

# Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2022. (IX. 30.) önkormányzati rendelete

## az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről

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

### *I. Fejezet* *Értelmező rendelkezések*

#### **1. §**

**Jövedelem:** a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény értelmű rendelkezése szerint.

#### **2. §**

(1) Jelen önkormányzati rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény rendelkezései az irányadók.

(2) Önkormányzati lakás és helyiség tulajdonosa nevében a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket Komló Város Önkormányzat Városgondnoksága (a továbbiakban: Városgondnokság) gyakorolja, kivéve az egyes önkormányzati feladatot ellátó intézmény kezelésében lévő lakásokat és helyiségeket.

### *II. Fejezet* *Lakásbérlet szabályai*

#### **1. Önkormányzati lakás bérbeadásának általános feltételei**

#### **3. §**

(1) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján, pályázati célból vagy szakember letelepítése érdekében adható bérbe.

(2) Jelen önkormányzati rendelet által, a bérbeadó és a bérlő közötti megállapodás tartalmát nem szabályozó kérdésekben Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) felhatalmazza a Városgondnokságot a megállapodás tartalmának meghatározására.

(3) Az önkormányzati lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlő által vállalt egyéb kötelezettségek teljesítését a Városgondnokság ellenőrzi naptári éven belül legalább egy alkalommal. A bérlő társasházi közös vagyont, társasházi higiénéit, békés egymás mellett élést veszélyeztető vagy sértő magatartása miatti közös képviselői megkeresés esetén a bejelentéstől számított három napon belül a

Városgondnokság köteles az önkormányzati lakás, valamint az ahhoz tartozó társasházi közös tulajdoni rész rendeltetésszerű használatát ellenőrizni, a szükséges intézkedéseket megtenni, az ellenőrzésről és annak eredményéről, következményeiről a közös képviselőt tájékoztatni. A lakásbérleti jogviszonyokkal kapcsolatos részletes nyilvántartást a jegyző vezeti a Városgondnokság és az érintett helyi közszolgáltatók rendszeres adatszolgáltatása alapján.

(4) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, azok pótlásával és cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérlő köteles.

(5) Önkormányzati lakás kizárólag lakás céljára adható bérbe.

(6) Bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(7) A Városgondnokság értesítését követően a képviselő-testület illetékes bizottsága dönt a megüresedett önkormányzati lakás kiutalási módjáról.

(8) Ha a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utaláskor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le, részére a bérbeadó legfeljebb egy lakószobás, komfortos lakás bérbeadását ajánlhatja fel.

## **2. Bérlőtársi szerződés feltételei**

### **4. §**

(1) A bérlő szülőjével (ideértve a mostoha-, örökbefogadó- és nevelőszülőt) bérlőtársi szerződést akkor kell kötni, ha közös kérelmük alapján megállapítható, hogy az együttlakásukat egészségügyi vagy lényeges személyi körülmények indokolják.

(2) A bérlő gyermekével (ideértve mostoha-, örökbefogadott- és nevelt gyermeket) vagy befogadott gyermekétől született unokájával bérlőtársi szerződést akkor kell kötni, ha a gyermek vagy unoka betöltötte 18. életévét, nincs a tulajdonában, haszonélvezetében beköltözhető lakás, rendszeres jövedelemmel rendelkezik és a bérlővel legalább egy éve lakik együtt az önkormányzati lakásban.

## **3. Lakáshasználati díj emelésének mértéke**

### **5. §**

(1) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltét követő naptól a lakáshasználati díj a következők szerint emelkedik:

- a) 12 hónapig a lakáshasználati díj 150 %-a,
- b) 13-18 hónap közötti időszakra a lakáshasználati díj 200 %-a,
- c) 19. hónaptól a lakáshasználati díj 250 %-a.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználat tudomására jutását követően haladéktalanul köteles a Városgondnokság megindítani a lakás kiürítése iránti eljárást.

## **4. Bérbeadói hozzájárulás szerinti befogadás**

### **6. §**

(1) A bérbeadói hozzájárulás kizárólag bejegyzett élettárs, élettárs, önkormányzati lakásba be nem fogadott gyermektől született unoka, testvér és nagyszülő befogadásához adható meg, amennyiben

nincs a tulajdonában, haszonélvezetében beköltözhető lakás és beköltözése esetén az önkormányzati lakásban lakók egy személyre számított lakóterülete nem csökken 6 négyzetméter alá.

