhatók bérbe a 2. melléklet 8.1. alpontjában felsorolt lakások gyámügyi utógondozói feladatellátás céljából a Zala Megyei Gyermekvédelmi Központ és Területi Gyermekvédelmi Szakszolgálat, illetve jogutód szervezete részére.

(3) Speciális önkormányzati lakásbérbeadásnak minősül, és költségelvű jelleggel adhatók bérbe a 2. melléklet 8.2. alpontjában felsorolt lakások nyelvi lektori és egyéb köznevelési feladatellátás céljából a Zalaegerszegi Tankerületi Központ, illetve jogutód szervezete részére.

(4) Speciális önkormányzati lakásbérbeadásnak minősül, és költségelvű jelleggel adhatók bérbe a 2. melléklet 8.3. alpontjában felsorolt lakások egészségügyi feladatellátás céljából a Zala Megyei Szent Rafael Kórház, illetve jogutód szervezete részére.

## **11. Nyugdíjasházi lakásbérbeadás**

### **21. §**

(1) A nyugdíjasok háza a 60. életévüket betöltött saját jogú öregségi nyugdíjjal rendelkező, vagy rokkantsági ellátásban részesülő személyek határozatlan idejű elhelyezésére szolgáló, továbbá az életkoruknak és az egészségi állapotuknak megfelelő gondozást nyújtó olyan lakóépület, amelyben a bérlők rendszeres egészségügyi (orvosi és betegápolói) ellátásáról és állandó (nappali és éjszakai) gondozói ügyeletéről kell gondoskodni.

(2) A nyugdíjsházi lakást szociális jelleggel kell bérbe adni, és bérlőjét a lakáshasználatért lakbérfizetési kötelezettség terheli, továbbá az igénybevett közüzemi és a szociális szolgáltatásokért (házi segítségnyújtás, étkeztetés, idősek klubja ellátás, stb.) térítési díjat köteles fizetni.

## 22. §

A nyugdíjasok házába az a személy kérheti elhelyezését, aki az alábbi együttes feltételeknek megfelel:

- a) legalább egy éve zalaegerszegi lakóhellyel rendelkezik,
- b) a 60. életévét betöltötte és saját jogú öregségi nyugdíjjal rendelkezik, vagy rokkantsági ellátásban részesül,
- c) önmaga ellátására képes, de kora és egészségi állapota miatt segítségre szorul és a családi gondozást nélkülözi,
- d) háziorvosi igazolás szerint közösségi együttélésre alkalmas, nem szenved súlyos pszichiátriai betegségben és demenciában,
- e) a lakásbérleti szerződés megkötésekor nem rendelkezik önkormányzati lakásra vonatkozó határozatlan vagy határozott idejű bérleti jogviszonnyal,
- f) a lakással kapcsolatos fizetési kötelezettséget vállalja.

## 23. §

(1) A nyugdíjasok házába történő elhelyezés – a 22. §-ban meghatározott feltételek fennállása esetén – az alábbi formában történhet

- a) önkormányzati érdekből,
- b) szociális rászorultság alapján,
- c) életkori és egészségi állapot miatti rászorultság alapján.

(2) Önkormányzati érdekből történő nyugdíjsházi lakásbérbeadást igényelhet az a 22. §-ban meghatározott feltételeknek megfelelő személy, aki kisajátított, vagy városrendezési célból bontásra ítélt lakás tulajdonosa, hasznélvezője, vagy bérlője és a nyugdíjasok házában lévő lakást cserelakásként elfogadja.

(3) Szociális rászorultság alapján történő nyugdíjsházi lakásbérbeadást igényelhet az a 22. §-ban meghatározott feltételeknek megfelelő személy, aki nyugdíjsházi elhelyezése érdekében vállalja, hogy a legalább komfortos bérlakására fennálló lakásbérleti jogviszonyát nyugdíjsházi bérlőkijelölése esetén felmondja, és korábbi lakását a bérbeadó részére térítés nélkül visszaadja.

(4) Életkori és egészségi állapot miatti rászorultság alapján történő nyugdíjsházi lakásbérbeadást igényelhet az a 22. §-ban meghatározott feltételeknek megfelelő személy, aki önkormányzati érdekből vagy szociális rászorultság alapján történő elhelyezésre nem tarthat igényt, de a lakhatási jog részleges megváltása felajánlásával – e rendeletben meghatározott feltételekkel – pályázatot nyújt be nyugdíjsházi elhelyezése érdekében.

## 24. §

A nyugdíjsházi lakás bérlőjének kijelöléséről a lakásügyekért felelős szakbizottság dönt.

## 25. §

(1) Életkori és egészségi állapot miatti rászorultság alapján történő lakásbérbeadás esetén nyílt versenytárgyalást kell kiírni, amelynek bonyolítására a 7–8. §-ban meghatározott szabályokat kell értelemszerűen alkalmazni.

(2) A pályázatokat a 8. melléklet szerinti formanyomtatványon, a kiírásban megjelölt helyen és határidőben, zárt borítékban kell benyújtani. Csatolni kell a házi orvos igazolását a 9. melléklet szerinti formanyomtatványon.

(3) A pályázati határidő lejártát követően a lakásügyekért felelős szakbizottság egy tagja, a Gondozási Központ, valamint a hivatal munkatársai, továbbá a pályázók részvételével nyilvánosan kerül sor a pályázatok felbontására, és a licitálós pályázati tárgyalás lefolytatására.

(4) A licitálás a legmagasabb ajánlati összegre történik a lakhatási jog részleges megváltása céljából. A liciten részt venni 200.000,- Ft összegű bánatpénz megfizetésével lehet, melynek átutalását vagy befizetését a licit megkezdése előtt a helyszínen igazolni szükséges. A licitálás induló összege 2 millió Ft. A licitálás során a licitküszöb összege 100 ezer Ft. A licitálós pályázati tárgyaláson nem vehet részt, aki a jogosultsági feltételeknek nem felel meg, a bánatpénzt a licit napjáig nem fizette meg vagy annak megfizetését nem igazolja.

(5) A bérlőkijelölésre jogosult lakásügyekért felelős szakbizottság – a jogosultsági feltételeknek a hivatal által történő vizsgálatát követően – azt a pályázót jelöli ki határozatlan időre bérlőnek, aki a legmagasabb összeget ajánlotta fel a lakhatási jog részleges megváltására.

(6) A nyugdíjasházi lakás bérlőjének kijelölt személy a bizottsági döntés kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles a lakhatási jog részleges megváltására felajánlott összeget az önkormányzat számlájára befizetni és a bérbeadóval a bérleti szerződést megkötöni. A bérbeadó a bérleti szerződés másolatának megküldésével értesíti a hivatalt a szerződés határidőben történő megkötéséről.

(7) Ha a kijelölt bérlő a (6) bekezdésben meghatározott kötelezettségének nem tesz eleget vagy visszalép, a lakásügyekért felelős szakbizottság a licit eredménye alapján megállapított sorrendben következő pályázót jelöli helyette bérlőnek.

(8) A befizetett bánatpénz összege a lakhatási jog részleges megváltására fizetendő összegbe beszámításra kerül. Amennyiben a kijelölt bérlő visszalép, határidőre nem teljesíti az összeg befizetését vagy a bérleti szerződés megkötését, úgy az általa befizetett bánatpénzt elveszti, kivéve, ha a visszalépés a kijelölt bérlőnek nem felróható okból történt, illetve a lakhatási jog részleges megváltására fizetendő összeg határidőben történő befizetése, vagy a bérleti szerződés megkötése a kijelölt bérlőnek nem felróható okból hiúsult meg. A nem nyertes pályázóknak a bánatpénz a bérlőkijelölésről szóló bizottsági döntést követő 30 napon belül kamatmentesen visszafizetésre kerül. A bánatpénz kamatmentesen visszajár a pályázati kiírás visszavonásától, az ajánlatok érvénytelenségének vagy a pályázat eredménytelenségének megállapításától számított 30 napon belül.

## 26. §

A nyugdíjasházi elhelyezés érdekében befizetett lakhatási jog részleges megváltása összegének 50 %-a a nyugdíjasházi lakások felújítására, 50 %-a pedig a nyugdíjasház és a város időskorú lakossága szociális ellátási színvonalának emelésére használható fel. A Gondozási Központ, illetve a nyugdíjasházi lakások felújítása vonatkozásában a lakások kezelését végző gazdasági társaság a lakásügyekért felelős szakbizottságnak évente június 30-ig beszámol a lakhatási jog részleges megváltása összegek célszerű felhasználásáról.

## 27. §

A bérlő a nyugdíjasházi lakását a polgármester hozzájárulásával csak akkor cserélheti el, ha a csere folytán olyan személy kerül a lakásba, aki e rendelet szerint nyugdíjasházi lakásban történő elhelyezésre jogosult.

## 28. §

(1) A bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja, ha

- a) a bérlő összeférhetetlen magatartása miatt közösségi együttélésre alkalmatlanná válik,
- b) a 22. §-ban meghatározott együttes feltételeknek nem felel meg.

(2) Ha a nyugdíjasházi lakás bérlője a lakásbérleti szerződését – öt éven belül – felmondja és lakását üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadja

- a) részére legalább a lakásigénye mértékének megfelelő lakást kell bérbe adni, vagy
- b) részére pénzbeli térítést kell fizetni
  - ba) e rendelet 23. § (1) bekezdés a)–b) pontjaiban meghatározott esetben az általa lakott nyugdíjasházi lakás öt éves alaplakbérével azonos összegben,
  - bb) e rendelet 23. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben az általa lakott nyugdíjasházi lakás tíz éves alaplakbérével azonos összegben.

(3) A cserelakás felajánlásáról, illetve pénzbeli térítés megállapításáról a lakásügyekért felelős szakbizottság dönt.

## 29. §

A bérlő a nyugdíjasházon belül kizárólag azonos alapterülettel rendelkező lakás cseréjét kezdeményezheti.

## 30. §

(1) A nyugdíjasházi lakás bérlője a lakásába – nyugdíjas házastársán, nyugdíjas gyermekén és nyugdíjas szülőjén, valamint a bérbeadó külön hozzájárulásával nyugdíjas élettársán és nyugdíjas testvérén kívül – más személyt állandó jelleggel nem fogadhat be.

(2) A bérlő közeli hozzátartozója a Gondozási Központ vezetőjének engedélyével évente legfeljebb 60 napot tartózkodhat szállóvendégként a lakásban.

(3) A bérlő halála esetén a házastárs, a bérlővel együttköltöző nyugdíjas gyermek és nyugdíjas szülő kivételével a lakásbérleti jogviszony nem folytatható.

## 12. Komfort nélküli lakás bérbeadása

### 31. §

(1) Határozott időre – legfeljebb egy évre – komfort nélküli komfortfokozatú lakásban helyezhető el az az igénylő, aki rendkívüli élethelyzetbe került, és lakhatását önerőből másképpen megoldani nem tudja.

(2) A komfort nélküli lakást igénylőkről a hivatal külön nyilvántartást vezet.

(3) A komfort nélküli komfortfokozatú lakás bérlőjét a polgármester jelöli ki.

(4) A komfort nélküli lakásra történő igény elbírálásakor a 7. § (5)–(6) bekezdésében meghatározott kizáró okokat figyelembe kell venni.

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

#### **32. §**

(1) A szociális intézményből elbocsátott személy, ha a zalaegerszegi lakásügyi hatóság javára a lakásbérleti jogviszonyáról térítési díj ellenében lemondott, a (2)–(3) bekezdésekben meghatározott szabályok figyelembevételével helyezhető el önkormányzati bérlakásban.

(2) Az önkormányzat az (1) bekezdés szerinti volt bérlő részére, a volt bérlő kérésére volt zalaegerszegi lakása komfortfokozatával legalább megegyező, a fizetőképessége mértékének megfelelő önkormányzati bérlakást köteles felajánlani.

(3) A szociális intézményből elbocsátott személy részére történő lakásbérbeadásról a lakásügyekért felelős szakbizottság dönt.

(4) A szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése esetén a lakás határozott időre, legfeljebb egy évre adható bérbe.

### **14. Súlyos mozgáskorlátozott személy részére biztosított lakás bérbeadása**

#### **33. §**

(1) A súlyos mozgáskorlátozott személy részére biztosított Zalaegerszeg, Falumúzeum u. 20. fsz. 1. és fsz. 2. szám alatti lakások az egészségi állapotuk miatt rászoruló személyek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A lakásokba az a személy kérheti elhelyezését, aki:

- a) súlyosan mozgássérült és ezt igazolja,
- b) önmaga ellátásra képes, vagy részben képes,
- c) saját tulajdonú, beköltözhető lakással nem rendelkezik,
- d) a lakással kapcsolatos fizetési kötelezettséget vállalja.

(3) A lakások pályázat útján adhatók bérbe. A pályázati kiírás során a pályáztatás közös szabályai alapján kell eljárni.

(4) A súlyos mozgáskorlátozott személyek elhelyezésére szolgáló lakások bérbeadására benyújtott pályázatok sorolásáról és a bérlő kijelöléséről a lakásügyekért felelős szakbizottság határozattal dönt.

