

**Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**21/2020. (X.30.) önkormányzati rendelete**  
**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások nem lakás céljára szolgáló helyiségek**  
**bérletéről és elidegenítéséről szóló 21/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet**  
**módosításáról**

Kiskunhalas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvény 2. számú mellékletében, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 67. §-ban kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testületének Ügyrendi és Szociális Bizottsága, Pénzügyi, Költségvetési, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§**

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 21/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. §-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az Önkormányzat a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályok egységesítése, valamint egyszerűsítése érdekében, a lakásokkal való ésszerűbb, a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése, továbbá a bérlakásrendszer ellentmondásainak fokozatos megszüntetése - a polgári jog alapelveit szem előtt tartva, az önkormányzatok bérbeadói jogai erősítése és a bérlők méltányos érdekeinek védelme érvényesítése – céljából alkotja meg rendeletét.”

**2.§**

A Rendelet 2.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A Pénzügyi, Költségvetési, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság dönt az önkormányzati lakásvásárlás részletfizetésének engedélyezéséről, az önkormányzati tulajdonú lakás elővásárlási joggal rendelkező részére történő értékesítéséről.”

**3.§**

A Rendelet 2.§ (5) bekezdése az alábbi d)-j) pontokkal egészül ki:

„d) kiírja a lakáspályázatot,

e) szociális lakások esetében környezettanulmányt készít,

f) előkészíti a határozat javaslatokat, amelynek keretében gondoskodik a Hivatal adócsoportjától történő adótartozások legyűjtéséről,

g) évente, vagy bejelentés alapján, az abban foglaltak kivizsgálása érdekében ellenőrzi a határozott időtartamú szociális lakások rendeltetésszerű használatát, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakástörvény), az e rendeletben és a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését, amely eljárás során az ingatlan állagáról digitális formában fotókat készít, gondoskodik azok megőrzéséről, valamint a Halasi Városgazda Zrt. részére történő továbbításáról,

h) a szociális helyzet alapján bérbé adott lakások esetében évente, vagy a lakásbérleti jogviszony hosszabbítását megelőző legkésőbb 30. napig ellenőrzi és megállapítja, hogy a bérlő

a Lakástörvény 13. § (1)-(2) bekezdésében foglalt kötelezettségének milyen mértékben tett eleget,

i) a szociális alapú lakáspályázatok esetében megszervezi és lebonyolítja a lakásbemutatókat,  
j) tájékoztatást nyújt a hagyatéki leltár felvételekor arról, hogy van-e a bérlőnek bérleti díj, vagy egyéb, e rendelet szerinti tartozása.”

#### 4.§

A Rendelet 2. § (6) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

“a) naprakész nyilvántartást vezet az Önkormányzat tulajdonában álló, a Halasi Városgazda Zrt. feladatellátásában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről,”

#### 5.§

A Rendelet 2. § (6) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b) költségelvű, piaci alapú lakásoknál ellátja a lakáspályázattal és a lakásbérleti jogviszony meghosszabbításával összefüggő előkészítési és ügyviteli feladatokat,”

#### 6.§

A Rendelet 2. § (6) bekezdés e) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„e) évente, vagy bejelentés alapján, az abban foglaltak kivizsgálása érdekében ellenőrzi a költségalapú, valamint a határozatlan időtartamú szociális lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát, továbbá a Lakástörvényben, az e rendeletben és a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését, amely eljárás során az ingatlan állagáról digitális formában fotókat készít, és gondoskodik azok megőrzéséről,”

#### 7.§

A Rendelet 2.§ (6) bekezdése az alábbi j) ponttal egészül ki:

„j) szociális alapú lakásbérletnél a szerződések lejáratáról, a lejáratot megelőző legkésőbb 60 napon belül értesíti a Szociálpolitikai Csoportot, amelyhez mellékeli a bérleti díj megfizetését tartalmazó aktuális egyenleget.”

#### 8.§

A Rendelet 3. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakás kizárólag pályázat útján, határozott időtartamra, legfeljebb 2 évre annak adható bérbe, akinek a lakáspályázat benyújtásakor - a vele jogszerűen költöző személyek jövedelmével együttesen az egy főre jutó havi jövedelme eléri a mindenkori bruttó minimálbér 27 %-át, egyedül élő pályázó esetében a 35 %-át, de legfeljebb a mindenkori bruttó minimálbér 60 % -át. Amennyiben a pályázó, illetőleg a szociális helyzet alapján bérbeadott lakás bérlőjének az egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a mindenkori bruttó minimálbér 60%-át, de nem haladja meg a mindenkori bruttó minimálbér összegét, úgy a bérbeadásra a költségelven bérbeadott lakásra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.”

