



Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2026. (X. 29.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelethez módosításáról

[1] A rendeletmódosítás célja az önkormányzati lakások bérbeadásával és a bérleti jogviszony fennállásával összefüggő bérbeadási ellenőrzési feladatok pontosítása és megerősítése annak érdekében, hogy az Önkormányzat a biztonságos és megfizethető lakhatás biztosítását minél szélesebb körben elősegítse. A módosítás egyúttal szolgálja az önkormányzati lakásvagyonnal való felelős gazdálkodás érvényesítését, valamint a szociális rászorultság szempontjainak fokozott figyelembevételét az önkormányzati lakások hasznosítása során.

[2] A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben 3. § (1) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a következőket rendeli el.

1. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 2. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A rendelet szabályai szerint önkormányzati bérlakásban bérlő az lehet, aki az Eger város közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel vagy legalább egy éves folyamatos tartózkodási hellyel rendelkező

- a) magyar állampolgár,
- b) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi I. törvény szerinti EGT állampolgár,
- c) a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi II. törvény, valamint a menedékjogról szóló 2007. évi LXXX. törvény szerint az országban hat hónapnál hosszabb ideig jogszerűen tartózkodó személy.

(2) Az (1) bekezdés a-c) pontja alá tartozó, Eger városban lakóhellyel vagy legalább egy éves folyamatos tartózkodási hellyel nem rendelkező személy abban esetben lehet bérlő, ha

- a) munkáltató egri telephelyén legalább egy éves munkaviszonnyal, vagy rendszeres munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonnyal rendelkezik, vagy
- b) életvitelszerűen legalább 2 éve a városban élő hajléktalan, ha korábban egri lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel (hajléktalanszálló kivételével) rendelkezett.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Piaci alapon lehet lakást bérbe adni)

„a) az (1) bekezdésben előírt időtartamú lakó vagy tartózkodási hellyel, vagy a (2) bekezdés a) pontjában előírt időtartamú jogviszonnyal nem rendelkezők,”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet a következő 2/A. §-sal egészül ki:

„2/A. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) lakásként használható lakóingatlan: lakás, lakóház, lakóházrész, tanya, melyre vonatkozóan a bérlőnek legalább 25%-ot meghaladó tulajdoni hányad arányú tulajdonésze, vagy a lakóingatlanban lakhatását lehetővé tevő hasznélvezeti vagy használati joga van, amelyek alapján a lakhatása az adott ingatlanban ténylegesen biztosított vagy annak biztosítására alkalmas lenne.
- b) bejegyzett élettárs: a bejegyzett élettársi kapcsolatról, az ezzel összefüggő, valamint az élettársi viszony igazolásának megkönnyítéséhez szükséges egyes törvények módosításáról szóló 2009. évi XXIX. törvény szerint bejegyzett élettársi kapcsolat, melyre a házasságra vonatkozó szabályokat megfelelően alkalmazni kell.
- c) nyilvántartott élettárs: közjegyző előtt, az Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásában rögzített nyilatkozat két olyan, házasságkötés nélkül közös háztartásban, érzelmi és gazdasági közösségben együtt élő személy között, akik közül egyiknek sem áll fenn mással házassága, bejegyzett élettársi kapcsolata vagy élettársi kapcsolata, és akik nem állnak egymással egyenes ági rokonságban vagy testvéri kapcsolatban.”

3. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Költségelven kell bérbe adni)

„a) a színészházban és a nyugdíjasházban lévő lakásokat, valamint”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A (2)-(3) bekezdésben foglaltak kivételével a lakásokat szociális helyzet alapján lehet bérbe adni.”