(5) A kijelölt bérlővel lakásbérleti szerződés az elhelyezésre okot adó körülmény fennállásáig köthető. Abban az esetben, ha a súlyosan mozgássérült személy kiskorú, akkor a bérleti szerződés a szülővel, gondviselővel köthető meg. Ha a súlyosan mozgássérült kiskorú személy a 18. életévét betöltötte, akkor a 40. §-ban meghatározott felülvizsgálatot követően a bérleti szerződést vele kell megkötni.

(6) Az elhelyezésre okot adó körülmény megszűnése esetén a bérleti jogviszony megszűnik. Ebben az esetben az Ltv. alapján bérleti jogviszony folytatására jogosult személynek a polgármester a fizetőképességének megfelelő beköltözhető cserelakást ajánl fel.



## **15. Speciális önkormányzati lakásbérbeadás intézmény részére**

### **34. §**

A 2. melléklet 8.1. pontjában felsorolt lakásokra gyámügyi utógondozói feladatellátás céljából a Zala Megyei Gyermekvédelmi Központ és Területi Gyermekvédelmi Szakszolgálat, illetve jogutód szervezete jogosult a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft-vel bérleti szerződést kötni.

### **35. §**

A 2. melléklet 8.2. pontjában felsorolt lakásokra nyelvi lektori és egyéb köznevelési feladatellátás céljából a Zalaegerszegi Tankerületi Központ, illetve jogutód szervezete jogosult a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft-vel bérleti szerződést kötni.

### **36. §**

A 2. melléklet 8.3. pontjában felsorolt lakásokra egészségügyi feladatellátás céljából a Zala Megyei Szent Rafael Kórház, illetve jogutód szervezete jogosult a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft-vel bérleti szerződést kötni.

## **16. Lakásbérleti jog folytatása**

### **37. §**

(1) A lakásbérleti jog folytatásának elismerését az Ltv. rendelkezései szerinti jogosult a bérlő halálától számított 30 napon belül kérheti.

(2) A lakásbérleti jog folytatásának megállapításáról a polgármester dönt.

## **17. Lakásbérleti jog meghosszabbítása**

### **38. §**

(1) Szociális helyzet alapján történt bérbeadás esetén, a határozott időre szóló bérleti jogviszony meghosszabbítható, és a lakás ismételten szociális helyzet alapján adható bérbe, ha

- a) a bérlő a szociális rászorultsági feltételeknek megfelel, vagy
- b) a lakás – e rendelet szabályai alapján – csak szociális helyzet alapján adható bérbe, feltéve, hogy lakbér- és közüzemi díjtartozással a bérlő nem rendelkezik.

(2) Szociális helyzet alapján történt bérbeadás esetén, a határozott időre szóló bérleti jogviszony meghosszabbítható, de a továbbiakban csak költségelven történhet a bérbeadás, ha a bérlő a szociális rászorultsági feltételeknek már nem felel meg, feltéve, hogy lakbértartozással, a külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozással és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.

### **39. §**

(1) A költségelven bérbe adott lakás határozott időre szóló bérleti jogviszonya meghosszabbítható, és a lakás ismételten költségelven adható bérbe, feltéve, hogy a bérlő lakbértartozással, a külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozással és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.

(2) A piaci elven bérbe adott lakás határozott időre szóló bérleti jogviszonya meghosszabbítható, és ismételten piaci elven adható bérbe a lakás, ha a bérlő lakbér- és közüzemi díjtartozással nem rendelkezik.

#### **40. §**

(1) A hivatal a lakásbérleti jogviszony lejárta előtt legalább 60 nappal hivatalból vizsgálja a 38–39. §-okban meghatározott feltételek fennállását, amelyhez a bérlő – kivéve a piaci lakásbérbeadást – a 4–5. melléklet szerinti formanyomtatványon köteles adatokat, igazolásokat szolgáltatni.

(2) A lakbértartozásra, a külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozásra és közüzemi díjtartozásra vonatkozó igazolásokat a 11. melléklet szerinti formanyomtatványon kell benyújtani.

(3) A jogosultsági feltételek fennállása esetén a polgármester ajánlatot tesz a lakásbérleti jog – ha e rendelet másképpen nem rendelkezik – legfeljebb egy évvel történő meghosszabbítására, a bérbeadás jogcímére és jellegére, amely ajánlattal kapcsolatban a bérlő – annak kézhezvételétől számított 15 napon belül – írásban nyilatkozhat.

(4) Az ajánlatnak a bérlő általi elfogadása esetén a hivatal a bérleti jogviszony meghosszabbításáról a szerződés megkötése érdekében értesíti a bérlőt és a bérbeadót.

(5) Amennyiben a bérlő a polgármester ajánlatát nem fogadja el, vagy az ajánlatról nem nyilatkozik, a 45. §-ban meghatározott szabályok szerint kell eljárni.

#### *IV. Fejezet*

#### *A felek jogai és kötelezettségei*

### **18. A lakás átadása**

#### **41. §**

(1) A lakás átadásakor leltárt és jegyzőkönyvet kell felvenni, abban fel kell tüntetni a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő a lakás átvételét a leltár és a jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(2) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. Ha a bérbeadó e kötelezettségét a bérlő írásbeli felszólítása ellenére 30 napon belül nem teljesíti, a bérlő a szükséges munkákat a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti.

(3) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor is alkalmas, ha az egyes lakásberendezéseket

a) a bérlővel kötött külön megállapodás alapján a közműszolgáltató biztosítja,

b) bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a bérbeadó költségére a bérlő szerzi be.

### **19. Karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettség**

#### **42. §**

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni:

a) az épület karbantartásáról,

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,

- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről,
- d) az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítési, felújítási programja keretében támogatott épületekben a bérlakásra jutó költségek viseléséről, az önkormányzati lakásalapból biztosított forrásból.

(2) A bérlő köteles gondoskodni

- a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról és cseréjéről,
- b) a lakás burkolatainak felújításáról, pótlásáról és cseréjéről, kivéve, ha arra a falban vagy földemben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor,
- c) az elektromos vezetéknek és az érintésvédelmi rendszerének a lakásban levő fogyasztásmérőtől és a biztosító táblától kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, kapcsolók és a csatlakozó aljak cseréjéről,
- d) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezésében, továbbá a lakásban a saját vagy a vele együtt lakó és a bérlő beleegyezésével ott tartózkodó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról és a kár megtérítéséről,
- e) a lakás és a lakáshoz tartozó helyiségek (tárolók) tisztántartásáról és szükség szerinti megvilágításáról,
- f) a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről,
- g) a lakókörnyezet rendezettségének biztosításáról. A lakókörnyezet rendezettségének biztosítása alatt a bérlő által életvitelszerűen lakott lakás vagy ház és annak udvara, kertje, a kerítéssel kívül határos terület, járda tisztán tartását, az ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának, valamint higiénikus állapotának biztosítását kell érteni.

(3) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és a bérlő megállapodása állapítja meg.

(4) A megállapodás tartalmának meghatározására a bérbeadó jogosult.

## **20. A lakás átalakítása, korszerűsítése**

### **43. §**

(1) A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

(2) A lakás átalakítás, korszerűsítés költségei a bérlőt terhelik, kivéve ha a bérlő és a bérbeadó megállapodása ettől eltér.

(3) Amennyiben a megállapodás értelmében a bérlő az átalakítást, korszerűsítést saját költségére végezheti el, a munkák számlákkal igazolt költségeinek bérbeszámítását kérheti.

(4) A lakást átalakító, korszerűsítő köteles a munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezni, és a hatósági engedélyekben meghatározottak szabályszerű végrehajtásáért felelősséget vállalni.

(5) Az átalakítást, korszerűsítést saját költségére elvégző bérlő kiadásai megtérítésére a lakásbérleti szerződés megszűnése után – az erre vonatkozó megállapodás hiányában – nem tarthat igényt.

## **21. A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése**

### **44. §**

(1) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, továbbá a bérlő lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését a bérlő szükségtelen háborítása nélkül évente legalább egyszer, munkanapokon, 8-20 óra közötti időben ellenőrzi.

(2) A bérlő a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény és a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belüli szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén is.

(3) A bérbeadó az éves ellenőrzések lefolytatásának rendjéről ütemtervet készít, amelyet a tárgyév január 31. napjáig a lakásügyekért felelős szakbizottság elé terjeszt, egyben beszámol a tárgyévet megelőző év ellenőrzéseinek tapasztalatairól.

## **22. A lakás visszaadása**

### **45. §**

(1) A lakásbérlet megszűnése esetén a volt bérlőnek a lakását a bérleti jogviszony megszűnésének napjától számított legkésőbb 30 napon belül kiürítve, beköltözhető, tiszta és a 41. § (1) bekezdésében meghatározott leltárnak és jegyzőkönyvnek megfelelő állapotban kell visszaadnia a bérbeadó részére.

(2) A lakás visszaadásakor a bérbeadónak leltárt és jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyben rögzíteni kell a lakás műszaki állapotát, az esetleges hiányosságokat, azok pótlásának határidejét.

(3) Ha a volt bérlő a hibák, a hiányosságok megszüntetéséről, illetve ezek ellenértékének megtérítéséről nem nyilatkozik, vagy a bérbeadó azt nem fogadja el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül bíróságtól kérheti a volt bérlő kötelezettségének megállapítását.

(4) A bérlő megrendelője és a várható költségek megelőlegezése alapján bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a bérlőt terhelő helyreállítási munkákat a bérlő költségére a bérbeadó végzi el.

(5) A volt bérlő mindaddig, amíg lakását az (1) bekezdésben meghatározott módon a bérbeadónak át nem adja, köteles az 55. §-ban meghatározott összegű lakáshasználati díjat, továbbá a lakással kapcsolatos egyéb költségeket megfizetni.

## **23. A befogadás szabályai**

### **46. §**

(1) A bérlő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja élettársát és testvérét, ha Magyarországon beköltözhető lakás tulajdonjogával, haszonélvezetével nem rendelkeznek.

(2) A hozzájárulás azzal a feltétellel adható, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a befogadott személy a bérleti jogviszony folytatására és elhelyezésre nem tarthat igényt.

## **24. Tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételei**

### **47. §**

(1) A határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony folytatására kötött tartási szerződéshez a polgármester akkor járul hozzá írásban, ha

- a) az eltartó nagykorú magyar állampolgár, jövedelme legalább a nyugdíjminimum 200 %-át meghaladja, és Magyarországon beköltözhető lakás tulajdonjogával, hasznélvezetével nem rendelkezik,
- b) az eltartott jövedelmi és vagyoni helyzete, egészségi állapota a tartást indokolja, és az eltartásáról a lakásban vele jogszerűen együttlakó más személy nem gondoskodik.

(2) A tartási szerződés felbontása esetén a tartási szerződéshez adott polgármesteri hozzájárulás hatályát veszti.

## **25. Az albérlet**

### **48. §**

(1) A határozatlan időre bérbe adott lakás egy része, a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, lakás céljára albérletbe adható.

(2) A bérlő előzetesen közli a bérbeadóval az albérletbe vevők adatait és az albérleti szerződésben kötelezettségként előírja számukra a bérlőt terhelő kötelezettségeket.

(3) Albérleti jogviszony csak úgy létesíthető, hogy a lakásban lakó személyek mindegyikére legalább hat négyzetméter lakószoba-terület jusson.

(4) A határozatlan időre bérbe adott lakás egésze – a (6)–(9) bekezdésekben foglaltak kivételével – csak akkor adható albérletbe legfeljebb 5 évre, ha a bérlő azért van távol, mert lakóhelyén kívül 2 hónapot meghaladó időtartamban

- a) gyógykezelésben részesül,
- b) meghatározott időre munkát vállalt, vagy tanulmányokat folytat,
- c) szabadságvesztés büntetését tölti, de nem szándékos bűncselekmény miatt ítélték el.

(5) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az albérlő elhelyezésre nem tarthat igényt.

(6) A 2. melléklet 8.1. alpontjában felsorolt lakásokat gyámügyi utógondozói feladatellátás céljából a Zala Megyei Gyermekvédelmi Központ és Területi Gyermekvédelmi Szakszolgálat, illetve jogutód szervezete jogosult határozott és határozatlan időre is albérletbe adni, legfeljebb a lakásbérleti jogviszony időtartamára.

(7) A 2. melléklet 8.2. alpontjában felsorolt lakásokat nyelvi lektori és egyéb köznevelési feladatellátás céljából a Zalaegerszegi Tankerületi Központ, illetve jogutód szervezete jogosult határozott és határozatlan időre is albérletbe adni, legfeljebb a lakásbérleti jogviszony időtartamára.

(8) A 2. melléklet 8.3. alpontjában felsorolt lakásokat egészségügyi feladatellátás céljából a Zala Megyei Szent Rafael Kórház, illetve jogutód szervezete jogosult határozott és határozatlan időre is albérletbe adni, legfeljebb a lakásbérleti jogviszony időtartamára.

(9) A 2. melléklet 9. pontjában felsorolt lakásokat a helyi gazdaság élénkítése céljából a bérlő gazdasági társaság jogosult határozott és határozatlan időre is albérletbe adni, legfeljebb a lakásbérleti jogviszony időtartamára.