## 9.§

A Rendelet 3.§-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A szociális helyzet alapján bérbe adható önkormányzati lakásra való jogosultságot, annak sorrendjét a pályázó és a vele közös háztartásban együtt élő és költöző személyek jövedelmi és vagyoni viszonyainak, valamint szociális helyzetének vizsgálata, különösen a 3. sz. mellékletben írt feltételek alapján kell megállapítani. E rendelet alkalmazásában közös háztartás: az olyan együtt lakó személyek köre, akik igazolhatóan egy ingatlanban élnek, közösen gazdálkodnak, életvitelük, és szükségleteik költségeit közösen viselik.”

## 10.§

A Rendelet 3. § (3) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„a) a bérlőnek nincs lakbértartozása közös költség és közüzemi díj hátraléka, és nincsen Kiskunhalas Város Önkormányzatával szemben fennálló adótartozása,”

## 11.§

A Rendelet 3.§-a az alábbi (4), (5), (6) bekezdésekkel egészül ki:

„(4) A (3) bekezdésben írt maximális időtartamot követő időszakra az Ügyrendi és Szociális Bizottság a lakásbérleti jogviszonyt különös méltánylást érdemlő ok esetén a (3) bekezdésben írtak szerint meghosszabbíthatja. Ilyen különös méltánylást érdemlő ok különösen a bérlő szakorvosi dokumentációval, szakvéleménnyel alátámasztott rossz egészségi állapota, egy főre jutó jövedelme a mindenkori bruttó minimálbér 40%-át nem haladja meg, nincsen szülőtartásra kötelezett gyermeke, öregségi nyugdíjas, vagy rokkantsági ellátásban részesül, munkavégző képessége legalább 67%-ban csökkent, a bérlő által nevelt kiskorú gyermekek száma, ezen gyermekek hátrányos vagy halmozottan hátrányos helyzete. Vizsgálni kell a tartásra kötelezett közeli hozzátartozók vagyoni helyzetét is.

(5) Nem hosszabbítható a szociális helyzet alapján létrejött lakásbérleti jogviszony, amennyiben

a) a Bérlőnek 60 napot meghaladó lakásbérleti díj, közüzemi díj, vagy közös költség, adó tartozása áll, vagy állt fenn, vagy

b) a Bérlő az őt a lakástörvény 13. § (2) bekezdése alapján terhelő, 13. § (1) bekezdésében foglalt köteletségének nem tett eleget, vagy

c) a 6. § (2) bekezdés h) pontja szerinti igazolást a Szociálpolitikai Csoportnál nem nyújtotta be.

(6) A bérleti jogviszony az írásban megkötött bérleti szerződéssel jön létre. Amennyiben a bérlő a bérlői jogosultságát alátámasztó értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül nem írja alá a bérleti szerződést, úgy elveszíti a lakás bérlésére való jogosultságát. Ebben az esetben e szakasz (1a) bekezdésben megállapított sorrendben őt követő bérlő válik jogosulttá a bérleti szerződés megkötésére.”

## 12.§

A Rendelet 4.§ (3) bekezdése az alábbi f) ponttal egészül ki:

„f) a lakásbérleti szerződés időtartamán belül elvégzendő karbantartással, felújítással, pótlással, cserével járó munkálatok felsorolása.”

### 13.§

A Rendelet 6.§ (1) bekezdés h) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„h) A pályázati ajánlatba foglalt anyagi vonatkozású kötelezettségvállalás teljesíthetőségét a pályázó jövedelemigazolással köteles valószínűsíteni a bérbevétel teljes időtartamára úgy, hogy az egy főre jutó havi nettó jövedelem legalább a mindenkor bruttó minimálbér 27 %-a, egyedülálló esetén 35 %-a „

### 14.§

A Rendelet 6.§ (1) bekezdése az alábbi i) ponttal egészül ki:

„i) a lakásbérleti szerződés időtartamán belül elvégzendő karbantartással, felújítással, pótlással, cserével járó munkálatok felsorolása.”