(2) Bérbeadó hozzájárulásában ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni 30 napon belül.

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

### **7. §**

A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel úgy is megszüntethető, ha bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe. Az új lakás kiválasztására a felek megállapodása az irányadó.

## **6. Cserelakás felajánlása nélküli felmondás**

### **8. §**

Bérbeadó felmondása esetén a cserelakás felajánlása helyett alkalmazható pénzbeli térítés összege a bérlakás forgalmi értékének 20 %-a, de legfeljebb 400.000 Ft lehet.

## **7. Elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételei**

### **9. §**

Önkormányzati lakásban a volt bérlő jogcím nélkül visszamaradt bejegyzett élettársa, élettársa, testvére, nagyszülője és az önkormányzati lakásba korábban be nem fogadott gyermekétől született unokája részére bérbeadó abban az esetben biztosít másik önkormányzati lakásba elhelyezést, ha a visszamaradt személy jelen önkormányzati rendelet alapján jogosult lenne önkormányzati lakásra, a volt bérlővel legalább 5 éve megszakítás nélkül együtt lakott az önkormányzati lakásban és nincs a tulajdonában, haszonélvezetében beköltözhető lakás.

## **8. Hozzájárulás az albérleti szerződéshez**

### **10. §**

Önkormányzati lakás bérlője legfeljebb a lakás fele alapterületét adhatja albérletbe bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján abban az esetben, ha a bérlő számára fenntartott lakrész legalább 12 m<sup>2</sup> alapterületű lakószobát tartalmaz.

## **9. Lakbér mértéke**

### **11. §**

(1) Az önkormányzati lakás havi lakbérének négyzetméterre vonatkozó összegét az 1. melléklet tartalmazza. A szociális bérlakásra vonatkozó lakbért kell alkalmazni a pályázati célból, és a szakember letelepítése érdekében bérbe adott önkormányzati lakásra is.

(2) Az 1. mellékletben foglalt lakbérek összegei minden év április 1-jétől módosulnak az előző évre hivatalosan közzétett fogyasztóiár-index változásának megfelelő mértékkel.

(3) A havonta fizetendő lakbért az önkormányzati lakás alapterületének és a komfortfokozat alapján négyzetméterre megállapított lakásbérleti díj szorzataként kell meghatározni.

(4) Az (1) bekezdés szerint meghatározott havi lakbérből 25 %-os kedvezményt kell biztosítani minden alagsori önkormányzati lakás után.

(5) Az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről a közös költség e feladatok fedezetét szolgáló részének megfizetésével gondoskodik a bérbeadó, ha az önkormányzati lakás mellett magántulajdonban lévő lakások is tartoznak a társasházhoz (lakásszövetkezetihez). Kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő épület esetén az előbb felsorolt feladatokat közvetlenül a bérbeadó látja el.

## 10. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai

### 12. §

(1) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében a jegyző gondoskodik a megüresedett önkormányzati lakásra vonatkozó pályázat kiírásáról és a helyben szokásos közzétételéről. Egy eljárás keretein belül önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkező pályázó egy meghirdetett lakást jelölhet meg pályázatában, önkormányzati lakás bérleti jogával nem rendelkező pályázó pedig legfeljebb három meghirdetett lakást jelölhet meg. A jegyzőhöz határidőre benyújtott pályázatokban jelölt kérelmező életkörülményeiről, továbbá vagyoni és jövedelmi helyzetéről a Komló Térségi Családsegítő és Gyermejjóléti Szolgálat (a továbbiakban: Családsegítő és Gyermejjóléti Szolgálat) készít környezettanulmányt a jegyző megkeresésére. A hiánytalanul benyújtott pályázatokról (a továbbiakban: érvényes pályázat, érvényes pályázatok) és környezettanulmányokról a jegyző készít előterjesztést a képviselő-testület illetékes bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) részére, amely határozatában kijelöli a lakásbérleti szerződés megkötésére jogosult pályázót. A pályázókat az eljárás eredményéről a nyertes pályázatok azonosító számának helyben szokásos közzétételével értesíti a jegyző. Amennyiben a nyertes pályázó az eredmény közzétételét követő három héten belül nem írja alá a lakásbérleti szerződést, úgy a Bizottság határozata az érintett vonatkozásában hatályát veszti, és az önkormányzati lakásra újabb pályázatot kell kiírni, továbbá a nyertes pályázó a közzétételt követő három évig kizárt az önkormányzati lakás pályázatán való részvételtől.