*V. Fejezet*  
**Fizetési kötelezettségek**

**26. Óvadék**

**49. §**

(1) Költségelven, továbbá piaci alapon történő bérbeadás esetén lakásbérleti szerződés csak akkor köthető, ha a kijelölt bérlő az adott lakás lakbérének kétszeresével azonos összegű óvadékot megfizet. Mentesül az óvadék fizetése alól a bérlő, ha lakásbérleti jog folytatása, vagy meghosszabbítása alapozza meg a lakásbérleti szerződést, és az adott lakás vonatkozásában óvadék fizetésére már sor került.

(2) A bérlő által befizetett óvadékot a bérbeadó külön számlán köteles kezelni.

(3) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó az óvadékot lakbértartozás, a külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozás és közüzemi díjtartozás, illetve a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek megtérülésére használhatja fel.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott költségek levonását követően a bérbeadó a lakás visszaadását követő 10 munkanapon belül köteles az óvadékból fennmaradt összeget kamatmentesen visszafizetni.

**27. Lakbér**

**50. §**

(1) A bérlőt az önkormányzati lakás használatáért, figyelemmel a lakásbérbeadás jellegére

- a) szociális, vagy
- b) költségelvű, vagy
- c) piaci alapú

lakbért mértéknek megfelelő fizetési kötelezettség terheli. Az alaplakbér egy négyzetméterre jutó összegének (továbbiakban: fajlagos lakbér) mértékét a 3. melléklet tartalmazza.

(2) A szociális alaplakbért a lakás alapterülete, városon belüli fekvése alapján megállapított – az 1. melléklet szerinti – övezeti besorolása, és a lakás komfortfokozata figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A polgármester minden év december 31. napjáig hivatalból felülvizsgálja a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbért mérték szerinti fizetési kötelezettséget a szociális rászorultsági feltételek alapján, kivéve:

- a) a 3. § (3) bekezdés c)–d) pontjaiban meghatározott eseteket,
- b) azokat a költségelvű lakásbérbeadásokat, amelyek eredetileg is költségelven lettek bérbeadva, illetve ha a lakáshasználók nem rendelkeznek bérleti jogviszonnal,
- c) ha a lakbért fizetési kötelezettség teljesítése előre, egyösszegben történt,
- d) ha a lakásbérbeadás ideje az egy évet nem haladja meg.

(4) A bérlő a felülvizsgálat elvégzése érdekében – felhívásra – köteles jövedelmi és vagyoni viszonyaira vonatkozó – a 4. és 5. melléklet szerinti formanyomtatványon – adatokat szolgáltatni és igazolásokat csatolni (a továbbiakban: igazolási kötelezettség), kivéve, ha a hivatalnál 6 hónapnál nem régebbi jövedelem- és vagyonyilatkozata rendelkezésre áll.

(5) Amennyiben a bérlő az igazolási kötelezettségét

- a) határidőben, de legkésőbb a tárgyév november 30. napjáig teljesíti, a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmértéket – a felülvizsgálat alapján - szociálisnak vagy költségelvűnek kell minősíteni a tárgyévet követő év január 1. napjától,
- b) határidőben, de legkésőbb a tárgyév november 30. napjáig nem teljesíti, akkor a tárgyévet követő év január 1. napjától a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmértéket költségelvűnek kell minősíteni,
- c) határidőn túl, azaz tárgyév november 30. napját követően teljesíti, és a szociális rászorultsági feltételeknek megfelel, a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmértéket az igazolási kötelezettség teljesítését követő második hó 1. napjától kell szociálisnak minősíteni.

## 51. §

(1) A lakberek mértékét évente legalább egyszer – minden év december 31. napjáig – felül kell vizsgálni.

(2) Az új lakbért minden év január 1. napjától kell alkalmazni.

(3) Ha a lakásbérleti jogviszony azon időpont előtt szűnik meg, amelyre a bérlő a lakbért előre, egyösszegben megfizette, az általa megfizetett, de még le nem lakott lakbér kamatmentesen visszajár.

## 28. Lakbérkedvezmény

### 52. §

(1) A lakbérkedvezmény az önkormányzati lakás bérlőjének – szociális helyzetétől függetlenül – különleges élethelyzete alapján, bérleti jogviszonyának időtartama alatt, természetbeni formában nyújtott támogatás.

(2) Lakbérkedvezményre jogosult

- a) a nyugdíjasházi lakás bérlője,
- b) a 2. melléklet 1., 3., 4. és 5. pontjában felsorolt lakások bérlője, ha a bérlakásban tartózkodásuk az adott intézmény folyamatos és zavartalan működéséhez elengedhetetlen (pl. gondnok, házmester),
- c) a 2. melléklet 2. pontjában felsorolt színészlakás bérlője,
- d) a 2. melléklet 6.1.-6.4. alpontjaiban felsorolt műteremlakás, műterem jellegű lakás, kulturális és köznevelési, felsőoktatási célt szolgáló lakás bérlője, valamint az egyedi közgyűlési döntéssel felsőoktatási célra kijelölt lakás bérlője,
- e) a 2. melléklet 1., 3., 4., 5. és 7. pontjában felsorolt lakások bérlője, ha munkaköre nem sorolható a b) pontban meghatározott körbe.

(3) A lakbérkedvezmény mértéke

- a) nyugdíjasházi bérlő esetén a szociális alaplakbér 50 %-a,
- b) a (2) bekezdés b) pontjában meghatározott bérlő esetén a költségelvű lakbér 65 %-a,
- c) a (2) bekezdés c) pontjában meghatározott bérlő esetén a költségelvű lakbér 40 %-a,

- d) a (2) bekezdés d) pontjában meghatározott bérlő esetén a költségelvű lakbér 40%-a,
- e) a (2) bekezdés e) pontjában meghatározott bérlő esetén a költségelvű lakbér 40%-a.

(4) A lakbérkedvezményt a bérlőkijelölési joggal rendelkező állapítja meg a bérbeadásra történő kijelöléssel egyidejűleg.

## **29. Lakbérmérséklés**

### **53. §**

(1) A kizárólagosan önkormányzati tulajdonú épületben a bérlő a bérbeadóval kötött megállapodás alapján átvállalhatja a bérbeadót terhelő takarítási és parkgondozási feladatokat.

(2) A megállapodás rögzíti az átvállalt feladatra eső munkaráfordítás időtartamát.

(3) A bérlő a kötelezettség teljesítése esetén a végzett munkával arányos, legfeljebb 30 % lakbérmérséklésre jogosult.

## **30. Külön szolgáltatások díja**

### **54. §**

(1) A bérlő a lakbéren felül a bérbeadó által nyújtott alábbi külön szolgáltatásokért köteles díjat fizetni

- a) felvonó használat (alagsor, földszint kivételével),
- b) központi fűtés, központi hűtés,
- c) melegvíz-szolgáltatás,
- d) szemétszállítás, szeméttartalmatlanítás, illetve az ezekkel kapcsolatban felmerülő költségek (konténerdíj, szeméttároló edény díja, stb.),
- e) kéményseprési díj:
  - ea) kizárólagosan önkormányzati tulajdonú épületben lévő lakások esetében lakásszám szerint,
  - eb) társasházi épületben lévő lakás esetében a társasház közgyűlése által meghatározott módon.
- f) víz- és csatornadíj:
  - fa) kizárólagosan önkormányzati tulajdonú lakások esetében, ahol a lakás almérővel rendelkezik, az almérővel mért fogyasztás, valamint a fővízóra és az almérők közötti különbség fogyasztás arányában,
  - fb) társasházi lakások esetében, ahol a lakás almérővel rendelkezik, az almérőn mért fogyasztás, valamint almérő és főmérő óra közötti különbség felosztása a társasház közgyűlése által meghatározott módon,
  - fc) a csatornázatlan lakások esetében a szennyvíz elszállításával (derítők szippantása, WC-k kimerése), illetve az ezzel összefüggésben felmerülő költségek szerint.

(2) A külön szolgáltatások fogyasztásának díját a bérbeadó, illetve a társasháznál a közös képviselő vagy az intéző bizottság, a szolgáltató közüzemi cégek, illetve vállalkozók mindenkori tarifája szerint továbbszámlázza a bérlőknek.

(3) A bérlő által a lakással kapcsolatos külön szolgáltatások számított költségének előre, egyösszegben történő megfizetése esetén a bérbeadó legkésőbb minden év május 31. napjáig, valamint a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor írásban elszámol a bérlővel a



bérlő által előre befizetett és az elszámolási időszak alatt ténylegesen felmerült költségek vonatkozásában.

(4) Amennyiben a külön szolgáltatások díjára történt egyösszegű befizetésből a bérleti jogviszony megszűnésekor, valamint a bérleti jogviszony meghosszabbításakor maradvány áll fenn, a maradványt a bérbeadó lakbérre és külön szolgáltatások díjára is jogosult elszámolni.

### **31. A lakáshasználati díj**

#### **55. §**

(1) Az a személy, aki az önkormányzati lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől lakáshasználati díjat köteles fizetni. A lakáshasználati díj összege a lakást használó személy részére a 3. § (3)–(4) bekezdésében meghatározott szabályok figyelembevételével megállapítható alaplakbér összegével azonos.

(2) A lakáshasználati díj összege a 2021. december 1. napját követően létesített bérleti jogviszony esetében a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3 hónap elteltével az alaplakbér összegének kétszerese, kivéve, ha a bérbeadó által a lakásbérleti jogviszony megszüntetésére városérdekből került sor. Az alaplakbér összegének kétszerese helyébe a tartozás teljes összegének kiegyenlítését követő hónaptól az eredeti lakáshasználati díj lép.

(3) A jogcím nélküli lakáshasználat éves felülvizsgálata esetén az 50. § (3)–(5) bekezdésében meghatározott szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

### *VI. Fejezet*

#### *A lakásbérlet megszűnése*

### **32. Lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése**

#### **56. §**

(1) Az önkormányzati lakás bérlője – e rendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén – kezdeményezheti lakásbérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetését

- a) cserelakás,
  - b) cserelakás és egyidejűleg pénzbeli térítés, vagy
  - c) pénzbeli térítés
- igénylése mellett.

(2) A cserelakás felajánlásáról, továbbá a pénzbeli térítés összegének megállapításáról a lakásügyekért felelős szakbizottság dönt.

#### **57. §**

(1) Az 56. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetre akkor kerülhet sor, ha

- a) a kezdeményezés időpontjában a bérlő által lakott önkormányzati lakás bérbeadásának jellege szociális vagy költségelvű,
- b) a cserelakásra a bérlő megfelelő fizetőképességgel rendelkezik, lakbértartozása, a külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozása és közüzemi díjtartozása nem áll fenn, valamint a cserelakás nem haladja meg a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 3. §-ában meghatározott méltányolható lakásigény mértékét.

- (2) Az 56. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetre akkor kerülhet sor, ha
- a kezdeményezés időpontjában a bérlő által lakott önkormányzati lakás bérbeadásának jellege szociális,
  - a bérleti jogviszony időtartama határozatlan időre szól, és a szociális jellegű bérbeadás időtartama folyamatosan az öt évet meghaladja,
  - az eredeti lakás alaplakbérének összege magasabb a cserelakás alaplakbérénel,
  - az eredeti és a cserelakás komfortfokozata legalább komfortos.
- (3) Az 56. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott esetre akkor kerülhet sor, ha
- a kezdeményezés időpontjában a bérlő által lakott önkormányzati lakás bérbeadásának jellege szociális,
  - a bérleti jogviszony időtartama határozatlan időre szól, és a szociális jellegű bérbeadás időtartama folyamatosan az öt évet meghaladja,
  - a lakás komfortfokozata legalább komfortos.
- (4) A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésének további feltétele, hogy a bérlő
- vállalja eredeti lakásának a visszaadását, és
  - az eredeti lakására lakbértartozással, a külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozással és közüzemi díjtartozással ne rendelkezzen.

## 58. §

- (1) A pénzbeli térítés összege
- az 56. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben az eredeti és a cserelakás egy éves alaplakbérének díjkülönbözete,
  - az 56. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben a bérelt lakás 5 éves alaplakbére, legfeljebb 750.000.- Ft.
- (2) A fizetendő térítés alapjául szolgáló éves alaplakbére az összegét a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnésének időpontjában érvényes szociális fajlagos alaplakbére a figyelembevételével kell megállapítani.
- (3) A pénzbeli térítés kifizetésére a lakás visszaadását követő 30 napon belül kerül sor.

## 33. A lakásbérlet felmondással történő megszüntetése

### 59. §

- (1) Ha a közgyűlés döntése alapján városérdekből átalakításra, korszerűsítésre, lebontásra kijelölt önkormányzati lakás bérlőjének lakásbérleti jogviszonya felmondással megszüntetésre kerül, a polgármester egyidejűleg
- a bérlő részére – a fizetőképességének figyelembevételével – megfelelő és beköltözhető cserelakást ajánl fel, vagy
  - a bérlővel történt megállapodás esetén a bérlő részére – cserelakás felajánlása helyett – pénzbeli térítés megfizetéséről dönt.
- (2) Pénzbeli térítés fizetése esetén a bérlő a lakásbérleti jogviszony megszűnése hónapjára megállapított alaplakbér 10 éves összegével megegyező mértékű, de legfeljebb 1,5 millió forint összegű pénzbeli térítésre jogosult.