### 15.§

A Rendelet 6.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A szociális alapú bérbeadásra vonatkozó lakáspályázathoz mellékletként csatolni kell különösen

- a) a pályázó és a vele jogszerűen együtt költöző személy személyi igazolványának, lakcímkártyájának másolatát,
- b) a pályázó és a vele jogszerűen együtt költöző személy szociális rászorultságát alátámasztó utolsó 3 havi jövedelemigazolást,
- c) a pályázó és a vele jogszerűen együtt költöző személy vagyonyilatkozatát arról, hogy nincs a kizárólagos tulajdonában, használati joggal nem járó 50 %-os mértéket meghaladó résztulajdonában vagy haszonélvezetében beköltözhető lakóingatlan, valamint nem rendelkezik 1.000.000 Ft összeget meghaladó ingó vagyonnal,
- d) a pályázó és a vele jogszerűen együtt költöző nagykorú személy utolsó 3 havi jövedelem igazolását, valamint egyéb jövedelemről szóló igazolását, így különösen nyugdíj, családi pótlék, gyermektartási díj, vagy egyéb igazolást,
- e) a pályázóval jogszerűen együtt költöző kiskorú személy óvoda,- vagy iskolalátogatási igazolását,
- f) a Család- és Gyermekjóléti Központ vagy a Védőnői Szolgálat hitelt érdemlő igazolását arról, hogy a pályázó családjának lakáskörülményei indokolják a lakáspályázat benyújtását,
- g) tartós betegség, mozgáskorlátozottság esetén orvosi igazolást,
- h) a bérlőnek a lakásbérleti szerződése meghosszabbítására irányuló kérelméhez csatolnia kell valamennyi közműszolgáltató igazolását, a közüzemi díjjal kapcsolatos egyenlegről, valamint a közös költség egyenlegéről, megfizetett helyi adóról szóló igazolást, amely igazolás 30 napnál régebbi nem lehet.”

### 16.§

A Rendelet 9.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Szociális helyzet alapján történő bérbeadásnál, lakásbérleti jogviszony hosszabbításánál figyelemmel kell lenni a lakásméretre

- a) 1-2 személy költözése esetén 1 szoba,
- b) 3-4 személy költözése esetén 1,5-2 szoba,
- c) 5 vagy annál több személy költözése esetén 2-2,5 szoba. „

## 17.§

A Rendelet 9.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A lakásméret számításánál a bérlőt és azokat a vele jogszerűen együtt költöző személyeket kell figyelembe venni, akiket a bérlő a Halasi Városgazda Zrt. hozzájáruló nyilatkozata nélkül befogadhat, és akik a bérleti szerződés megkötését megelőző 6 hónapon belül igazoltan közös háztartásban, együtt éltek a bérlővel. „

## 18.§

A Rendelet 9.§-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Amennyiben a lakásban együtt élők száma olyan mértékben csökkent, hogy kisebb méretű lakásra lenne jogosult, akkor a Bizottság felajánlhat részére cserelakást a Lakástörvényben foglaltak szerint. Amennyiben a felajánlott cserelakást nem fogadja el, a szerződés megszűnik.”

## 19.§

A Rendelet az alábbi 9/A.§-al egészül ki:

„(1) A bérlő a határozott idő lejártát megelőző 60. napig kérheti a lakásbérleti jogviszony szociális alapon történő meghosszabbítását, az 5. § (1) bekezdésében foglaltak szerint.

(2) A lakásbérleti jogviszony szociális alapon történő meghosszabbításának elbírálásához a Bérlőnek igazolnia kell a 3. § (1) bekezdésben foglaltak fennállását, továbbá a 3. § (1a) és (4) bekezdésben írt pontrendszer szerinti besoroláshoz szükséges adatokat, tényeket.

(3) Amennyiben az Ügyrendi és Szociális Bizottság azt állapítja meg, hogy a bérlő szociális helyzete alapján fennálló rászorultsága megszűnt, de lakás hiányában a bérlőnek nincs hová költöznie, úgy a bérlő részére – kérésére, melyet a határozott idejű lakásbérleti szerződés lejártát megelőző 15. munkanapig be kell nyújtania a Szociális Csoportnak – az Ügyrendi és Szociális Bizottság döntése alapján – költségalapú bérleti díj állapítandó meg 1 év időtartamra, amennyiben a bérlőnek nincs lakbér- közös költség és közüzemi díj, helyi adó tartozása. Ez az időtartam a fenti feltételek fennállása esetén, különös méltánylást érdemlő esetben további 1 éves időtartammal meghosszabbítható, amennyiben a bérlőnek nincs lakbér- és közüzemi díj, helyi adó tartozása. Ezt a bérleti szerződést a határozott idejű lakásbérleti szerződés lejáratára utolsó napjáig meg kell kötnie szerződő feleknek. E bekezdés szerint különös méltánylást érdemlő esetnek minősül:

a) Bérlő egyedül neveli kiskorú gyermekét

b) Bérlő nyugdíjas

c) Bérlő vagy a vele jogszerűen a lakásban együtt élő igazoltan rokkant, vagy tartósan beteg, vagy mozgáskorlátozott.