(2) A Bizottság azt a pályázót jelölheti ki a lakásbérleti szerződés megkötésére, akinek:

- a) a - vele együtt költözni szándékozók is figyelembe véve számított – rendszeres havi jövedelme nem haladja meg a garantált bérminimum 50 %-át, egyedül élő pályázó esetén a garantált bérminimum 70%-át,
- b) és a vele együtt költözni szándékozók ingó- és ingatlan vagyonának együttes forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj minimális összegének az 50-szeres összegét,
- c) a pályázata tartalmazza az együtt költözni szándékozók személyes adatait,
- d) és a vele együtt költözni szándékozónak nincs lejárt esedékességű tartozása a következő jogcímenek:
  - da) víz- és csatornadíj minden korábbi és a kérelem benyújtásakor működő víziközmű-szolgáltató felé,
  - db) víz- és csatornadíj a pályázó lakcímével érintett társasház vagy lakásszövetkezet felé,
  - dc) távhőszolgáltatási díj a Komló Fűtőerőmű Zrt. felé,
  - dd) hulladékszállítási díj minden korábbi és a kérelem benyújtásakor működő szolgáltató felé,
  - de) bérleti- vagy közterület-használati díj a Városgondnokság felé,
  - df) helyi adó, gépjárműadó, kapcsolódó késedelmi pótlék és bírság, valamint adók módjára behajtandó köztartozás Komló Város Önkormányzati Adóhatósága felé, továbbá
- e) pályázata tartalmazza valamennyi érintett vonatkozásában a hozzájárulást a személyes adatok kezeléséhez, és az (1) bekezdés szerinti környezettanulmány felvételéhez, valamint a 14. § szerinti együttműködéshez,

f) és a vele együtt költözni szándékozók közül a pályázat benyújtását megelőzően nem volt önkormányzati lakásbérleti jogviszonya, ide nem értve a rendkívüli élethelyzet alapján határozott időre kiutalt önkormányzati lakással kapcsolatos bérleti jogviszonyt, továbbá azt az egyedi, külön méltánylást érdemlő élethelyzetet, amelyet a pályázó külön kérelme alapján ekként minősít a pályázat elbírálásával érintett illetékes Bizottság.

(3) A (2) bekezdés a) pontja alapján számított egy főre jutó rendszeres havi jövedelem 125 %-át kell figyelembe venni távfűtéses önkormányzati lakás esetén, továbbá 10 %-al emelkedik a jövedelemhatár, ha a kérelmező vagy a vele együtt költöző személy tartós beteg vagy fogyatékos.

(4) A pályázathoz csatolni kell a (2) bekezdésben előírt feltételeket igazoló okiratokat, nyilatkozatokat.

(5) A Bizottság eredménytelennek minősítheti a kiírt pályázatot akkor is, ha valamennyi érvényes pályázatból és kapcsolódó környezettanulmányból arra következtet, hogy az elsőbbséget nem élvező pályázók jövedelmi helyzete nem biztosítja a rendszeres havi rezsiköltségek megfizetését.

(6) Eredménytelen pályázati eljárást követően 30 napon belül kell kiírni az újabb pályázatot.

(7) Eredménytelenül zárult pályázati eljárást követően, de a következő felhívás közzétételének megrendelését megelőzően benyújtott és a (2)–(4) bekezdéseknek megfelelő kérelmet a Bizottság elé kell terjeszteni, amely dönt a lakásbérleti jogviszony létesítéséről.

### 13. §

(1) A 12. § (1)–(4) bekezdésben foglalt feltételek fennállása esetén a pályázat benyújtásakor egy önkormányzati lakásra vonatkozóan legalább 3 éves lakásbérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő is pályázhat a megüresedett önkormányzati lakásra, ha a 12. § (2) d) pontban nevesített közszolgáltatók, adóhatóság és a bérbeadó felé a pályázat benyújtását megelőző 12 hónapon keresztül nem állt fenn lejárt esedékességű tartozása, és a pályázat benyújtásakor bérelt lakásra vonatkozóan írásban igazolja a Városgondnokság annak a tényét, hogy a lakás műszaki állapota megfelel az újabb bérbeadás feltételeinek. A bérlő előbbieknél megfelelően érvényesen benyújtott, szükséges igazolásokkal ellátott pályázata elsőbbséget élvez a Bizottság döntése során.