### 60. §

(1) A bérbeadó 3 havi lakbér-, közüzemi és külön szolgáltatási díjtartozás esetén – eredménytelen fizetési felszólítás, továbbá a szociális támogatásokról történő tájékoztatást követően – köteles a lakásbérleti jogviszonyt felmondani és a tartozás megfizetése iránt bírósági eljárást indítani. A bérbeadó a bíróság jogerős döntéséről köteles a hivatalt értesíteni.

(2) A lakásbérleti jog helyreállítása kérhető a közgyűléstől, ha a volt bérlő a lakásbérleti szerződés felmondásában szereplő és a kérelem benyújtásáig fennálló lakbértartozása, valamint az őt terhelő egyéb költségek megfizetésének legalább 50%-ban önerőből maradéktalanul eleget tett és a tartozás megfizetése mellett az esedékes fizetési kötelezettségeit a bérleti jogviszony helyreállítása iránti kérelmet megelőzően legalább 12 hónapig teljesítette. Nem számít önerőnek az önkormányzat vagy a Lakhatásért Közalapítvány által a tartozás mérsékléséhez nyújtott támogatás. Az önerő számítása szempontjából nem kell figyelembe venni a lakásfenntartáshoz kapcsolódó támogatásokat.

(3) A közgyűlés egyedi döntésével a (2) bekezdésben meghatározott legalább 50%-os önerő mértékétől eltekinthet, ha a volt bérlő vagy a volt bérlőtárs a megváltozott munkaképességű személyek ellátásairól és egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXCI. törvényben meghatározott rokkantsági vagy rehabilitációs ellátásban részesül.

## 61. §

(1) A közgyűlés az alábbi szempontokat együttesen mérlegeli a bérleti jogviszony helyreállításának elbírálása során:

- a) saját háztartásban kiskorú gyermek eltartásáról való gondoskodás, figyelembe véve a gyermekek számát,
- b) az egy főre eső havi átlagos nettó jövedelem, előnyt jelent a keresőtevékenységből származó jövedelem,
- c) szociális körülmények, egészségügyi helyzet,
- d) jelenlegi lakhatási körülmények, és
- e) a volt bérlőnek és a vele együttlakó személyeknek a bérbeadóval és a lakókkal szembeni magatartása.

(2) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony a 60. § (1) bekezdésben meghatározott okból felmondásra került, és a volt bérlő tőketartozását és perköltségeit maradéktalanul megfizette, de kamattartozását nem vagy részben egyenlítette ki, – kérelmére – annak legfeljebb 24 havi részletben történő megfizetéséhez a bérbeadó hozzájárult, a lakás kiürítéséről szóló bírósági ítélet végrehajtásának foganatosítása felfüggeszthető. Ha a volt bérlő fizetési kötelezettségével késedelembe esik, a lakás kiürítése érdekében a végrehajtási eljárást meg kell indítani, illetve folytatása érdekében a szükséges intézkedést meg kell tenni.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott esetben a jogcím nélküli lakáshasználó – a lakásra megállapított alaplakbérrel azonos összegű – lakáshasználati díjat köteles fizetni.

## 62. §

(1) Amennyiben a szociális jelleggel létrejött lakásbérleti jogviszony a 60. § (1) bekezdésben meghatározott okból felmondásra került és a lakás kiürítésére még nem került sor, akkor a közgyűlés egyedi döntése alapján kérelemre a volt bérlővel – a fizetőképessége mértékét meg nem haladó - alacsonyabb lakbérű, cím szerint pontosan megjelölt lakásra határozott idejű, de legfeljebb egy évre szóló szociális jellegű lakásbérleti szerződés köthető.

(2) A lakásbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a kérelem benyújtásakor a volt bérlő lakbér, közüzemi és külön szolgáltatási díjtartozásának összege nem haladja meg az 500.000,- Ft-ot, továbbá a volt bérlő vállalja, hogy az alacsonyabb összegű lakbér, közüzemi és külön szolgáltatási díjfizetési kötelezettségének teljesítése mellett a korábbi lakásbérleti jogviszonyából fennálló tartozásának legalább 50 %-át az új lakásbérleti szerződésének időtartama, de legfeljebb 12 hónap alatt egyenlő részletekben megfizeti.

(3) Amennyiben a bérlő a vállalt részletfizetési kötelezettségének 3 hónapig nem tesz eleget, akkor a bérbeadó – egyszeri eredménytelen fizetési felszólítást követően – köteles a lakásbérleti jogviszonyt felmondani és az összes tartozás megfizetése iránt a szükséges intézkedéseket megtenni.

### **63. §**

(1) A bérbeadónak a 42. § (2) bekezdés g) pontjában meghatározott bérlői kötelezettség teljesítésére a bérlőt az elvégzendő tevékenységek konkrét megjelölésével megfelelő, de legalább ötnapos teljesítési határidő kitűzésével írásban fel kell szólítani. Amennyiben a bérlő a második írásbeli felszólítást követően sem teljesíti kötelezettségét a megadott határidőre, akkor a bérbeadó köteles a lakásbérleti jogviszonyt az Ltv. felmondásra vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazásával felmondani.

(2) Ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránysos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak, valamint ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget és területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják, akkor a bérbeadó köteles az Ltv. felmondásra vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően a magatartás megszüntetése és annak hiányában a lakásbérleti jogviszony felmondása érdekében eljárni.

## **34. A lakásbérlet megszűnése a bérlő halálával**

### **64. §**

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg és nincs a lakásbérlet folytatására jogosult személy, akkor a lakásban visszamaradó személy, ennek hiányában a volt bérlő örököse köteles

a) a lakást 30 napon belül kiürítve visszaadni, továbbá

b) a lakás visszaadásáig az alaplakbérrel azonos összegű lakáshasználati díjat megfizetni.

A lakáshasználati díj megfizetése az örököstől akkor követelhető, ha öröklésre vonatkozó jogszabály eltérően nem rendelkezik.

(2) Ha az örökös az ingóságokat határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó az örökös költségére és veszélyére raktárban vagy más alkalmas helyiségben helyezi el, és gondoskodik annak őrzéséről legfeljebb 60 napig. Ezt követően az ingóságok értékesíthetők, vagy hulladékként kezelhetők. Az értékesítésből befolyó bevételből a tartozások és költségek levonását követően fennmaradó rész az örökösöket illeti meg.

(3) Ha az elhalt bérlő után lakbértartozás, a külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozás és közüzemi díjtartozás maradt, a bérbeadó igényét hagyatéki teherként köteles bejelenteni.

## **35. A határozott időre szóló vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérlet megszűnése**

## 65. §

A határozott időre szóló vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jogviszony a szerződésben meghatározott idő elteltével vagy a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg, azonban a 38–40. §-okban meghatározott szabályok alapján meghosszabbítható.

### 36. A lakásbérleti jog cseréje

## 66. §

(1) Önkormányzati bérlakás bérleti joga a polgármester hozzájárulásával kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető el. Egy lakás több lakásra is elcserélhető.

(2) A cseréhez való hozzájárulás megadása vagy megtagadása során az Ltv. 29. §-ában foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

(3) Önkormányzati bérlakásra kötött csereszerződéshez a polgármester csak akkor járulhat hozzá, ha a cserélő feleknek nincs lakbértartozása, a külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozása és közüzemi díjtartozása.

(4) A polgármester a lakáscseréhez nem járul hozzá, ha a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakásbérleti jognak jogellenes átruházására irányul.

## HARMADIK RÉSZ A LAKÁSELIDEGENÍTÉS SZABÁLYAI

### VII. Fejezet

#### *A vételi jog alapján megvásárolt önkormányzati lakások vételár-hátralékának megfizetése*

## 67. §

(1) Az 1995. november 30. napjáig vételi jog alapján elidegenített volt önkormányzati lakásra fennálló vételárhátralékot évi 7 %-os kamattal kell visszafizetni.

(2) A volt bérlő szociális rászorultsága fennállásáig a vételár hátralékot kamatmentesen törlesztheti. Ez a kedvezmény kizárólag a volt bérlőt illeti meg.

(3) Ha a volt bérlő 25 évi vagy ennél rövidebb időtartamú törlesztésre kötött szerződést, de a vételár hátralékát a szerződés lejáratá előtt egyösszegben megfizeti, a vételár hátralékot évi 2 %-kal csökkenteni kell.

(4) A vagyoni és jövedelmi viszonyaiban beállt változást a volt bérlő 30 napon belül köteles bejelenteni. Ennek elmulasztása a korábbi kamatkedvezmény elvesztésével jár.

(5) A hivatal 2 évenként – a 4. és 5. melléklet szerint benyújtott jövedelem és vagyonnyilatkozatok alapján – felülvizsgálja az adósok kamatmentességre való jogosultságát.

(6) Amennyiben a volt bérlő életkörülményeiben bekövetkezett kedvezőtlen változás indokolja, a törlesztési idő alatt legfeljebb két alkalommal – kérelemre – a részletfizetés – összesen 6 hónapra – felfüggeszthető. A törlesztés ideje a felfüggesztés időtartamával kitolódik. A vételár hátralék megfizetése alól felmentés nem adható.

(7) Ha a volt bérlőnek a megvásárolt volt önkormányzati lakóingatlanon lakóház javítási munkát kell végezni, és erre a célra kölcsönt vesz igénybe, akkor az eladó a forgalmi érték 50 %-áig hozzájárulhat az újabb jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

### VIII. Fejezet

*Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése, vételárának mértéke és megfizetésének feltételei*

#### 68. §

(1) A közgyűlés egyedi döntése alapján – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – elidegenítésre kijelölhetőek az önkormányzat tulajdonában álló, határozott vagy határozatlan időre bérbe adott lakások, az Ltv. 49. §-ában meghatározott jogosulti kör részére.

(2) Nem lehet elidegenítésre kijelölni

- a) a nyugdíjas otthonházi lakásokat,
- b) a 2. melléklet 1-6.2. pontjaiban és 9. pontjában felsorolt lakásokat,
- c) pályázati kötelezettség alapján meghatározott ideig csak költségelví bérbeadás útján hasznosítható lakásokat, a pályázati kötöttség időtartama alatt,
- d) városrehabilitációval érintett területeken található, illetve városrendezési vagy közérdekből bontásra kijelölt épületben található lakásokat.

(3) Kizárólag visszapótlási kötelezettség mellett lehet elidegenítésre kijelölni a 2. melléklet 6.3.-8.3. pontjaiban felsorolt lakásokat.

(4) Az elidegenítésre történő kijelöletről az elővásárlási joggal érintett lakások bérlőit hivatalos kézbesítés útján kell tájékoztatni.

(5) A jogosult elővásárlási jogával akkor élhet, ha nincs lakbértartozása, a külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozása és közüzemi díjtartozása.

#### 69. §

(1) Az értékesítés előkészítésére és lebonyolítására a közgyűlés ad megbízást az arra jogosult és alkalmas szervezetnek.

(2) Az értékesítéssel megbízott feladata az értékesítés előkészítése, az eladási ajánlat megtétele, a vevő által elkészített adásvételi szerződés felülvizsgálata, valamint az eladó jogainak érvényesítése. A tulajdonos változásnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével, az illeték megfizetésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

(3) Az elővásárlási jog jogosultja, vagy aki az elidegenítést kezdeményezi, erre vonatkozó nyilatkozatát az elidegenítéssel megbízott szervezetnek adja be, aki a nyilatkozatot személyes átadás esetén a benyújtáskor, egyéb közzétételkor 30 napon belül visszaigazolja.

(4) Amennyiben nem áll fenn az eladást kizáró ok, a visszaigazolást követő 30 napon belül a lakás forgalmi értékének megállapítása érdekében független ingatlanszakértőt (a továbbiakban: szakértő) kell kirendelni, amelynek költségei a vevőt terhelik. Az értékbecslési munkadíj a megvásárlás létrejöttével a fizetendő vételárba nem számít bele, a bérlő vagy a vele egy tekintet alá esők részéről történő elállás esetén az nem térítendő vissza.

(5) Az eladási ajánlatban rögzíteni kell:

- a) a lakás beköltözhető forgalmi értékét, a vételárát,

- b) a szerződés kötésekor fizetendő vételár-részlet mértékét,
- c) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét,
- d) a vételárengedmény és a vételárhátralék megfizetésére adott engedmények feltételeit, és mértékét,
- e) az ajánlati kötöttség idejét.

(6) A lakás vételárát a beköltözhető forgalmi értékből kiindulva, a kedvezmények figyelembevételével kell megállapítani.

(7) Az értékesítéssel kapcsolatosan felmerült további költségek közül az adásvétel előkészítésével, és ha szükséges, társasházzá való alakítás előkészítésével felmerülő költségek, továbbá az adásvételi szerződéssel felmerülő ügyvédi költség az önkormányzatot terheli.