(4) A bérlőnek a lakásbérleti szerződés időtartamának meghosszabbítására irányuló kérelme csak akkor teljesíthető, ha maradéktalanul eleget tett lakbér- közös költség és közüzemi díjfizetési, helyi adó fizetési kötelezettségeinek.

(5) Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés lejártáig nem kéri a bérleti jogviszony folytatását, illetve az e szakasz szerinti kérelme elutasításra kerül, a szerződés lejáratának napján bérleti jogviszonya megszűnik.

(6) Amennyiben a bérlő nem vállalja a költségelven megállapított lakbér fizetését, úgy a lakásbérleti szerződés megszűnik és a bérlő cserelakás biztosítása nélkül a lakás elhagyására köteles.

(7) Bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlőnek a bérlakásból a vele együtt lakó személyekkel együtt ki kell költöznie, azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban át kell adnia a Halasi Városgazda Zrt.-nek. Ennek elmulasztása esetén jogcím nélküli

lakáshasználóvá válik, és a jogcím nélküli lakáshasználattal érintett időszakra vonatkozóan használati díjfizetési kötelezettség terheli. „

## **20.§**

A Rendelet 10§-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A bérlő/pályázó az adatainak megváltozását a változástól számított 30 napon belül köteles bejelenteni.”

## **21.§**

A Rendelet 10§-a az alábbi (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A lakbér összege - az Ügyrendi és Szociális Bizottság eltérő rendelkezése hiányában - minden év március 1. napjától kezdődően a mindenkori bruttó minimálbér aktuális emelkedésének százalékos arányával megegyező mértékben nő.”

## **22.§**

A Rendelet 10.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A lakásbérleti jogviszony időtartama alatt a szociális alapú bérbeadás feltételeit és a jogosultságot a Szociálpolitikai Csoport köteles legalább évente felülvizsgálni. Amennyiben a szociális alapon történő bérbeadás feltételei nem állnak fenn, úgy a Szociálpolitikai Csoport javaslatot tesz az Ügyrendi és Szociális Bizottság részére a költségelven történő bérleti díj megfizetésére.”

## **23.§**

A Rendelet II Fejezet Fejezet címe és 5. alcíme helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„II. Fejezet

A költségelven és a piaci alapon történő bérbeadás

5. A költségelven és a piaci alapon történő bérbeadás általános feltételei”

## **24.§**

A Rendelet 11.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A költségelven és a piaci alapon bérbe adható üres vagy megüresedő lakást a Halasi Városgazda Zrt. pályázat útján, határozott időtartamra, legfeljebb 3 évre annak adja bérbe, akinek a lakáspályázat benyújtásakor nincs kizárólagos tulajdonában, használati joggal nem járó 50 %-os mértéket meghaladó résztulajdonában vagy haszonélvezetében ingatlan, valamint az Önkormányzattal szemben nem áll fenn adó tartozása. „

## **25.§**

A Rendelet 11.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A lakásbérleti jogviszonyt a Halasi Városgazda Zrt. legfeljebb 2 alkalommal, alkalmanként legfeljebb 3 évi időtartamra meghosszabbítja, ha

a) a bérlőnek nincs lakbértartozása, közös-költség és közüzemi díj hátraléka, helyi adó tartozása

- b) a lejáró bérleti szerződésben, a Lakástörvényben és e rendeletben foglaltakat maradéktalanul, késedelem nélkül teljesítette, különös figyelemmel a 21. § (1)-(2) bekezdés szerinti bérlői kötelezettségekre
- c) a lakást rendeltetésszerűen használta, állagát megóvta, a lakásban kárt nem okozott
- d) a bérlő a lakásbérlet szabályai vonatkozásában jogkövető magatartást tanúsított. „