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 3. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A pályázó a bérbeadó döntését követően akkor jogosult az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérletére vagy használatára, ha

- a) a lakáskezelő szerve felé fennálló, lakás, vagy nem lakáscélú helyiség használatával összefüggő hátraléka és
 - b) adótartozása, helyi adótartozása, az önkormányzat felé fennálló egyéb tartozása, valamint köztartozása
- nincs.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 9. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A pályázó az (1)-(2) bekezdés fennállása esetén sem jogosult szociális helyzet alapján történő bérbe adásra, ha

- a) az igényléskor, vagy a lakás bérbeadásakor lakásként használható ingatlannal, továbbá – a csere esetét kivéve – önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti jogviszonnyal rendelkezik, vagy
- b) a bérbeadást megelőző 10 éven belül
 - ba) pénzbeli térítés ellenében mondott le önkormányzati lakásról, vagy
 - bb) bérlakását tulajdonra cserélte, vagy
 - bc) önkormányzati lakást önkényesen birtokba vett, vagy
 - bd) a bérlő vagy a bérlővel együtt lakó személy önkormányzati lakást vagy hozzátartozó helyiséget megrongált, vagy abban kárt okozott.”

5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha a bérleti jogviszony tartama alatt a lakás nagysága a bérlő és a vele jogszerűen együtt lakók személyében történt változások alapján az elismerhető lakásigény felső határát tartósan legalább két lakószobával (ideértve a félszobát is) meghaladja, a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra a bérlő a változást követő 6. hónap végéig jogosult. Ezt követően a bérlő piaci lakbért köteles fizetni.”

6. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 14. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A Nyugdíjasházi lakás bérbevételére jogosult a pályázat benyújtásának időpontjában a 65. életévét betöltött személy.

(2) A lakás bérbe vételére az (1) bekezdés szerinti a pályázó abban az esetben jogosult, ha

- a) a havi nettó jövedelme eléri a szociális vetítési alap összegének 2,5-szeresét,
- b) önmaga ellátására képes, de egészségi állapota miatt segítséget igényel, és
- c) önálló lakásként használható lakóingatlannal nem rendelkezik.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 14. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A Nyugdíjasházba a bérlő a nyilvántartott élettársát a bérbeadó hozzájárulásával fogadhatja be.”

7. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 18. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Ha a bérlőkijelölési joggal rendelkező a számára biztosított lakást átmenetileg nem hasznosítja, és azt az önkormányzat rendelkezésére bocsátja a lakások legfeljebb 1 évre bérbe adhatók. Amennyiben a bérlőkijelölési joggal rendelkező a lakást 60 napon túl nem hasznosítja, és nem bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, úgy a bérlőkijelölési joga visszavonható.”

8. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Pályáztatás nélkül lakás (krízislakás) soron kívül abban az esetben adható bérbe, ha az adott személy vagy személyek lakhatása

- a) korábbi lakásában az életét, testi épségét közvetlenül veszélyezteti,
- b) a gazdasági válság következményei, illetve természeti vagy egyéb katasztrófa-helyzet miatt szűnt meg.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 22. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az (1)-(2) bekezdésben rögzített krízishelyzetek esetén a bérleti jogviszony maximum 6 hónapig tartható fenn, mely legfeljebb egy alkalommal, további legfeljebb 3 hónap időtartamra hosszabbítható meg.”

9. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 23. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha a bérlőnek lakbér tartozása, közüzemi díjhátraléka vagy egyéb szolgáltatási díj tartozása van, a 20. § (1) bekezdésében foglaltak alkalmazásával cserélhet lakást.”

10. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A lakáscseréhez hozzájárulás nem adható, ha)

„b) a bérlőkijelölési jog gyakorlására jogosult a cseréhez nem járult hozzá.”

11. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 25. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Akinek a bérlakásra fennálló bérleti joga lakbér és a lakáskezelő szerv felé fennálló közüzemi díjtartozás felhalmozása miatti felmondás következtében szűnt meg, vagy a bérleti jog hosszabbítására emiatt nem került sor, adóssága rendezése és lakhatása biztosítása érdekében,

a) az általa lakott lakásra, vagy

b) alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű vagy alacsonyabb fenntartási költségű lakásra

legfeljebb egy évre lakáshasználati szerződés köthető, ha szociális helyzete és jövedelme alapján a hátralék megfizetésére képes és erről megállapodást köt.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A lakáshasználó kérelmére – ha a hátralék megfizetésére kötött megállapodásban foglaltakat maradéktalanul teljesítette, a hátralékát teljes egészében kiegyenlítette – az általa lakott lakásra legfeljebb egy évre bérleti szerződés köthető.”

12. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 27. § (1)–(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Házastársak, továbbá az együtt élő nyilvántartott élettársak a lakás bérletére vonatkozó igény benyújtására és a lakás bérbevételére közösen jogosultak.

- (2) A házastársak, nyilvántartott élettársak egyike önállóan is jogosult a bérbevételre
- a) a piaci alapon, a városi közérdekű és a bérlőkijelölési jog alapján történő, és a 22. § szerinti bérbeadás esetében, vagy
 - b) akinek házastársa, nyilvántartott élettársak a rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja szerinti személy.

(3) A lakásigényt a külön élő házastárs, nyilvántartott élettárs is benyújthatja, ha igazolja, hogy a házasság felbontása vagy az élettársi közösség nyilvántartásból való törlése iránt eljárás indult.

(4) A lakásbérleti szerződés megkötése előtt igazolni kell, hogy a házassági felbontása vagy az élettársi közösség nyilvántartásból való törlése iránti eljárás folyamatban van.”

13. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 28. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A bérbeadó a lakáskezelő szerv útján a lakás rendeltetésszerű használatát naptári évenként, és a jogviszony hosszabbítása előtt köteles ellenőrizni.

(2) Soron kívül kell ellenőrzést végezni, ha a bérbeadó tudomására jutott körülmények alapján a lakás állagmegóvása, illetve a bérlő vagy a lakók - ideértve az engedély nélkül befogadott lakót is - magatartása ezt indokolja.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 28. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A bérbeadó jogosult a bérlemény bérlőjének életvitelszerű lakásban lakását előre be nem jelentett módon is - a bérlet szükségtelen és aránytalan zavarása nélkül - ellenőrizni.”

14. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 29. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakásbérleti és a lakáshasználati szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, és a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény szerint lakóhelyet vagy tartózkodási helyet létesíteni. A bérlő indokoltan van távol a lakásból, ha arra

- egészségi ok, gyógykezelés,
- 1 év időtartamot meg nem haladó munkaviszony, rendszeres munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony létesítése,
- tanulmányok folytatása,
- közeli hozzátartozó tartós ápolása, gondozása miatt kerül sor.”

15. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja a házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét. A bérbeadói hozzájáruláshoz nem kötött befogadás esetén a bérlő köteles a befogadás tényéről, azt követő 5 munkanapon belül a bérbeadót vagy a lakáskezelő szervet igazolható módon tájékoztatni.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 30. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Nyilvántartott élettárs befogadásához a bérbeadói hozzájárulás csak abban az esetben tagadható meg, ha a hozzátartozó személyével összefüggésben olyan körülmény merül fel, amely a bérleti jogviszony felmondásául szolgálhat, vagy a 2. § alapján nem lehet önkormányzati bérlakás bérlője.”

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérlő lakásba a bérbeadó hozzájárulásával – meghatározott időre - a testvérét, a gyámsága alatt álló unokáját, nyilvántartott vagy bejegyzett élettársát és a befogadott nyilvántartott élettársának kiskorú gyermekét fogadhatja be, ha ezek a személyek Eger városban:

- a) tanulmányokat folytatnak,
- b) munkaviszonyban, rendszeres munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban állnak,
- c) tartózkodást igénylő gyógykezelés alatt állnak,
- d) gondozását igénylő fogyatékos személyek

és nem rendelkeznek Egerben lakásingatlanl. A bérbeadó hozzájárulása a 2 hónapot meghaladó, vagy ennél hosszabb, bejelentett tartózkodás esetén szükséges.”

(4) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 30. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Különös méltánylást igénylő esetben a nem nyilvántartott élettárs befogadása is kérelmezhető.”

16. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 31. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérleti jogviszony fennállása alatt, közös gyermek esetén – kérelemre - bérlőtársi szerződést kell kötni a bérlő házastársával vagy nyilvántartott élettársával.”

17. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 32. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A hozzájárulást meg kell adni, ha a bérlő)

„a) szociális alapon történő bérbevételre jogosult, és a lakbér, valamint a lakásfenntartási kiadások teljesítése után maradó jövedelme nem éri el a szociális vetítési alap másfélszeresét, vagy”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 32. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Házastársak, továbbá nyilvántartott élettársak, mint eltartók esetén csak együttesen kötött tartási szerződéshez adható hozzájárulás.”

18. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Önkormányzati bérlakás egy részének albérletbe adásához bérbeadói hozzájárulás nem adható, mert az önkormányzati bérlakások közérdekű rendeltetést szolgálnak, rendeltetésük az arra jogosult bérlő lakhatásának biztosítása.”

19. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 36. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A lakásbérleti jogviszony megszűnését követően a bérlő köteles a lakáskezelő szervvel a lakás berendezési tárgyainak pótlásáról, karbantartásáról, a lakás felújításáról, és a költségek viseléséről megállapodni, ha azt nem rendeltetésszerű használatra, bérbeadásra alkalmas állapotban adja át. Amennyiben a bérleti jogviszony létesítésekor letétbe helyezett óvadék összege nem elegendő a rendeltetésszerű állapot helyreállítására, úgy a lakáskezelő köteles a bérlővel kötött megállapodásban, vagy azon kívül az óvadékon felüli helyreállítási költséget *az adott helyzetben elvárható, jogilag megalapozott és gazdaságilag észszerű intézkedések megtételével* követelni, ennek elmaradása esetén azt a lakáskezelő a bérbeadó felé nem érvényesítheti.”

20. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 37. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála következtében szűnt meg, a lakásban visszamaradó, e rendelet 30. § (1a), valamint (2) bekezdés szerint a bérbeadó hozzájárulásával befogadott személlyel - kérelmére - határozott időtartamú, de legfeljebb az eredeti bérleti jogviszonyból hátralévő időre szóló bérleti szerződés köthető, ha a lakásban a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően egy évig életvitelszerűen együtt lakott a bérlővel, és megfelel az adott lakásra vonatkozó, jelen rendeletben szabályozott bérbeadási feltételeknek.

(2) A bérlő halála esetén a lakásban visszamaradó, e rendelet 30. § (1) bekezdés alapján bérbeadói hozzájáruláshoz nem kötött, jogszerűen befogadott személy határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén határozatlan ideig, határozott idejű bérleti jogviszony esetén a bérleti jognak a határozott idő lejártáig való folytatására jogosult, a mennyiben a jövedelmi helyzete alapján a bérbeadás feltételeinek megfelel.

(3) A bérleti jogviszonynak a bérlő halála miatt történő megszűnése esetén a bérlő örököse köteles a bérlő tulajdonát képező, a bérlakásban maradt tárgyakat a 30 napon belül elszállítani. Ha felszólítás ellenére a megadott határidőre a lakást üres állapotban nem adja át, a lakáskezelő szerv az örökös költségére, kárára raktárba, vagy arra alkalmas más helyiségbe helyezheti el az ingóságokat, és ennek költségét hagyatéki hitelezői igényként bejelenti vagy azaz adott helyzetben elvárható, jogilag megalapozott és gazdaságilag észszerű intézkedéseket megtenni a követelés érvényesítése érdekében.”

21. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 39. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás és helyiségei használatáért a bérlő)

„b) a bérbeadó által e rendelet 52. § (1) bekezdés szerint nyújtott külön szolgáltatások díját, valamint”

22. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Nyugdíjasházban 2012. január 31-ig létrejött bérleti jogviszonyok esetén a lakbér 675 Ft/m²/hó, azzal, hogy a fizetendő lakbért a 10-11. §-okban foglaltak alkalmazásával kell megállapítani.”

23. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 49. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szociális lakbér megállapítását bérlő a bérleti szerződés megkötésekor, ezt követően évente egyszer kérheti. ”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 49. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A már szociális lakbért fizető bérlő a szociális lakbér következő évre történő megállapítását legalább 1 hónappal az előző időszak lejáratát megelőzően köteles kérelmezni, a megállapítás folyamatosságának érdekében.”

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 49. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A szociális lakbért - új kérelem esetén - a kérelem benyújtásának napját követő hónap első napjától egy évre kell megállapítani. Azt a bérlő kérelmére a jövedelem igazolt, tartós, 6 hónapot elérő csökkenése esetén lehet módosítani.”

24. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 55. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a lakás társas vállalkozás székhelye vagy telephelye, vagy abban a jogszerűen lakó egyéni vállalkozást kíván folytatni, ahhoz a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye szükséges.”

25. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 57. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A piaci, költségelven vagy szociális alapon bérbe adható lakásokat hirdetmény útján pályázati eljárásban kell hasznosítani.

(2) Az Egyetem nappali tagozatos hallgatói és oktatói a lakásigényt az Egyetemnek jelentik be. A bérlőkijelölési jogával érintett lakásokra az Egyetem jelöli ki a bérlőt és a bérlővel a lakáskezelő szerv e rendeletben foglaltak szerint bérleti szerződést köt.

(3) A pályázatokat a bérbeadó az üres vagy azon megüresedő lakásokra írja ki, amelyekenél a bérleti jogviszony bérlői vagy bérbeadó szándék miatt nem folytatódik. A pályázat kiírásáról, a pályázati felhívás tartalmáról, valamint a pályázati eljárás eredményéről a Köznevelési, Szociális és Sport Bizottság dönt. A pályázat útján létrejött bérleti jogviszony időtartama maximum 5 év.”

26. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 58. § (2) bekezdés b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Szükséges igazolások, iratok, mellékletek:)

- „b) helyi adóhatóság igazolása adótartozásról; köztartozásmentesség igazolása, valamint a lakáskezelő szerv igazolása hogy a pályázónak lakbér és közmű hátraléka nincs, továbbá a pályázó nyilatkozata a arról, hogy az önkormányzat felé egyéb tartozása nem áll fenn.
- c) annak fennállása esetén a házassági anyakönyvi kivonat, vagy a bejegyzett élettársi kapcsolatról vagy a nyilvántartott élettársi kapcsolatról szóló igazolás, egyéb esetben a házasság felbontásáról és a gyermek elhelyezéséről szóló jogerős bírósági ítélet, gyámhatósági határozat, vagy a bejegyzett élettársi kapcsolat vagy a nyilvántartott élettársi kapcsolat megszüntetését igazoló okirat.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 58. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Nem érvényes azon pályázók pályázata, akik a szükséges adatokat, igazolásokat, nyilatkozatokat nem, vagy hamis tartalommal nyújtották be.”

27. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 60. § (2) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

(A Köznevelési, Szociális és Sport Bizottság dönt)

- „f) a pályázat útján történő bérbeadás pályázati kiírásáról, feltételeiről és a pályázat eredményéről, a pályázat útján történő bérbeadásról”

28. §

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 40. § (2) bekezdésében a „lakbér módosítására” szövegrész helyébe a „fizetendő lakberről” szöveg és a „tesz javaslatot. A költségelven történő bérbeadás esetén a lakbér 440 Ft/m²/hó.” szövegrész helyébe a „javaslattételi joga mellett a Közgyűlés dönt, mely lakbér mértéke az Egyetemnek az Önkormányzattal kötött megállapodásban rögzítendő,” szöveg lép.

29. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet

- 1. 3. § (5) bekezdése,
- 2. 5. alcíme,
- 3. 7. alcíme,
- 4. 17. § (4) bekezdése,

5. 22. § (3) és (4) bekezdése,
6. 25. § (2) bekezdése,
7. 31. § (3) bekezdése,
8. 33. § (2)–(4) bekezdése,
9. 35. § (2) bekezdése,
10. 36. § (3) bekezdése,
11. 45. § (3) bekezdése,
12. 48. § (3) bekezdése,
13. 55. § (2) bekezdése,
14. 56. § (4)–(6) bekezdése,
15. 57. § (4)–(6) bekezdése,
16. 58. § (2) bekezdés k) és l) pontja,
17. 60. § (1) bekezdés c) pontja,
18. 60. § (3) bekezdés a)–d) pontja,
19. 60. § (3) bekezdés g) pontja.

30. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

31. §

(1) Az e rendelet módosítás hatályba lépésekor fennálló garzonházi és fecskesházi lakásokra megállapított bérleti díjak - ide nem értve 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 40. § (2) bekezdés szerinti bérlőkijelölési joggal érintett fecskesházi lakásokat - a bérleti jogviszonyok határozott idejének végéig irányadóak, esetleges hosszabbítás esetén a bérleti díjakat a 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése szerint kell meghatározni.

(2) Az e rendelet hatályba lépésekor meglévő nyugdíjasházi lakásigénylési névjegyzék 2026. december 31. napjáig érvényben marad.

A jelenleg hatályos szabályozás:

Jelenleg az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadásáról, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításáról szóló 20/2023. (X. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza az önkormányzati lakások igénylésére, bérbeadására, illetve a fizetendő díjak megállapítására vonatkozó szabályokat.

Az önkormányzati lakások bérbeadása esetében a bérlő és a bérbeadó a Lakástörvény szabályainak figyelembevételével, önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint járhat el. Az Önkormányzat rendeletben állapítja meg a lakbér mértékét a lakás alapvető tulajdonságai alapján (pl. komfortfokozata, alapterülete, minősége, településen, lakóépületen belüli fekvése), továbbá az igénybe vételi eljárást, a bérleti jogviszony egyéb szabályait.

A javasolt módosítások:

A hatályos rendelet több eleme is olyan bonyolulttá tette a jelenlegi bérlakás igénylési rendszert, mely nem kellően átlátható, a lakásigénylés és kiutalás követhetetlen és hosszadalmas, melyet a névjegyzéken lévők száma is igazol. Ezért egy koncepcionális gondolatmenet alapján a rendelet módosítására teszek javaslatot, melynek a főbb elemei az alábbiak:

1. A lakásigénylési névjegyzék a jelenlegi formájában megszűnik. A módosítást követően az üres, vagy megüresedő lakások pályáztatás útján kerülnek bérbeadásra, mely pályázat részvételi feltételeit és bírálati szempontjait, az adott lakásra a Rendelet szabta lakbér mérték és korrekciós tényezők figyelembevételével irányadó lakbér összegének megállapítását, valamint a pályázatok bírálatát a Köznevelési, Szociális és Sport Bizottság hatáskörébe adjuk.
2. A folyamatban lévő bérleti jogviszonyok lejárata előtt – a bérlő hosszabbításra vonatkozó kérelmének ismeretében – a rendelet szabályainak alkalmazásával a Köznevelési, Szociális és Sport Bizottság dönt a jogviszony folytatásáról, és annak feltételeiről, adott esetben a Rendelet szabta lakbér mérték és korrekciós tényezők figyelembevételével megállapított lakbér összegének megváltoztatásáról, vagy a bérlakás pályázat útján történő hasznosításáról.
3. Hatályon kívül helyezzük mindazokat az elavult rendelkezéseket, amelyek a Garzonházi és a Fecskeházi lakások kiutalását lakás-előtakarékossági feltételekhez kötötték arra tekintettel, hogy a jelenlegi ingatlanpiaci körülmények között az már nem képes betölteni az eredeti jogalkotói cél szerinti funkcióját.
4. Pontosításra kerül a krízislakás fogalma, az igénybevételének időtartama, a jogviszony hosszabbításának feltételei.
5. A jelenlegi lakbérek mértékei nem változnak, azonban az Eszterházy Károly Katolikus Egyetemmel tárgyalásokat kezdeményezek a 2004 óta fennálló, rendkívül alacsony 440.- Ft/m² összegű lakbér mértékének emeléséről, melyre vonatkozóan ez évben közgyűlési előterjesztést készítünk elő.

6. A bérlakásba befogadható, továbbá a bérlőtársként jogviszonyba lépő személyek köre pontosításra - egyes esetekben szigorításra – kerül, a rendelet tervezetben értelmező rendelkezések beillesztésével tisztázzuk a lakhatásra alkalmas lakóingatlan, valamint a házastársi és élettársi életközösségre vonatkozó fogalmakat, a magasabb szintű jogszabályokhoz, valamint a gyakorlathoz is igazodóan szabályozva a bejegyzett élettársi, nyilvántartott élettársi és élettársi jogviszonyokat, életközösségeket.