(2) A pályázat benyújtásakor egy önkormányzati lakásra vonatkozóan legalább 3 éves lakásbérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő akkor is benyújthatja pályázatát, ha a 12. § (2) bekezdés d) pontja szerint számított lejárt esedékességű tartozása legfeljebb 200.000 Ft, és a megpályázott lakás rendszeres havi bérleti díjával és rezsiköltségeivel együtt vállalja a lejárt esedékességű tartozásának legfeljebb 24 havi egyenlő részletben történő megfizetését. E bekezdésben foglalt lejárt esedékességű hátralékkal rendelkező bérlő pályázata nem élvez elsőbbséget a Bizottság döntése során. A hátralék rendszeres havi határidőre történő megfizetése szerződésben vállalt lényeges kötelezettségnek minősül, amelynek elmaradása felmondási oknak minősül.

(3) A Családok Átmeneti Otthonából a vezető támogató javaslatával kikerülő lakásigénylő 12. § (1)–(4) bekezdésekben foglalt feltételeknek megfelelő pályázata elsőbbséget élvez a Bizottság döntése során. Évente legfeljebb egy alkalommal adhat támogató javaslatot a Családok Átmeneti Otthonának vezetője.

## 14. §

(1) A Bizottság döntését követően a kijelölt bérlővel 14 hónap határozott időre szóló lakásbérleti szerződést kell kötni, amelynek időtartama alatt a (2) bekezdésben foglalt együttműködést kell a bérlőnek teljesítenie.

(2) A lakásbérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül a bérlőnek személyesen fel kell keresnie a Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálatot, ahol a családsegítő szolgáltatás keretein belül 12 hónapos időszakra vonatkozó együttműködési megállapodást kötnek a felek. A megállapodás az alábbiakat tartalmazza különösen:

- a) az önkormányzati lakásbérleti jogviszony létrejöttét követő 30 napon belül bérlő köteles bemutatni az általa megkötött közüzemi szerződéseket,
- b) bérlő havonta köteles bemutatni a közüzemi számláit, azok befizetésének igazolását, és
- c) a felek által meghatározott rendszerességgel a Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat munkatársa felkeresi a bérlőt az önkormányzati lakásban, ahol ellenőrizheti a rendeltetésszerű használatot, továbbá segítséget nyújt a felmerült háztartásvezetési és gazdálkodási kérdésekben.

(3) A Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat az együttműködési időszakkal összefüggésben az alábbi jelzéseket teljesíti a Bizottság részére:

- a) soron kívül tájékoztatást nyújt, ha
  - aa) a bérlő az előírt határidőre nem keresi fel személyesen az intézményüket az együttműködési megállapodás megkötése érdekében,
  - ab) a bérlő hátralékot halmoz fel. vagy
  - ac) a bérlő három egymást követő alkalommal nem teljesíti az együttműködési megállapodásban rögzített kötelezettségeit;
- b) hat hónap elteltével környezettanulmányt készít az együttműködés tapasztalatairól;
- c) az együttműködési időszak végén összefoglaló környezettanulmányt állít össze, egyben javaslatot tesz a lakásbérleti szerződés tárgyában.

(4) A Bizottság a Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat (3) bekezdésben foglalt jelzései és beszámolóit, valamint a társasház közös képviselője jelzései figyelembevételével dönt az újabb, legfeljebb két évre szóló határozott idejű lakásbérleti szerződés megkötéséről.

(5) Ismételten akkor hagyja jóvá a Bizottság a legfeljebb két évre szóló, határozott idejű lakásbérleti szerződés megkötését, ha nincs a bérlőnek a 12. § (2) d) pont szerinti tartozása és a lakás állapotát megfelelőnek tartja a Városgondnokság, valamint – indokolt esetben – a közös képviselő véleményét figyelembe véve megállapítható, hogy a bérlő és a vele együtt lakó személyek társasházi lakótól elvárható magatartást tanúsítanak, nem sértik a társasházi békés együttélés elvét. E feltételek fennállása esetén a Bizottság köteles hozzájárulni az újabb szerződés megkötéséhez. A bérlő korlátlan alkalommal kérelmezheti az újabb jogviszony létesítését.