## **26.§**

A Rendelet 6. alcíme helyébe az alábbi alcím lép:

„6. A költségelven és a piaci alapon történő bérbeadáshoz kapcsolódó pályázati eljárás”

## **27.§**

A Rendelet 12.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A lakás költségelven és a piaci alapon történő bérbevételére irányuló pályázati felhívást a Halasi Városgazda Zrt. ügyfélszolgálati helyiségben legalább 20 napra ki kell függeszteni. „

## **28.§**

A Rendelet 12.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A pályázati felhívás tartalmi elemei különösen

- a) a pályázati jogosultság feltételei,
- b) a lakás címe, alapterülete, komfortfokozata, a lakás helyiségeinek felsorolása,
- c) lakbér összege,
- d) a bérleti szerződés megkötésének feltételei,
- e) a pályázat benyújtásának módja, határideje,
- f) a pályázat elbírálásának határideje, és módja
- g) költségelven, vagy piaci alapon történik a bérbeadás,
- h) a lakásbérleti szerződés időtartamán belül elvégzendő karbantartással, felújítással, pótlással, cserével járó munkálatok felsorolása. „

## **29.§**

A Rendelet 13.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A költségelven és a piaci alapon történő bérbeadásra vonatkozó lakáspályázatot a Halasi Városgazda Zrt. formanyomtatványán – az abban megjelölt mellékletek csatolásával – kell személyesen benyújtani a Halasi Városgazda Zrt. részére. „

## **30.§**

A Rendelet 13.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Egy pályázó egyidejűleg több lakásra is benyújthat pályázatot. Költségelven bérbeadott lakásra a pályázó akkor pályázhat, ha az egy főre eső jövedelme eléri a mindenkori bruttó minimálbér legalább 60 %-át.”

## **31.§**

A Rendelet 14.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A Halasi Városgazda Zrt. a hozzá beérkezett érvényes pályázatokat a pályázati felhívásban szereplő határidőn belül elbírálja. Költségelven és piaci alapon annak a pályázónak adja bérbe a lakást, aki a pályázati feltételeknek maradéktalanul megfelelt és a pályázatban a legkedvezőbb ajánlatot tette.”

### **32.§**

A Rendelet 14.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A pályázati ajánlat kiterjedhet magasabb bérleti díj vállalására, több havi lakbér egy összegben történő megfizetésére. „

### **33.§**

A Rendelet 14.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) Több azonos pályázat beérkezése esetén a lakás bérlőjének kiválasztása érdekében a Halasi Városgazda Zrt. versenytárgyalást tart, melynek időpontjáról a nyertes ajánlattevőket írásban értesíti. „

### **34.§**

A Rendelet 14.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) Amennyiben a lakáspályázat nyertese a versenytárgyalás eredményének kihirdetését követő 15 napon belül nem köti meg a lakásbérleti szerződést, úgy a soron következő legmagasabb ajánlatot tevő pályázóval kell a lakásbérleti szerződést megkötni. „

### **35.§**

A Rendelet 14.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) Amennyiben a pályázat benyújtására nyitva álló határidő eredménytelenül telt el és lakáspályázat nem érkezett be a Halasi Városgazda Zrt-hez, úgy a költségelven és piaci alapon bérbe adható lakás pályázatát legfeljebb 90 napon belül ismételt ki kell írni. „

### **36.§**

A Rendelet 14.§-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A pályázati ajánlatban a pályázati kiírás szerint meghatározott bérleti díj figyelembevételével konkrét összegben kell ajánlatot tenni, amely bérleti díjnak az alapja a mindenkor hatályos szociális alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó bérleti díj összege megemelve azzal a százalékos aránnyal, amellyel a bérlő pályázatában növelte a szociális alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó bérleti díjat. „

### **37.§**

A Rendelet 16.§-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A költségelven és a piaci alapon bérbe adható lakás havi bérleti díját (a továbbiakban: lakbér) a rendelet 3. számú melléklete tartalmazza. „



### **38.§**

A Rendelet 17.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Költségelven és a piaci alapon történő bérbeadás esetén a bérlőnek a lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően legalább 3 havi lakbérnek megfelelő összegű óvadékot kell Önkormányzat bankszámlájára igazolt módon befizetni.”

### **39.§**

A Rendelet 17.§-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítása esetében – amennyiben időközben a bérleti díj mértéke emelésre került – az óvadék összegét a bérlő köteles kiegészíteni a meghosszabbítás időpontjában érvényben lévő bérleti díj három havi összegére.”