(8) Az ajánlati kötöttség ideje 90 nap. Az ajánlati kötöttséget a (9) bekezdésben említett okok fennállása esetén - a szükséges eljárás kimenetelétől függő hatállyal - ki lehet zárni.

(9) Az adásvételi szerződést az eladási ajánlatot elfogadó vevővel az eladásra már előkészített, társasházzá alakított, illetve önálló helyrajzi számmal rendelkező, földhivatalnál bejegyzett, rendezett jogi helyzetű lakás esetén az elfogadó nyilatkozat átadásától (megérkezésétől) számított 30 napon belül meg kell kötni.

(10) Eladásra nem előkészített ingatlan esetén, amennyiben az első adásvételi szerződés megkötése előtt az ingatlant társasházzá kell alakítani, vagy az ingatlanon bármilyen, hatósági eljárással vagy külső közreműködő igénybevételével járó ingatlan-nyilvántartási változást kell eszközölni (megosztás, önálló helyrajzi szám alá vonás, térképhelyesbítés, tulajdoni helyzetet érintő bármilyen változtatás), az eladási ajánlatban tájékoztatni kell a vásárlást kezdeményezőt, hogy az előkészítő munkálatok lebonyolításának időigénye, illetve az eljárás végeredménye bizonytalan.

(11) A eladási ajánlatban az ajánlati kötöttséget a (10) bekezdés szerinti esetek fennállása esetén a szükséges eljárások kimenetelétől függő hatállyal kell rögzíteni.

(12) Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően – az egy lakásos és az egy helyiségből álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani. Ettől a leendő tulajdonosok egységes eltérő akarata esetén el lehet térni. A társasház alapító okirat tervezetébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okirat tervezetének meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak akaratának.

(13) A bérlakásra fennálló bérleti jogviszony az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában szűnik meg, ettől az időponttal köteles elszámolni a volt bérlő a bérbeadóval, a társasházzal és közüzemi szolgáltatókkal.

## 70. §

(1) Az önkormányzati lakás vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- a) az épületen belüli fekvése,
  - b) az épületen belüli lakások száma, az épülethez tartozó földrészlet, a közös használatra szolgáló helyiségek és közös használatra szolgáló területek nagysága,
  - c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő,
  - d) a lakás alapterülete és komfortfokozata,
  - e) a 71. § (1) bekezdése szerint értékelt lakottság ténye
- figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A beköltözhető forgalmi érték a lakás olyan állapotát alapul vevő érték, amikor a következő együttes feltételeknek kell teljesülniük:

- a) a közművek üzemelnek, a készülékek megfelelő, biztonságos állapotúak,
- b) a lakásleltárban feltüntetett beépített eszközök megvannak, használhatóak (konyhaszekrény, sütő-főző alkalmatosság, mellékhelyiség, szaniterek),
- c) a lakás vagyonvédelme biztosított (nyílászárók épek, zárhatóak).

(3) A lakás állapotát átlagos, rendeltetésszerű használatra alkalmas szinten kell értékelni, hogy a lakás lelakottsága, bérlő általi elhasználtsága ne jelentsen a bérlő számára vételár kedvezményt. Amennyiben a lakás állapota a lelakottsága, bérlő általi elhasználtsága miatt nem éri el az átlagos, rendeltetésszerű használatra alkalmas szintet, meg kell határozni azt a költségösszeget, ami az átlagos szintre hozáshoz lenne szükséges, majd ezzel az összeggel növelni kell a forgalmi értéket.

(4) A vételár megállapításakor a forgalmi értékekből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. Értéknövelő beruházás levonásának igényéről a vételi igény benyújtásakor kell a bérlőnek nyilatkoznia, a szükséges igazolások egyidejű átadásával. A megállapított forgalmi értéket azok az értéknövelő beruházások csökkentik, amelyek a következő együttes feltételeknek megfelelnek:

- a) a bérlő megbízásából vagy a kivitelezésében valósultak meg,
- b) a lakás átalakítására, korszerűsítésére irányultak,
- c) a kivitelezéshez a bérbeadó hozzájárult, és külön jogszabály által meghatározott esetben az építési engedély kiadása megtörtént,
- d) a beruházásokat igazoló számlákat a bérlő a bérbeadó részére benyújtotta, de annak értékét a bérbeadó bérbeszámítással, vagy egyéb módon a bérlő részére nem térítette meg.

(5) A forgalmi érték meghatározása irattári, nyilvántartási adatok, szükség szerint helyszíni szemle adatai alapján történik. Azokkal a leltár szerinti felszerelésekkel és berendezési tárgyakkal kell számolni, amelyek a lakás rendeltetésszerű használatához már eredetileg is rendelkezésre álltak, vagy azok pótlásra, beépítésre, felszerelésre kerültek, és a lakás visszaadása esetén a bérbeadó leltári tárgyként követelhet. Figyelmen kívül kell hagyni azokat a leltáron kívüli berendezési és felszerelési tárgyakat, (pl. páraelszívó, kiegészítő konyhabútor, redőny, riasztó, biztonsági zár, klíma, stb.), amelyek a bérlő tulajdonát képezik, viszonylag egyszerű beavatkozással leszerelhetők vagy megszüntethetők, és a beépítéssel nem váltak a lakásleltár részévé.

(6) A lakás forgalmi értékét a fenti elvek figyelembevételével, beköltözhető állapot feltételezésével kell meghatározni. A lakottság ténye az eladási ár meghatározása során a beköltözhető forgalmi értékhez viszonyítva, százalékban meghatározott kedvezmény, árengedmény formájában nyilvánul meg.

## 71. §

(1) A lakottság ténye miatt az elővásárlási jog jogosult részére a beköltözhető forgalmi értékből 5 % kedvezményt kell adni, ennek megfelelően a lakott forgalmi érték a beköltözhető forgalmi érték 95 %-a.

(2) A lakás vételára egy összegben, vagy részletfizetéssel egyenlíthető ki.

(3) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, részére – kérelmére – 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni.

(4) A szerződéskötéskor egyösszegben kell megfizetni a vételár



- a) 10 %-át, ha bérlő szociálisan rászorult,
- b) 20 %-át, ha
- ba) a bérlő nem minősül szociálisan rászorultnak, vagy
- bb) a bérlő hozzájárulásával annak egyenes ági rokona vagy örökbefogadott gyermeke vásárolja meg az önkormányzati lakást.
- (5) A szociális rászorultsági feltételeknek történő megfelelésről szóló igazolást – a 6 hónapnál nem régebbi jövedelem- és vagyonynyilatkozatok alapján – a jegyző állítja ki.
- (6) A részletvásárlás esetén a szerződéses kamat mértéke évi 12 %.
- (7) Részletvásárlás választása esetén az első vételár-részlet megfizetése után fennmaradó hátraléokra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani. A kamat a futamidő alatt nem változik.
- (8) Ha az elővásárlási jog jogosultja a vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben megfizeti, akkor a beköltözhető forgalmi értékéből további 5 % kedvezmény illeti meg, ez esetben a vételár a lakás beköltözhető forgalmi értékének a 90 %-a.
- (9) Ha a vevő a részlettörlesztés időszakában, a 15 éves futamidő lejárta előtt, rendkívüli törlesztéssel a még hátralévő vételárat egy összegben kiegyenlíti, a fennmaradó tőketartozásból – a kamatkülönbözöt felszámításával - a kedvezmény mértéke 5 %. A kamat megfizetése alól mentesség nem adható.
- (10) Részletre történő vétel esetén az adásvételi szerződés tulajdonjog fenntartással köthető meg. A tulajdonjog-fenntartás a részletfizetés időtartamára szól. A lakás elpusztulásának vagy értékcsökkenésének veszélyét - a tulajdonjog fenntartása esetében is - a vevő viseli.
- (11) A tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni.
- (12) Amennyiben a vevő részletfizetési kötelezettségének 3 hónapot meghaladóan külön fizetési felszólítás ellenére sem tesz eleget, akkor az önkormányzat az adásvételi szerződéstől írásbeli egyoldalú nyilatkozatával elállhat.
- (13) Amennyiben a vevő az adásvételi szerződéstől történt önkormányzati elállást követően 15 napon belül nem kezdeményezi a bérleti jog megszerzését, abban az esetben köteles a lakást haladéktalanul kiürítve, beköltözhető és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni. Az adásvételi szerződés létrejöttétől a lakás visszaadásáig terjedő időszakra a vevő lakáshasználati díjat köteles fizetni. A lakáshasználati díj havi összege azonos az önkormányzati elállás időpontjában érvényes költségelví laktér havi összegével. A lakáshasználati díj a befizetett vételárrészletekkel szemben kerül elszámolásra. A megállapított és elszámolt lakáshasználati díjon felül befizetett vételárrészletet – a lakás visszaadását követő 15 napon belül - kamatmentesen vissza kell fizetni a vevő részére.
- (14) Az adásvételi szerződéstől történt önkormányzati elállást követő 15 napon belül a vevő kérelmet terjeszthet elő az általa lakott lakás bérleti jogának megszerzése iránt. Az adásvételi szerződés létrejöttétől a bérleti szerződés megkötéséig terjedő időszakra a vevő lakáshasználati díjat köteles fizetni. A lakáshasználati díj havi összege azonos az önkormányzati elállás időpontjában érvényes költségelví laktér havi összegével. A lakáshasználati díj a befizetett vételárrészletekkel szemben kerül elszámolásra.

(15) A bérlőkijelölről a közgyűlés által átruházott hatáskörben a polgármester dönt. Amennyiben a bérleti jogviszonyt kérelmező vevő a szociális rászorultsági feltételeknek megfelel, akkor a lakás szociális helyzet alapján, amennyiben azoknak nem felel meg, akkor a lakás költségelvű lakbér alkalmazása mellett adható bérbe. A lakáshasználati díj elszámolását követően fennmaradó befizetett vételárrészletek a bérlő által fizetendő lakbérbe kerülnek beszámításra.

(16) A (15) bekezdésben meghatározott esetben a bérleti jogviszony időtartamát (továbbiakban: I) az alábbi képlet alapján kell kiszámítani:  $I = (V - (LHD + O))/LB$ , ahol a V a befizetett vételár, az LHD a lakáshasználati díjat, az O az óvadék összegét, az LB pedig a lakbér összegét jelöli. Töredék hónap esetén a kerekítés szabályai szerint kell eljárni. Az óvadékfizetési kötelezettség kizárólag költségelvű bérbeadás esetén áll fenn.

## 72. §

Amennyiben a lakást nem az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a lakás forgalmi értékével azonos, amelyet egyösszegben kell megfizetni.

## 73. §

(1) Az elővásárlási jog jogosultjának az eladási ajánlatra tett írásbeli nyilatkozatától, illetve a bérlőkijelölési jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulása kézhezvételétől számított 60 napon belül az adásvételi szerződést meg kell kötni. Amennyiben a vételre jogosult a szerződést e határidőn belül nem köti meg, a vételi ajánlat hatályát veszti.

(2) A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

## IX. Fejezet

### *Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése, vételárának mértéke és megfizetésének feltételei*

## 74. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítéséről, az értékesítésre kerülő lakások esetleges visszapótlási kötelezettségének formájáról és mértékéről a közgyűlés dönt.

## NEGYEDIK RÉSZ

### A NEHÉZ HELYZETBE KERÜLT, LAKÁSCÉLÚ KÖLCSÖNNEL RENDELKEZŐ ADÓSOK VÉDELME

## 75. §

(1) Az Ltv. 85/F. § (1) és (2) bekezdése alapján a lakóingatlan kényszerértékesítése során az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról a közgyűlés által átruházott hatáskörben a polgármester dönt az alábbi feltételek együttes fennállása esetén:

- a) a lakóingatlan kényszerértékesítésére a természetes személy tulajdonos (a továbbiakban: adós) lakáscélú kölcsönével összefüggésben, az adós gazdasági válsághoz kapcsolódó, előre nem látható krízishelyzete következtében kerül sor,
- b) az adós kérelmet terjesztett elő a lakóingatlan bérleti jogának megszerzése érdekében az árverési hirdetmény kifüggesztését, illetve a zálogjogosult lakóingatlan értékesítéséről szóló írásbeli értesítésének kézhezvételét követő naptól számított 15 napon belül,

- c) írásbeli kötelezettségvállalás az önkormányzat részéről a megvásárolt lakóingatlan adós részére – az Ltv-ben és e rendeletben meghatározott feltétek szerinti – határozatlan időre történő bérbeadásáról,
- d) a lakóingatlan vételára a 8.000.000,- Ft-ot nem haladja meg,
- e) a lakóingatlan megvásárláshoz szükséges fedezet rendelkezésre áll.

(2) Az (1) bekezdés a) pontja alkalmazásában a gazdasági válsághoz kapcsolódó, előre nem látható krízishelyzetnek minősül, ha az adós

- a) lakáscélú kölcsönszerződésből eredő – a szerződés felmondását megelőzően esedékessé vált utolsó havi törlesztő részlet - fizetési kötelezettsége a törlesztő részlet eredeti havi összegéhez képest 20%-ot elérő mértékben emelkedett, vagy
- b) munkahelyét elvesztette és a kérelem benyújtásakor álláskeresőnek minősül, vagy
- c) jövedelmének – a kérelem benyújtását megelőző havi – összege a 2020. évi havi átlagjövedelméhez képest 20 %-ot elérő mértékben csökkent.