(6) A bérlő a szerződés lejártát megelőzően legkorábban 60 legkésőbb 30 nappal kérelmezheti az újabb jogviszony létesítését a Bizottságtól. A kérelmet a jegyzőhöz kell benyújtani, amelynek mellékletei a 12. § (2) d) pont szerinti igazolások. A jegyző megkeresésére a Városgondnokság ellenőrzi a lakás állapotát és megküldi az állásfoglalását.

(7) Kérelemre, külön méltánylást érdemlő esetben a Bizottság abban az esetben is engedélyezheti a legfeljebb hat hónapra szóló lakásbérleti szerződés megkötését, ha a kérelmezőnek a 12. § (2) d) pont szerint lejárt esedékességű tartozása van, és a kérelmező vállalja ezek teljeskörű megfizetését az engedélyezett lakásbérleti szerződés határozott időszaka alatt.

## **11. Pályázati célból történő bérbeadás szabályai**

### **15. §**

A pályázati forrásból vásárolt vagy felújított önkormányzati lakás esetén a képviselő-testület illetékes bizottsága dönt a pályázati céloknak megfelelő bérlő kijelöléséről a 12–14. §-okban foglalt feltételektől eltérően. Amennyiben a bérbeadó részéről felmondásra kerül a lakásbérleti jogviszony, és erre az esetre a pályázati feltételek egy másik önkormányzati lakás biztosítását írják elő, akkor a polgármester gondoskodik a megfelelő önkormányzati lakás kiutalásáról.

## **12. A rendkívüli élethelyzetre tekintettel kötött lakásbérleti szerződés újbóli megkötése**

### **16. §**

A rendkívüli élethelyzet alapján létrejött, határozott időre szóló lakásbérleti szerződés a 14. § (5)–(7) bekezdéseinek megfelelő alkalmazásával ismételtelen megköthető.

## **13. Költségelvű lakásbérleti jogviszony módosítása**

### **17. §**

(1) A költségelven megkötött önkormányzati lakásbérleti szerződés a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeire módosítható a bérlő kérelmére, ha a bérlő vagyoni- és jövedelmi feltételei megfelelnek a 12. § (2) a) és b) pontjaiban foglaltaknak és a bérlőnek legfeljebb 100.000 Ft, 12. § (2) d) pont szerinti lejárt esedékességű vagy fizetési kedvezményben átütemezett tartozása van. Amennyiben ilyen tartozással rendelkezik a bérlő, a szerződés módosításakor legfeljebb 12 havi egyenlő összegű részletben kell vállalnia annak megfizetését a folyamatos bérleti díj- és rezsi kiadásával együtt. A hátralék rendszeres, havi határidőre történő megfizetése szerződésben vállalt lényeges kötelezettségnek minősül, amelynek elmaradása felmondási oknak minősül.

(2) A bérlő szerződésmódosításhoz benyújtott kérelméhez köteles mellékelni a 12. § (2) d) pontjában felsorolt közszolgáltatók és adóhatóság által a fennálló hátralékról, esetlegesen fizetési kedvezményben átütemezett tartozásról vagy a tartozásmentességről szóló igazolásokat.

(3) Az (1) bekezdés szerint kezdeményezett lakásbérleti szerződés módosítást a képviselő-testület illetékes bizottsága hagyja jóvá.

## **14. Szakember letelepítésre szolgáló lakásbérlet**

### **18. §**

(1) Ha a megüresedett önkormányzati lakásra szakember letelepítése céljából érkezik kérelem a jegyzőhöz, arról pályázati eljárás lefolytatása és szociális helyzet vizsgálata nélkül dönt a képviselő-testület illetékes bizottsága, ha a kérelmezőnek és a vele együtt költözni szándékozóknak nincs lejárt esedékességű tartozása a következő jogcímenek:

- a) víz- és csatornadíj minden korábbi minden korábbi és a kérelem benyújtásakor működő víziközmű-szolgáltató felé,
- b) víz- és csatornadíj a pályázó lakcímével érintett társasház vagy lakásszövetkezet felé,
- c) távhőszolgáltatási díj a Komlói Fűtőerőmű Zrt. felé,
- d) hulladékszállítási díj minden korábbi és a kérelem benyújtásakor működő szolgáltató felé,
- e) bérleti- vagy közterület használati díj a Városgondnokság felé,

f) helyi adó, gépjárműadó, kapcsolódó késedelmi pótlék és bírság, valamint adók módjára behajtandó köztartozás Komló Város Önkormányzati Adóhatósága felé.  
E feltételeket a kérelem benyújtásakor köteles igazolni a lakásigénylő.