### **40.§**

A Rendelet 19.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzati bérlakás szociális helyzet alapján, költségelven, piaci alapon, önkormányzati érdekből és bérlőkijelölés útján határozott időtartamra adható bérbe.”

### **41.§**

A Rendelet 19.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A Halasi Városgazda Zrt. a bérlővel, mint Bérbeadó írásban lakásbérleti szerződést köt, melyben rögzítésre kerülnek a felek jogai és kötelezettségei. „

### **42.§**

A Rendelet 19.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A bérlő köteles olyan nyilatkozatot tenni, melyben kötelezettséget vállal arra, hogy a lakásbérleti jogviszony megszűnését követően a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a 27. § (1) bekezdés szerinti határidőben, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével Halasi Városgazda Zrt. részére adja vissza. „

### **43.§**

A Rendelet 19.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A bérlő köteles a (3) bekezdésben meghatározott nyilatkozatot saját költségén közjegyzői okiratba foglaltatni. Amennyiben a szociális helyzet alapján bérbeadott lakásoknál a bérlő egy főre eső jövedelme a mindenkori bruttó minimálbér 35 %-át, egyedül élő esetén 45 %-át nem haladja meg, úgy külön kérelmére az Ügyrendi és Szociális Bizottság engedélyezheti részére, hogy a közjegyzői okirat helyett teljes bizonyító erejű magán okiratba foglalja a (3) bekezdés szerinti nyilatkozatát. Amennyiben a bérlő ezen kötelezettségének a szerződés aláírásának napjáig nem tesz eleget, úgy vele a lakásbérleti szerződést nem lehet megkötni. „

#### 44.§

A Rendelet 19.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A Halasi Városgazda Zrt. a lakást a pályázati kiírás alapján, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban - a lakás központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemkész állapotában - a szerződés aláírásának napján köteles átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével a bérlő részére átadni. E rendelet alkalmazásában a lakás központi berendezései alatt a Lakástörvény fogalom meghatározását kell érteni.”

#### 45.§

A Rendelet 20.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A bérlő köteles haladéktalanul a Halasi Városgazda Zrt. részére bejelenteni, amennyiben a szociális helyzet alapján részére bérbe adott lakás kiutalására vonatkozó feltételek megszűntek, a megszűnést követő legkésőbb 30 napon belül. Amennyiben a Szociálpolitikai Csoport felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy a bérbe adott lakás kiutalására vonatkozó feltételek megszűntek, - akár teljesítette bejelentési kötelezettségét a bérlő határidőben, akár nem - úgy a Halasi Városgazda Zrt. jogosult a tudomásszerzéstől számítva költségelvé bérleti díj megállapítására. „

#### 46.§

A Rendelet 21.§ (1) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„c) a bérlakás burkolatait, ajtóit, ablakait és a lakás berendezéseit karbantartani, felújítani, pótolni, cserélni, a bérleti szerződésbe, vagy külön megállapodásba (a továbbiakban: megállapodás) foglaltak szerint. E rendelet alkalmazásában a lakás berendezései alatt a Lakástörvény fogalom meghatározását kell érteni, „

#### 47.§

A Rendelet 21.§ (1) bekezdése az alábbi j) ponttal egészül ki:

„j) a bérlő a lakbéren felül az adminisztrációs költségek fedezésére köteles a Halasi Városgazda Zrt. részére 1.000,-Ft/lakás/hó egy évi összegét a szerződés aláírásának a napján, majd minden ezt követő (nem naptári) év 15. napjáig megfizetni. Jelen díj megfizetése a bérleti jogviszony hosszabbítása során is ugyanúgy esedékes. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén az adminisztrációs díjra a bérlő nem tarthat igényt. Az adminisztrációs díj meg nem fizetése lakbérhátraléknak minősül.”

#### 48.§

A Rendelet 21.§-a az alábbi (1a), (1b), (1c), (1d) bekezdésekkel egészül ki:

„(1a) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti megállapodásban meg kell határozni különösen az elvégzendő munkák körét, és elvégzésük határidejét, az ellenőrzés szabályait, továbbá a költségelven vagy a piaci alapon bérbe adott lakásoknál a felmerülő költségek, értéknövelő beruházás megtérítéseként a bérlőt megillető lakbérkedvezmény mértékét és időtartamát. A munkálatok elvégzését és azok költségét a bérlőnek számlákkal kell igazolnia.