(3) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti kérelmet a 10. melléklet szerinti formanyomtatványon kell benyújtani, amelyhez mellékelni kell

- a) a lakáscélú kölcsönszerződés másolatát,
- b) a 4. melléklet szerinti jövedelemnyilatkozatot, valamint a kérelmező és háztartásának tagjai jövedelméről szóló – a jövedelmek típusának megfelelő és a kérelem benyújtását megelőző hónapra vonatkozó – igazolásokat vagy azok másolatát,
- c) az 5. melléklet szerinti vagyonynyilatkozatot,
- d) a (2) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben az eredeti, valamint a lakáscélú kölcsönszerződés felmondását megelőzően esedékessé vált utolsó törlesztő részlet összegét igazoló dokumentumokat,
- e) a (2) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben
  - ea) a munkaviszony vagy a munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony megszűnését igazoló dokumentumot, valamint
  - eb) az állami foglalkoztatási szerv igazolását az álláskereső státusz fennállásáról,
- f) a (2) bekezdés c) pontjában meghatározott esetben a 2020. évi havi átlagjövedelemről, valamint a kérelem benyújtását megelőző havi jövedelemről szóló igazolást. Amennyiben az adós a kérelmet, a jövedelem- és vagyonynyilatkozatokat hiányosan vagy nem töltötte ki, továbbá a szükséges mellékleteket, igazolásokat nem vagy nem e rendeletben meghatározott tartalommal nyújtotta be, a hivatal 3 munkanapos határidővel a kérelmezőt hiánypótlásra szólítja fel.

(4) Az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott írásbeli kötelezettségvállalást a közgyűlés által átruházott hatáskörben a polgármester adja ki az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott kérelem benyújtását követő naptól számított 10 napon belül abban az esetben, ha az adós a következő feltételeknek együttesen megfelel

- a) a lakáscélú kölcsön biztosítékául szolgáló lakóingatlan (a továbbiakban: lakóingatlan) az adós és háztartása tagjainak lakóhelye vagy tartózkodási helye,
- b) az adós és háztartásának tagjai a lakóingatlanon kívül egyéb hasznosítható ingatlannal nem rendelkeznek,
- c) a lakóingatlan komfortfokozata komfortos vagy összkomfortos,
- d) a lakóingatlan jó műszaki állapotú, azaz felújításának becsült értéke az 1.000.000,- Ft-ot nem haladja meg.

(5) Az adós lakó- illetve tartózkodási helyének megállapítása szempontjából a személyiadat- és lakcímnnyilvántartás adatai irányadóak.

(6) A lakóingatlan komfortfokozatát és műszaki állapotát a lakások kezelésével megbízott szervezet igazolja.

(7) Az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásával megvásárolt lakóingatlannak az adós részére történő bérbeadására az Ltv-ben és e rendeletben meghatározott szabályokat kell alkalmazni.

## ÖTÖDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### X. Fejezet Értelmező rendelkezések

#### 76. §

(1) E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a (2) bekezdésben meghatározottak mellett

- a) az Ltv-ben,
- b) a Ptk-ban,
- c) a jövedelem és a jövedelemszámítási időszak fogalmának meghatározásánál pedig a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvényben foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadók.

(2) E rendelet alkalmazásában

1. *háztartás*: az egy lakásban együtt élő, ott bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező személyek közössége;
2. *vagyon*: az a hasznosítható ingatlan, jármű, vagyoni értékű jog, továbbá pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt - jövedelemként figyelembe nem vett - összeg, amelynek
  - a) külön-külön számított forgalmi értéke, illetve összege a nyugdíjminimum összegének negyvenszeresét, vagy
  - b) együttes forgalmi értéke, illetve összege a nyugdíjminimum összegének nyolcvanszorosát meghaladja. A vagyoni helyzet vizsgálata során a lízingelt dolgon fennálló használati jog meghatározott időre szóló vagyoni értékű jognak minősül, és értékének meghatározására az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. §-ának (2) bekezdése az irányadó. A vagyon különösen akkor hasznosítható, ha elidegeníthető, bérbé, használatba, haszonbérbé adható, megterhelhető, biztosítékkul adható, vállalkozásba vihető vagy a vagyon hasznosításból jövedelem származik, vagy származna. Nem minősül vagyonnak az a gépjármű, amelyet súlyos mozgáskorlátozottságra tekintettel tartanak fenn. Amennyiben az igénylő vagy a bérlő vagyonyilatkozatra kötelezett, és az abban foglalt vagyon forgalmi értéke vitatható, a hivatal ingatlan esetén a Nemzeti Adó- és Vámhivatal ingatlan fekvése szerint illetékes igazgatósága, vagy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzati adóhatóság megkeresésével, vagyoni értékű jog esetén a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékes igazgatósága megkeresésével, jármű esetén független szakértő bevonásával állapítja meg a vagyon forgalmi értékét.
3. *súlyos mozgáskorlátozott*: az a személy, aki a súlyos mozgáskorlátozott személyek közlekedési kedvezményeiről szóló jogszabályban meghatározott feltételeknek megfelel.
4. *alaplakbér*: a lakás használatáért követelhető havi díj;
5. *fajlagos alaplakbér*: a lakás használatáért követelhető havi díj 1 m<sup>2</sup>-re számított összege;
6. *természetben nyújtott támogatás*: a nem pénz formájában nyújtott lakbérkedvezmény amelyet a bérbeadó az alaplakbér összegéből számol el;
7. *lakhatási jog részleges megváltása*: életkori és egészségi állapot miatti rászorultság alapján pályázat útján történő nyugdíjsházi lakásbérbeadás esetén felajánlott pénzösszeg, mely csak

- a 26. §-ban meghatározott célokra fordítható. A célhoz kötött felhasználásra tekintettel a lakhatási jog részleges megváltására befizetett összeg nem téríthető vissza.
8. *városérdek*: a város életében, fejlődésében kiemelt jelentőséggel bíró gazdasági, oktatási, kulturális, művészeti, egészségügyi, szociális, idegenforgalmi tevékenység, társadalmi érdek, valamint közfeladatot ellátó tevékenység.
  9. *lakóingatlan*: a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban
    - a) lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan – ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki – a hozzá tartozó földrészlettel,
    - b) tanyaként feltüntetett lakó-, gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese;
  10. *lakáscélú kölcsön*: a természetes személy, mint adós vagy adóstárs és a pénzügyi intézmény között lakóingatlan vásárlása, építése céljából létrejött kölcsönszerződés alapján fennálló tartozás, amelynek hitelkockázati fedezete a Magyar Köztársaság területén lévő érintett lakóingatlanon alapított zálogjog;
  11. *álláskereső*: a foglalkozás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló 1991. évi IV. törvényben meghatározott fogalom;
  12. *nem hasznosítható ingatlan*: különösen a forgalomképtelen, az elidegenítési tilalom alatt álló és a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan, valamint a közös tulajdonú ingatlan az első lakásüggyel kapcsolatos kérelem benyújtásától számított 1 évig;
  13. *keresőtevékenység*: minden olyan munkavégzéssel járó tevékenység, amelyért ellenérték jár, kivéve a közfoglalkoztatás keretében végzett munkát, az egyszerűsített foglalkoztatásról szóló törvény szerint létesített munkaviszony keretében végzett munkát, valamint a háztartási munkát;
  14. *nyugdíjas*: a társadalombiztosítási nyugellátásról szóló törvényben meghatározott saját jogú vagy hozzátartozói nyugellátással rendelkező személy.

## *XI. Fejezet*

### *Hatályba léptető, deregulációs és átmeneti rendelkezések*

#### **77. §**

Hatályát veszti a lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelet.

#### **78. §**

Ez a rendelet 2021. december 1-jén lép hatályba.

#### **79. §**

Jelen rendelet hatálybalépését megelőzően létrejött lakásbérleti szerződések esetén és a folyamatban lévő eljárásokban e rendeletben meghatározottak szerint kell a lakbérfizetési kötelezettségnek eleget tenni és eljárni, kivéve, ha ez a bérlő számára hátrányosabb helyzetet eredményezne.

*Dr. Kovács Gábor*  
*címzetes főjegyző*

*Balaicz Zoltán*  
*polgármester*

## ÖNKORMÁNYZATI BÉRLAKÁSOK ÖVEZETI BESOROLÁSA

I. övezet		II. övezet		III. övezet	
1.	Ady Endre utca	1.	Arany János utca	1.	Alsóerdei út
2.	Balatonai út	2.	Átalszegett utca	2.	Andráshida út
3.	Berzsenyi D. utca	3.	Baross Gábor utca	3.	Becsalai út
4.	Csány László tér	4.	Báthory I. utca	4.	Csácsbozsoki „Nyári-kastély”
5.	Dísz tér	5.	Batthyány L. utca	5.	Cseresznyés-szeri utca
6.	Eötvös J. utca	6.	Cinke utca	6.	Csilla dűlő
7.	Jákum utca	7.	Czobor Mátyás utca	7.	Ebergényi út
8.	Jókai Mór utca	8.	Dózsa György utca	8.	Felsőerdő utca
9.	Kazinczy F. tér	9.	Egry József utca	9.	Gazdaság u.
10.	Kossuth L. utca	10.	Erdész utca	10.	Hatházi u.
11.	Kosztolányi D. tér	11.	Erkel Ferenc utca	11.	Ságodi u.
12.	Kosztolányi Dezső út	12.	Falumúzeum utca	12.	Vasút u.
13.	Kovács Károly tér	13.	Fejér György utca	13.	Vásártér utca
14.	Kölcsey Ferenc utca	14.	Gasparich Márk utca		
15.	Könyök utca	15.	Göcseji Pataki Ferenc utca		
16.	Mártírok útja	16.	Göcseji út		
17.	Munkácsy M. utca	17.	Hegyalja utca		
18.	Pázmány Péter utca	18.	Holub József utca		
19.	Petőfi köz	19.	Kazinczy F. utca		
20.	Petőfi Sándor utca	20.	Kinizsi Pál utca		
21.	Rákóczi F. út	21.	Kispest utca		
22.	Síp utca	22.	Kodály Zoltán utca		
23.	Stadion utca	23.	Köztársaság út		
24.	Sütő utca	24.	Landorhegyi út		
25.	Széchenyi tér	25.	Madách Imre utca		
26.	Tompa M. utca	26.	Május 1. utca		
27.	Tüttössy F. utca	27.	Mikes Kelemen utca		

<b>28.</b>	Vizslaparki út	28.	Ola út		
<b>29.</b>	Vörösmarty M. utca	29.	Olajmunkás u.		
<b>30.</b>	Takarék köz	30.	Ölyvesfalvi utca		
		31.	Pais Dezső utca		
		32.	Pálóczi Horváth Á. utca		
		33.	Pesti Barnabás utca		
		34.	Platán sor		
		35.	Szegfű utca		
		36.	Vágóhíd utca		



**1. A Zalaegerszegi Gazdasági Ellátó Szervezet kezelésében lévő önkormányzati lakások**

Sor- szám	Intézmény neve	Cím	Szobaszám	Alapterület
		(Zalaegerszeg)	(db)	(m <sup>2</sup> )
1.	Zalaegerszegi Egyesített Bölcsődék	Úrhajós u. 2.	2	56

**2. A Hevesi Sándor Színház kezelésében lévő önkormányzati lakások**

Sorszám	Cím	Szobaszám	Alapterület
	(Zalaegerszeg)	(db)	(m <sup>2</sup> )
1.	Ady E. u. 24. I/5.	1+3 fél	68
2.	Egry J. u. 8/A. IV/18.	2	49
3.	Kossuth L. u. 34. IV/4.	1	28
4.	Kossuth L. u. 36-38. I/3.	2	48
5.	Kossuth L. u. 36-38. I/4.	2	48
6.	Kossuth L. u. 36-38. IV/24.	2	48
7.	Kosztolányi u. 9. fsz. 3.	1	35
8.	Kovács K. tér 4. III/4.	2	60
9.	Kovács K. tér 8. III/6.	2	52
10.	Petőfi u. 20. IV/30.	1,5	44
11.	Petőfi u. 20. III/23.	1,5	44
12.	Pázmány P. u. 17. fsz. 1.	1,5	37,5
13.	Pázmány P. u. 17. fsz. 2.	1,5	67
14.	Pázmány P. u. 17. fsz. 3.	1	32
15.	Pázmány P. u. 17. I/3.	1,5	37,5
16.	Pázmány P. u. 17. I/4.	1,5	37,5
17.	Pázmány P. u. 17. I/5.	1,5	37,5
18.	Pázmány P. u. 17. I/6.	1,5	37,5
19.	Pázmány P. u. 17. I/7.	1,5	37,5
20.	Pázmány P. u. 17. I/8.	1,5	37,5
21.	Pázmány P. u. 17. I/9.	1,5	37,5
22.	Pázmány P. u. 17. I/10.	1,5	37,5
23.	Pázmány P. u. 17. II/11.	1,5	37,5
24.	Pázmány P. u. 17. II/12.	1,5	37,5
25.	Pázmány P. u. 17. II/13.	1,5	37,5
26.	Pázmány P. u. 17. II/14.	1,5	37,5
27.	Pázmány P. u. 17. II/15.	1,5	37,5
28.	Pázmány P. u. 17. II/16.	1,5	37,5
29.	Pázmány P. u. 17. II/17.	1,5	37,5
30.	Pázmány P. u. 17. II/18.	1,5	37,5