(2) Szakember letelepítése céljából benyújtott kérelemnek az olyan munkáltatói javaslattal ellátott lakásigénylést kell tekinteni, ahol a kérelmező állami vagy önkormányzati közfeladatot ellátó költségvetési szervnél, egyéb intézménynél vagy gazdasági társaságnál áll alkalmazásban. Több lakásigénylő esetén az önkormányzati közfeladatot ellátó költségvetési szervnél vagy gazdasági társaságnál foglalkoztatott kérelmező lakásigénylését kell előnyben részesíteni.

### **19. §**

(1) A lakásbérleti szerződés a 18. § (2) szerinti foglalkoztatási jogviszony idejére köthető. A foglalkoztatási jogviszony megszűnését követően a bérlő elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást.

(2) Amennyiben a szakember az irányadó foglalkoztatási jogviszonyának a megszűnését követően azonnal olyan jogviszonyt létesít, amely megfelel a 18. § (2) bekezdésben foglaltaknak, akkor elegendő erről a változásról és az újabb munkáltatói javaslatról tájékoztatnia a Városgondnokságot és a jegyzőt. Ez esetben nem szűnik meg a korábban létrejött lakásbérleti szerződés.

### **20. §**

(1) A 14. § (5)–(7) bekezdéseinek megfelelő alkalmazásával ismételten megköthető a lakásbérleti szerződés, ha a szakember lakásbérletre irányadó munkaköre(i) folyamatosan legalább 5 éve fennáll(nak) és a foglalkoztatási jogviszonya:

- a) nyugdíjazás,
- b) hirtelen bekövetkezett súlyos egészségromlás (amely miatt adott foglalkoztatónál nem tud munkakört betölteni),
- c) átszervezéssel, leépítéssel kapcsolatos munkáltatói döntés, vagy
- d) jogszabályváltozás miatt szűnik meg.

(2) Az (1) bekezdésben részletezett feltételeken túl a szakember köteles igazolni a kérelmében, hogy nem rendelkezik beköltözhető lakással.

(3) Az (1) bekezdésben előírt legalább öt éves szolgálati idővel kapcsolatos feltétel alól kizárólag a munkáltató indokolással ellátott kérelme alapján adhat felmentést a Bizottság.

### **21. §**

A 18–19. §-ok megfelelő alkalmazásával, a sportról szóló törvény szerint Komlón működő sportszervezet által foglalkoztatott hivatásos sportoló és sportszakember is jogosult önkormányzati lakás bérletére irányuló kérelmet benyújtani.



### III. Fejezet

## Önkormányzati helyiségekre vonatkozó pályázat, pályázat mellőzése és eljárási szabályok

### 22. §

(1) Önkormányzati helyiség pályázati eljárás lefolytatása után adható bérbe, kivéve az önkormányzati feladatot ellátó intézmény használatában (kezelésében) lévő helyiséget. A pályázati eljárás lefolytatása a jegyző feladata.

(2) A pályázat induló bérleti díját a képviselő-testület illetékes bizottsága határozza meg. Önkormányzati helyiség bérleti jogát az a pályázaton résztvevő nyeri el, aki a legmagasabb összegű helyiségbért ajánlotta érvényesen.

(3) A pályázati eljárás lefolytatása az alábbi esetekben mellőzhető:

- a) nonprofit szervezetek részére, feladataik ellátása érdekében biztosított helyiségek bérbeadása,
- b) egy hónapnál rövidebb időtartamra történő bérbeadás, vagy
- c) kiemelt társadalmi cél (különösen munkanélküliek, fogyatékkal élők, megváltozott munkaképességűek foglalkoztatása) érdekében tevékenységet folytató gazdasági társaság vagy szervezet részére történő bérbeadás.