31.	Pázmány P. u. 17. III/19.	1,5	37,5
32.	Pázmány P. u. 17. III/20.	1,5	37,5
33.	Pázmány P. u. 17. III/21.	1,5	37,5
34.	Pázmány P. u. 17. III/22.	1,5	37,5
35.	Pázmány P. u. 17. III/23.	1,5	37,5
36.	Pázmány P. u. 17. III/24.	1,5	37,5
37.	Pázmány P. u. 17. III/25.	1,5	37,5
38.	Pázmány P. u. 17. III/26.	1,5	37,5
39.	Pázmány P. u. 17. IV/27.	1,5	37,5
40.	Pázmány P. u. 17. IV/28.	1,5	37,5
41.	Pázmány P. u. 17. IV/29.	1,5	37,5
42.	Pázmány P. u. 17. IV/30.	1,5	37,5
43.	Pázmány P. u. 17. IV/31.	1,5	37,5
44.	Pázmány P. u. 17. IV/32.	1,5	37,5
45.	Pázmány P. u. 17. IV/33.	1,5	37,5
46.	Pázmány P. u. 17. IV/34.	1,5	37,5
47.	Pázmány P. u. 17. fsz. 3.	1	32
48.	Pázmány P. u. 17. fsz. 4.	1	24

### 3. A Zalaegerszegi Gondozási Központ kezelésében lévő önkormányzati lakások

Sor- szám	Intézmény neve	Cím	Szobaszám	Alapterület
		(Zalaegerszeg)	(db)	(m <sup>2</sup> )
1.	Zalaegerszegi Gondozási Központ	Kossuth L. u. 58-60.	1,5	62
2	Zalaegerszegi Gondozási Központ Idősek Otthona	Gasparich M. u. 3.	1,5	47

### 4. A Zalaegerszegi Városi Sportlétesítmények Gondnokság kezelésében lévő önkormányzati lakás

Sor- szám	Intézmény neve	Cím	Szobaszám	Alapterület
		(Zalaegerszeg)	(db)	(m <sup>2</sup> )
1.	Zalaegerszegi Városi Sport- létesítmények Gondnokság	Ebergényi u. 45 (Lőtér)	2	52

### 5. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalához tartozó önkormányzati lakás

Sor- szám	Jogcím	Cím	Szobaszám	Alapterület
		(Zalaegerszeg)	(db)	(m <sup>2</sup> )
1.	Házfelügyelői lakás	Kossuth L. u. 17-19.	1,5	53

### 6. A Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. kezelésében lévő önkormányzati lakások

#### 6.1. Műteremlakások

Sorszám	Cím	Szobaszám	Alapterület
	(Zalaegerszeg)	(db)	(m <sup>2</sup> )

1.	Báthory u. 56. fsz.	2 + 3 fél	107
2.	Báthory u. 56. I. em.	3	83
3.	Báthory u. 56/A fsz. 1.	3	103
4.	Báthory u. 56/A. fsz. 2.	3	103
5.	Kazinczy u. 20.	2+fél	97

#### 6.2. Műterem jellegű lakások

Sorszám	Cím (Zalaegerszeg)	Szobaszám (db)	Alapterület (m <sup>2</sup> )
1.	Tüttössy u. 12.	1	34
2.	Tüttössy u. 16.	1	34
3.	Tüttössy u. 18.	1	34

#### 6.3. Kulturális és köznevelési célú lakások

Sorszám	Cím (Zalaegerszeg)	Szobaszám (db)	Alapterület (m <sup>2</sup> )
1.	Landorhegyi út 32. 4/24.	2+2	74
2.	Platán sor 38. fszt. 4.	1	32

#### 6.4. Felsőoktatási célú lakások

Sorszám	Cím (Zalaegerszeg)	Szobaszám (db)	Alapterület (m <sup>2</sup> )
1.	Gasparich M. u. 26/A. B. III/12.	1	32
2.	Balatoni u. 3. VII/3.	2,5	60
3.	Mikes K. u. 6/C. III/12.	1,5	55
4.	Platán sor 38. III/6.	1,5	48

#### 6.5. Sportágazathoz tartozó lakások

Sorszám	Cím (Zalaegerszeg)	Szobaszám (db)	Alapterület (m <sup>2</sup> )
1.	Cinke u. 6. fsz. 4.	2	54
2.	Platán sor 38. III/3.	2,5	64

#### 7. A Göcseji Múzeum kezelésében lévő önkormányzati lakás

Sorszám	Cím(Zalaegerszeg)	Szobaszám(db)	Alapterület(m <sup>2</sup> )
1.	Hegyalja u. 13/B. 2/10.	2	57

#### 8. A Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. kezelésében lévő speciális bérbeadású lakások

##### 8.1. Gyámügyi utógondozási célú lakások

Sorszám	Cím (Zalaegerszeg)	Szobaszám (db)	Alapterület (m <sup>2</sup> )
1.	Kinizsi P. u. 103. II/8.	1,5	47

2.	Kinizsi P. u. 103. III/11.	1,5	47
3.	Kinizsi P. u. 105. III/9.	1,5	47

### 8.2. Nyelvi lektori és egyéb köznevelési célú lakások

Sorszám	Cím (Zalaegerszeg)	Szobaszám (db)	Alapterület (m <sup>2</sup> )
1.	Platán sor 38. 2/3.	1	32
2.	Göcseji út 51. 5/44.	2	48
3.	Landorhegyi út 17. C. lph. 1/4.	1,5	42

### 8.3. Egészségügyi célú lakások

Sorszám	Cím (Zalaegerszeg)	Szobaszám (db)	Alapterület (m <sup>2</sup> )
1.	Köztársaság útja 73. fsz. 5.	2	52
2.	Kispest u. 16. 4/17.	2	56

### 9. A helyi gazdaság élénkítése érdekében elkülönített lakások

Sorszám	Cím (Zalaegerszeg)	Szobaszám (db)	Alapterület (m <sup>2</sup> )
1.	Kispest u. 16. II/9.	2	56
2.	Kispest u. 16. IV/17.	2	56
3.	Landorhegyi út 42. fszt. 2.	2	56
4.	Landorhegyi út 44. II/6.	2	58
5.	Landorhegyi út 44. IV/12.	2	58
6.	Landorhegyi út 44. IV/14.	2	58
7.	Landorhegyi út 46. fszt. 2.	2	55
8.	Landorhegyi út 46. IV/12.	3	70

**AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSOK FAJLAGOS ALAPLAKBÉRÉNEK  
MÉRTÉKE**

<b>SZOCIÁLIS LAKBÉR</b>					
Övezet	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükséglakás
	Ft/m <sup>2</sup>				
I.	508	441	276	202	108
II.	475	408	239	169	102
III.	441	355	202	135	85
<b>KÖLTSÉGELVŰ LAKBÉR</b>					
811					
<b>PIACI ELVŰ LAKBÉR</b>					
1231					

## JÖVEDELEMNYILATKOZAT

A jövedelem típusa	Az igénylő	Az igénylővel együttműködő, vagy a bérlővel közös háztartásban élő				Összesen
		házas társ (élettárs)	egyéb személy			
			nettó jövedelme (Ft/hó)			
Munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelem						
Társas vagy egyéni vállalkozásból, östermelői, illetve szellemi és önálló tevékenységből származó jövedelem						
Alkalmi munkavégzésből származó jövedelem						
Táppénz, baleseti táppénz, gyermekgondozási támogatások, családi pótlék, gyermektartásdíj						
Nyugdíj és egyéb nyugdíjszerű ellátások, a hadigondozottak és nemzeti gondozottak pénzbeli ellátásai, a nemzeti helytállásért elnevezésű pótlék, az uniós rendeletek alapján külföldi szerv által folyósított egyéb azonos típusú ellátás						
Önkormányzat, járási hivatal és munkaügyi szervek által folyósított ellátások						
Egyéb jövedelem: ösztöndíj, szakképzéssel összefüggő pénzbeli juttatások, a felzárkózást elősegítő megélhetési támogatás, a nevelőszülői díj, szociális gondozói díj, értékpapírból származó jövedelem, ingatlan és ingó tárgyak értékesítéséből, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem, életjáradékból, föld és más ingatlan bérbeadásából származó jövedelem, illetve minden olyan jövedelem, amely az előző sorokban nem került feltüntetésre.						
<b>Jövedelem összesen:</b>						
<b>EGY FŐRE JUTÓ JÖVEDELEM</b>						

*A jövedelemről – a jövedelem típusának megfelelő – igazolást vagy annak másolatát a kérelemhez mellékelni szükséges. Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a NYILATKOZAT-ban közölt adatok a valóságnak megfelelnek. Hozzájárulok a nyilatkozatban szereplő adatoknak a lakásügyi eljárásban történő felhasználásához, továbbá ahhoz, hogy a nyilatkozatban szereplő adatokat az eljáró szerv ellenőrizze, arra vonatkozóan az adóhatóság és egyéb illetékes szervezetek nyilvántartásból adatokat szerezzen be, illetve azokat kezelje.*

Zalaegerszeg, 20\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_ nap

**az igénylő és a vele együttműködő, vagy a bérlővel közös háztartásban élő nagykorú személyek  
aláírása**

## VAGYONNYILATKOZAT

### 1. Ingatlanok

Megnevezés	1.	2.	3.
Ingatlantulajdon fajtája*			
Címe			
Alapterülete (m <sup>2</sup> )			
Tulajdoni hányada			
Szerzési ideje (év)			
Becsült forgalmi értéke (Ft)			
Haszonélvezeti vagy özvegyi joggal terhelt	igen - nem	igen - nem	igen - nem
*Ingatlantulajdon fajtái: lakástulajdon, lakótelek-tulajdon, üdülőtulajdon, üdülőtelek-tulajdon, egyéb nem lakás céljára szolgáló épület- (épületrész-) tulajdon (zártkerti építmény, műhely, üzlet, műterem, rendelő, garázs stb.) termőföldtulajdon, vagy az ingatlantulajdonfajták használata.			

### 2. Járművek

Megnevezés	1.	2.	3.
Fajtája			
Típusa			
Rendszáma			
Évjárata (év)			
Szerzés ideje (év)			
Becsült forgalmi értéke (Ft)			
Hitellel vásárolt	igen - nem	igen - nem	igen - nem
Lízingelt	igen - nem	igen - nem	igen - nem

### 3. Vagyoni értékű jogok

Megnevezés	1.	2.	3.
Fajtája			
Értéke			

### 4. Pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt - jövedelemként figyelembe nem vett – összegek

Megnevezés	1.	2.	3.
Fajtája*			
Pénzintézet neve			
Számlaszám, betét száma			

Összeg nagysága			
<p>*Fizetési számlán szereplő összeg, a bankszámlaszerződés szabályainak megfelelően kezelt betét, takarékbetét, egyéb szerződés alapján a hitelintézetnél elhelyezett összeg, betétszerződés és takarékbetét-szerződés alapján kezelt takarékbetétkönyv, egyéb betéti okirat ellenében a hitelintézetnél elhelyezett összeg, továbbá az egyéb, a hitelintézet által visszafizetendő pénzösszeg.</p>			
Vagyonhasználással kapcsolatos megjegyzések:			

**Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a NYILATKOZAT-ban közölt adatok a valóságnak megfelelnek. Hozzájárulok, hogy a nyilatkozatban szereplő adatokat az eljáró szerv ellenőrizze, arra vonatkozóan az ingatlan-, illetve a gépjármű nyilvántartásból, valamint a kérelmező által megjelölt pénzforgalmi szolgáltatótól adatokat szerezzen be, illetve azokat kezelje.**

Zalaegerszeg, 20\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_ nap

---

**az igénylő és a vele együttműködő, vagy a bérlővel közös háztartásban élő nagykorú személyek aláírása**



## IGÉNYLŐLAP szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadáshoz

SZEMÉLYI ADATOK		IGÉNYLŐ	IGÉNYLŐ HÁZASTÁRSA	
Név (születési név is)				
Születési hely és idő				
Anyja neve				
Családi állapota				
Állampolgársága				
Lakóhelye				
Tartózkodási helye				
Telefonszáma				
Foglalkozása				
Munkahelye				
AZ IGÉNYLŐVEL EGYÜTTKÖLTÖZŐ SZEMÉLYEK ADATAI				
	Név	születési idő	rokoni kapcsolat	foglalkozás
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

A fentiekben közölt adatok, és a mellékelt jövedelem- és vagyonnyilatkozatban foglaltak alapján kérem, hogy a szociális helyzet alapján lakásbérbeadást igénylők nyilvántartásába felvenni szíveskedjenek. Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek, illetve tudomásul veszem, hogy a közölt adatokban bekövező változást 15 napon köteles vagyok bejelenteni.

Zalaegerszeg, 20\_\_\_\_\_

---

az igénylő és vele együttköltöző nagykorú személyek aláírása

## PÁLYÁZATI LAP szociális – költségelvű – piaci alapú lakásbérbeadáshoz

SZEMÉLYI ADATOK		IGÉNYLŐ		IGÉNYLŐ HÁZASTÁRSA	
Név (születési név is)					
Születési hely és idő					
Anyja neve					
Családi állapota					
Lakóhelye					
Tartózkodási helye					
Telefonszáma					
Foglalkozása					
Munkahelye					
Lakásigénylés éve					
AZ IGÉNYLŐVEL EGYÜTTKÖLTÖZŐ SZEMÉLYEK ADATAI					
	Név	születési idő	rokoni kapcsolat	foglalkozás	
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
PÁLYÁZATI ADATOK					
1.	Megpályázott lakás címe	Zalaegerszeg,			
2.	Alapterülete – alaplakbére és külön szolgáltatások díja		m <sup>2</sup>	Ft/hó	
3.	Fizetőképesség (azaz a legmagasabb vállalható lakbér és a külön szolgáltatás számított költsége) mértéke és összege	az összjövedelem %-a		,- Ft	
4.	Egyösszegű (lakbér és külön szolgáltatás számított költségének befizetése) vállalás	összege: ,- Ft		ideje: hónapra	

**Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapon belül közüzemi és gyermekétkeztetéssel kapcsolatos díjtartozásom nem állt fenn, továbbá a fentiekben közölt adatok a valóságnak megfelelnek. Hozzájárulok a pályázati lapon**

**szereplő adatoknak a lakásügyi eljárásban történő felhasználásához, továbbá ahhoz, hogy a pályázati lapon szereplő adatokat az eljáró szerv ellenőrizze, arra vonatkozóan az illetékes intézmények, közszolgáltatást végző szervezetek nyilvántartásból adatokat szerezzen be, illetve azokat kezelje, valamint hogy azokat a pályázati eljárásban résztvevők megismerhessék.**

Zalaegerszeg, 20\_\_\_\_\_

---

az igénylő és vele együttköltöző nagykorú személyek **aláírása**

## PÁLYÁZATI LAP nyugdíjsházi lakás bérbeadásához

I. SZEMÉLYI ADATOK				
	IGÉNYLŐ		IGÉNYLŐ HÁZASTÁRSA	
Név (születési név)				
Születési hely és idő				
Anyja neve				
Családi állapota				
Állampolgársága				
Lakóhelye				
Bejelentkezés ideje				
Tartózkodási helye				
Levelezési címe				
Telefonszáma				
Foglalkozása				
II. AZ IGÉNYLŐVEL EGYÜTTKÖLTÖZŐ SZEMÉLYEK ADATAI				
	Név	születési idő	rokoni kapcsolat	foglalkozás
1.				
2.				
III. PÁLYÁZATI ADATOK				
1	Megpályázott lakás címe	Zalaegerszeg, Kossuth u. 58-60.	emelet ajtó	
2	Önmaga ellátására képes-e	igen - nem		
3	Kora vagy egészségi állapota miatt segítségre szorul-e	igen - nem		
4	Családi gondozást nélkülözi-e	igen - nem		
5	Rendelkezik-e önkormányzati lakásra bérleti jogviszonnyal	igen - nem		
6	Rendelkezik-e lakásra vonatkozó tulajdonjoggal	igen - nem		
7	A lakással kapcsolatos fizetési kötelezettségeket (lakbér, közüzemi díj, szoc. szolgáltatások díja stb.) vállalja-e	igen - nem		
8	Felajánlott lakhatási jog részleges megváltása összege	,-Ft, azaz forint		

**Vállalom, hogy bérlőkijelölésről szóló határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül a versenytárgyaláson felajánlott lakhatási jog részleges megváltását az önkormányzat számlájára befizetem. Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fentiben közölt adatok a valóságnak megfelelnek.**

**az igénylő és a vele együttköltöző nagykorú személyek aláírása**



## KÉRELEM önkormányzati lakóingatlan bérleti jogának megszerzésére

I. SZEMÉLYI ADATOK				
		IGÉNYLŐ	IGÉNYLŐ HÁZASTÁRSA	
Név (születési név)				
Születési hely és idő				
Anyja neve				
Családi állapota				
Állampolgársága				
Lakóhelye				
Tartózkodási helye				
Telefonszáma				
Foglalkozása				
II. AZ IGÉNYLŐ ÉS HÁZTARTÁSA TAGJAINAK ADATAI				
	Név	születési idő	rokoni kapcsolat	foglalkozás
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
III. BÉRELNI KÍVÁNT LAKÓINGATLAN ADATAI				
1.	Lakóingatlan címe	Zalaegerszeg,		
2.	Lakóingatlan alapterülete	m <sup>2</sup>		
3.	Lakóingatlan komfortfokozata	összkomfortos – komfortos – félkomfortos - komfort nélküli - szükség lakás		

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fentiben közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Zalaegerszeg, 20\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
az igénylő és háztartása nagykorú tagjainak aláírása

**I G A Z O L Á S**

Igazolom, hogy \_\_\_\_\_  
Zalaegerszeg, \_\_\_\_\_  
szám alatti önkormányzati lakás bérlőjének l a k b é r t a r t o z á s a  
n i n c s \*  
v a n \* ( \_\_\_\_\_.- Ft összegben.)

Zalaegerszeg, 20 \_\_\_\_\_

**PH.**

\_\_\_\_\_  
szolgáltató aláírás

**I G A Z O L Á S**

Igazolom, hogy \_\_\_\_\_  
Zalaegerszeg, \_\_\_\_\_  
szám alatti önkormányzati lakás bérlőjének külön szolgáltatások  
díjtartozása  
n i n c s \*  
v a n \* ( \_\_\_\_\_.- Ft összegben.)

Zalaegerszeg, 20 \_\_\_\_\_

**PH.**

\_\_\_\_\_  
szolgáltató aláírás

\* = megfelelő rész aláhúzendó



## Végső előterjesztői indokolás

2008. január 1. napján lépett hatályba Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet). A Lakásrendelet biztosította a helyi lakásgazdálkodás struktúrájának teljes átalakítását. Létrejött egy működő bérlakás rendszer, ami országos összehasonlításban is jelentős számú (több mint 800) lakást üzemeltet.

Az önkormányzati rendeletalkotás alapvető célja a minél hatékonyabban és egyszerűbben működő bérlakás-rendszer létrehozása volt. A meglévő lakásvagyonnal való gazdálkodásban törekedett a jövedelmezőségi és a szociális szempontok együttes érvényesítésére.

A lakáselosztási rendszer átalakításánál a prevencióra (az adósság-felhalmozódás elkerülésére) helyezte a hangsúlyt. A szociális bérlőkijelölésnél ezért a szabályozás már nem csak a bérlő igényeit, jogos lakásigénye mértékét vette figyelembe, de alapvető szerepet szánt az igénylő fizetési képességének is (rendelkezésre álló jövedelméből képes-e lakbérfizetési kötelezettségének eleget tenni).

A lakbérrendszer átalakítására vonatkozó rendelkezések a bérlakás-gazdálkodás fenntarthatóságának, illetve a bérlő és a bérbeadó arányosabb teherviselésének biztosítását voltak hivatottak szolgálni. A bérlakás-rendszer önfenntartó-képességének garantálása megfizethető bérleti díjak megállapítása mellett differenciált lakbérmérték révén volt elérhető. A szociális bérbeadás mellett a lakásállomány színvonalának fokozatos javításával a költségelven bérbe adott lakások arányának növelése volt a cél.

Az önkormányzati bérlakásokról szóló önkormányzati rendeletet a fentiekben meghatározott elvek mentén lényeges tartalmi változtatások nélkül újra alkotni volt szükséges az alábbiakra tekintettel:

2021. április 1-jétől a jegyző - a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 29. § (2) bekezdésének és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (2) bekezdésének megfelelően - a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII.29.) Korm. rendelet 4/A. §-a és 4/B. §-a alapján az önkormányzati rendelet és annak indokolása Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről az Integrált Jogalkotási Rendszer (IJR) igénybevételével gondoskodik.

Az IJR alrendszereként került bevezetésre 2021. április 1. napjától a LocLex alrendszer, melynek célja, hogy lehetővé tegye az önkormányzati rendeletek megszüvegezését és megszerkesztését, egységes szerkezet előállítását, hatályosítást.

A Lakásrendelet LocLex rendszerbe való betöltésekor olyan szerkesztési hibák, technikai pontatlanságok derültek ki, melyeket csak a rendelet újraalkotásával lehetett javítani. Az új önkormányzati rendelet szövege a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak, valamint a Loclex rendszernek megfelelően kerülhetett elfogadásra, ez a Lakásrendelet lényegi tartalmát nem érinti.

Az önkormányzati rendelet újraalkotása során továbbra is figyelembe kellett venni a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) rendelkezéseit.

A technikai módosítások mellett az alábbi területeken tartalmi módosítás is szükségessé vált:

1./ Az újraalkotott lakásrendelet 23. § (4) bekezdése alapján lakhatási jog részleges megváltása felajánlásával lehet pályázatot benyújtani nyugdíjasházi elhelyezés érdekében. A korábbi szabályozás szerint adomány felajánlása történt. Az önkormányzati rendelet 25. §-ának rendelkezései értelmében licitációs pályázati tárgyaláson a licitálás a legmagasabb ajánlati összegre történik a lakhatási jog részleges megváltása céljából. A bérlőkijelölésre jogosult lakásügyekért felelős szakbizottság – a jogosultsági feltételeknek a hivatal által történő vizsgálatát

követően – azt a pályázót jelöli ki határozatlan időre bérlőnek, aki a legmagasabb összeget ajánlotta fel a lakhatási jog részleges megváltására.

Az adomány fogalmát több jogszabály említi, a Lakástv. viszont nem rendelkezik róla. Az adomány törvényi definícióiban (2011. évi CLXXV. törvény az egyesülési jogról 2. § 1. pont; 1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról 4. § 1/a. pont; Ptk. 7:80. §) közös elem, hogy ingyenes, ellenszolgáltatás nélküli és önkéntes aktusokról van szó.

Az önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdése alapján a nyugdíjasházak esetében speciális önkormányzati lakásbérbeadásról van szó, amelyet a 21. § (2) bekezdése alapján lakbérfizetési kötelezettség terhel, így az adomány esetében itt a lakhatási jog részleges megváltásáról van szó. A pályázati eljárás változatlan formában történő megtartása mellett az új önkormányzati rendelet szövegében az adomány fogalom helyébe a lakhatási jog részleges megváltása meghatározás lép.

2./ Az újraalkotott lakásrendelet VIII. Fejezete határozza meg az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése, vételárának mértéke és megfizetésének feltételei szabályait. A Lakástv. 49. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg a bérlőt, a bérlőtársakat és hozzájárulásukkal azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét. A Lakástv. felhatalmazása alapján önkormányzati rendeletnek kell szabályoznia, hogy az önkormányzati lakások forgalmi értékét milyen szempontok alapján kell meghatározni. A 48/2011. (06.09.) AB határozat külön kiemeli, hogy rendelkezni kell arról, hogy a lakás vételárának megállapítása során a lakottság tényét mennyiben kell figyelembe venni. Ennek megfelelően az önkormányzati rendelet 70-71. §-a értelmében a lakás forgalmi értékét beköltözhető állapot feltételezésével kell meghatározni. A lakás állapotát átlagos, rendeltetésszerű használatra alkalmas szinten kell értékelni, hogy a lakás lelakottsága, bérlő általi elhasználtsága ne jelentsen a bérlő számára vételár kedvezményt. A lakottság ténye az eladási ár meghatározása során a beköltözhető forgalmi értékhez viszonyítva, százalékban meghatározott kedvezmény, árengedmény formájában nyilvánul meg. A lakottság ténye miatt az elővásárlási jog jogosult részére a beköltözhető forgalmi értékből 5 % kedvezmény kerül biztosításra, ennek megfelelően a lakott forgalmi érték a beköltözhető forgalmi érték 95 %-a.

3./ A Zala Megyei Szent Rafael Kórház nyújtott be kérelmet, hogy az önkormányzat lakhatás biztosításával nyújtson segítséget a kórház megfelelő orvos szakember ellátásához. Ennek érdekében két önkormányzati bérlakást vennének igénybe hosszú távon orvosok elhelyezése céljából. Fentiekre tekintettel az újraalkotott lakásrendeletnek a speciális önkormányzati lakásbérbeadásról szóló 20. §-a, valamint 2. melléklete kiegészítésre kerül a Zala Megyei Szent Rafael Kórház részére egészségügyi célú lakásként bérbe adható kettő darab lakással, melyeket a Kórház adhat albérletbe szükség esetén az orvosainak.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3)-(4) bekezdése alapján az indokolást a rendelet kihirdetését követően a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.