(4) A pályázati eljárás lefolytatása nélkül bérbe adott helyiségek bérleti díja a képviselő-testület illetékes bizottsága által meghatározott induló bérleti díjnak megfelelő összeg. A (3) c) pontban foglalt esetben az önkormányzati helyiség ingyenes használatba is adható határozott időre, legfeljebb két évre, amely helyiségbérleti szerződés ismételt – több alkalommal is - megköthető.

(5) Önkormányzati feladatot ellátó intézmény használatában (kezelésében) lévő helyiség legfeljebb egy évre történő bérbeadásáról az intézmény vezetője önállóan dönt. Ennél hosszabb, de legfeljebb öt éves időtartamra szóló bérleti szerződés érvényességéhez a képviselő-testület illetékes bizottságának az előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

### 23. §

(1) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, rendeltetését, állapotát és felszereltségét,
- b) a helyiségben folytatható tevékenység megjelölését és azoknak a céloknak a meghatározását, amelyeket előnyben kíván részesíteni bérbeadó,
- c) a bérleti szerződés - határozatlan, határozott vagy feltétel bekövetkezéséig tartó – időtartamát,
- d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségen elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot-helyreállítási kötelezettséget,
- e) a pályázni jogosultak körét,
- f) az induló bérleti díj összegét,
- g) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

(2) Pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki pályázatát a meghirdetett tartalommal és határidőre benyújtotta.

## 24. §

- (1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenységnek) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje vagy berendezze.

## 25. §

A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak, ablakainak, ajtóinak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról és cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő) tető, ernyős szerkezet és biztonsági berendezések karbantartásairól,
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, és cseréről,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ és tart üzemben, és
- e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

## 26. §

- (1) Ha az önkormányzati helyiség bérlője bérleti jogviszonyáról a bérbeadó javára mond le és az önkormányzati helyiség megszerzése az önkormányzat érdekében áll, akkor a képviselő-testület illetékes bizottságának javaslata alapján a Képviselő-testület dönt arról, hogy a bérleti jogviszonyról való lemondásért pénzbeli térítést nyújt-e, ha igen, dönt annak összegéről.
- (2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor leltár szerint átvett állapotban és felszereltséggel és tulajdonosi hozzájárulással végzett korszerűsítéssel együtt köteles átadni.

## 27. §

- (1) Kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet önkormányzati helyiség bérleti jogát elcserélni, átruházni, önkormányzati helyiséget albérletbe adni, továbbá önkormányzati helyiségbe más személyt befogadni. A vonatkozó szerződéstervezetét írásba kell foglalni, amelynek tartalmaznia kell legalább az: önkormányzati helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, megállapított bérleti díját, folytatni kívánt tevékenységet. A csereszerződés a helyiségbérleti jogviszonyt megszünteti.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltakhoz bérbeadó akkor járulhat hozzá, ha:
- a) a bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,
  - b) a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén, cserehelyiségre nem tart igényt, és
  - c) a befogadott személy igazolja, hogy nincs lejárt esedékességű tartozása a helyi víziközműszolgáltató, a Komlói Fűtőerőmű Zrt., a helyi hulladékkezelési közszolgáltató és Komló Város Önkormányzati Adóhatósága felé.

*IV. Fejezet*  
**Záró rendelkezések**

**28. §**

Hatályát veszti az AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRLETÉRŐL című Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2011 (VI.24..) önkormányzati rendelete.

**29. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Komló, 2022. szeptember 29.**

**dr. Vaskó Ernő**  
címzetes főjegyző

**Polics József**  
polgármester

<b>SZOCIÁLIS BÉRLAKÁS</b>					
<b>A B C D E</b>					
<b>1. Komfort-fokozat</b>	<b>Össz-komfortos</b>	<b>Komfortos</b>	<b>Fél-komfortos</b>	<b>Komfort nélküli</b>	<b>Szükség-lakás</b>
<b>2. Lakbér összege lakhatási települési támogatásban részesülő bérlő esetében (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>270,-</b>	<b>210,-</b>	<b>135,-</b>	<b>100,-</b>	<b>100,-</b>
<b>3. Lakbér általános összege (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>350,-</b>	<b>300,-</b>	<b>180,-</b>	<b>100,-</b>	<b>100,-</b>
<b>KÖLTSÉGELVŰ BÉRLAKÁS</b>					
<b>A B C D E</b>					
<b>1.Komfort-fokozat</b>	<b>Össz-komfortos</b>	<b>Komfortos</b>	<b>Fél-komfortos</b>	<b>Komfort nélküli</b>	<b>Szükség-lakás</b>
<b>2.Lakbér összege Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>650,-</b>	<b>400,-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Végső előterjesztői indokolás

A rendeletervezet utólagos hatásvizsgálat eredményeképp született meg.

E vizsgálat fókuszában egyrészt a jogosultság egyik feltételeként meghatározott, egy főre jutó jövedelemszint meghatározásának a módja és összege került, másrészt a covid járványhelyzettel összefüggő központi szabályozás miatt módosult, határozott időre szóló lakásbérleti jogviszonyok meghosszabbításának a lehetősége, ha tartozása keletkezett ezen időszak alatt a bérlőnek.

A jogosultsági jövedelemszint kapcsán a Hivatal célszerűnek látta tartalmában vizsgálni az egyes, legtipikusabb élethelyzeteket, és azokhoz különböző összetételben hozzárendelni egy főre jutó jövedelmek összegét. Alapul vettük az egy- és kétgyermekes családokat úgy is, hogy egy szülő neveli a gyermekeket, továbbá az egyedül élőket is. Ezen belül a két közfoglalkoztatotti bértől vegyesen, egészen a két garantált bérminimumig a kereseteket, kiegészítve a családi pótlék összegével, figyelembe véve a lehetséges családi adókedvezményeket is.

Az önkormányzati lakáskiutalás szabályai mellett fontos volt megvizsgálni a határozott idejű lakásbérleti szerződés lejártja miatt benyújtott, újabb jogviszony létesítésére vonatkozó kérelmek elbírálásának gyakorlati tapasztalatait is.

2022. év első félévében a Humán Bizottság több alkalommal a jelenleg hatályos rendelet alapján nem járult hozzá az újabb határozott idejű szerződés megkötéséhez, mert a bérlőnek a rendelet szerinti lejárt esedékességű tartozása volt.

Megvizsgálva a fenti jelenséget megállapítható, hogy a felpörgő infláció, az elhúzódó koronavírus járvány, a nyersanyag- és energiaárak drasztikus emelkedése és a munkalehetőségek változásai állnak a háttérben.

Indokoltá vált, hogy külön méltánylást érdemlő esetben a Bizottság akkor is engedélyezhesse a legfeljebb 6 hónapra szóló, újabb határozott idejű lakásbérleti szerződés megkötését, ha a lakásban élő bérlőnek lejárt esedékességű tartozása van, azzal a feltétellel, hogy a 6 hónap alatt a hátralékait ki kell egyenlíteni. Ha nem él ezzel a lehetőséggel a bérlő, akkor a fent említett főszabály szerint végleges elutasításra kerül az újabb kérelme. Fontosnak, hogy a jelentős globális problémákkal sújtott időszakban a szociális lakásbérlőknek legyen egy kivételes lehetősége anyagi értelemben rendezni a soraikat, és ezt követően visszaállni az eredeti, mindenkori tartozásmentességre és legfeljebb kétéves szerződéses időszakokra épülő rendszerre.

Az utólagos normakontroll során az a tapasztalat is felszínre került, miszerint túlzottan általánosít az a rendeleti szabályunk, amely teljes mértékben kizárja a szociális lakáspályázati rendszerből azokat, akik korábban rendelkeztek már önkormányzati lakás bérleti jogával. Több olyan élethelyzettel találkoztak a döntéshozók és döntéselőkészítők, ahol a jelen problémáján segített volna egy lakás, de egy korábbi, adott esetben 20-25 évvel ezelőtt megszűnt önkormányzati lakásbérleti jogviszony mindebből kizárta a kérelmezőt. Ilyen esetekre szintén javasolt beépíteni a rendeletbe az egyedi elbírálás elvét.

Kizárólag a fentiekben körülírt okokból volt szükséges a lakásrendelet módosítása az utólagos hatásvizsgálat eredményeképp. Mindehhez spontán párosult az a technikai probléma, hogy a központi jogszabály-nyilvántartó felületen (njt.hu) rendezetlen e jogszabályunk időállapota. Ezt úgy lehet a legegyszerűbben megoldani, ha egy új jogszabálytervezetet fogad el a Képviselő-testület.