(1b) Az (1a) bekezdés szerint a költségelven vagy piaci alapon bérbe adott lakásoknál a bérlőt megillető lakbérkedvezmény mértékét és időtartamát a felek megállapodásában, az elvégzett

munkák ellenértékéhez igazodóan kell meghatározni. A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a bérlő meghatározott ideig a piaci alapú lakbér helyett költségelven megállapított lakbért, vagy a költségelvű lakbér helyett szociális alapon megállapított lakbért fizet.

(1c) Amennyiben a költségelven vagy a piaci alapon bérbé adott lakás bérlője a megállapodásban rögzített, az (1a) bekezdés szerinti munkálatokat határidőben nem, vagy nem teljes körűen, illetve nem megfelelően végzi el, úgy lakbérkedvezményre vagy a költségei más módon történő megtérítésére nem jogosult és a már igénybe vett kedvezményt köteles 15 napon belül az Önkormányzat részére visszafizetni.

(1d) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti megállapodásban a feleket megillető jogokra, illetve terhelő köteleességekre e rendelet 22. § (2)-(3) bekezdéseiben foglalt rendelkezéseket is alkalmazni kell. A megállapodásnak a munkálatok körének teljes felsorolásán túl tartalmaznia kell e munkálatok költségét, valamint hogy ezek közül a felek mit, – és az avultatást is alkalmazva - mennyi ideig és milyen értéken fogadnak el értéknövelő beruházásként.”

#### **49.§**

A Rendelet 11. alcíme helyébe az alábbi alcím lép:

„11. Lakás átalakítása, korszerűsítése”

#### **50.§**

A Rendelet 22.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A bérlő és a Halasi Városgazda Zrt. külön szerződésben előzetesen megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A bérlő a lakás átalakításából, korszerűsítéséből és a 21. § (1a) bekezdés szerinti munkálatok elvégzéséből eredően tulajdonjogi igényeket nem támaszthat. „

#### **51.§**

A Rendelet 22.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

“(3) A bérlő a tervezett munkálatokat csak akkor kezheti meg, ha a Halasi Városgazda Zrt. az árkalkulációt, műszaki leírást elfogadta és a külön szerződést megkötötték. A megállapodásra a 21. § (1a) és (1d) bekezdések rendelkezéseit is alkalmazni kell.”

#### **52.§**

A Rendelet 22.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A bérlő által végzett átalakítás, korszerűsítés ellenértékét Halasi Városgazda Zrt. a lakbér legfeljebb 30 %-ig beszámíthatja. „

#### **53.§**

A Rendelet 22.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) Amennyiben az átalakítás, korszerűsítés folytán a lakás komfortfokozata megnövekedett, úgy a bérlő köteles a lakás új komfortfokozata szerinti lakbért megfizetni.”

#### **54.§**

A Rendelet 22.§ (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) Amennyiben a bérlő a lakásbérleti jogviszonyát a bérbeszámítás lejárta előtt felmondja, úgy a bérbeszámítás útján nem kompenzált átalakítási, korszerűsítési költségeinek megtérítését nem követelheti. „

#### **55.§**

A Rendelet 23.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A Halasi Városgazda Zrt. és a Szociálpolitikai Csoport a bérlakás rendeltetésszerű használatát, a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését szükség szerint, de legalább évente egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül és előzetes írásbeli kiértékelés alapján – ellenőrzi. „

#### **56.§**

A Rendelet 23.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A bérlő köteles együttműködni, így a Halasi Városgazda Zrt., valamint a Szociálpolitikai Csoport részére a lakásba történő bejutást biztosítani és tűrni az ellenőrzést. „

#### **57.§**

A Rendelet 23.§-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A szociális elven, határozott időtartamra bérbe adott lakások (1) bekezdés szerinti ellenőrzését a Szociálpolitikai Csoport, míg a szociális elven határozatlan időtartamra, a költségelven, és a piaci alapon bérbe adott lakások ellenőrzését a Halasi Városgazda Zrt. munkatársai végzik. „

#### **58.§**

A Rendelet 14. alcíme helyébe az alábbi alcím lép:

„14. Hozzájárulás szociális helyzet alapján bérbe adott lakáscsere szerződéshez”

#### **59.§**

A Rendelet 27.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Amennyiben a bérlőnek bérleti díj tartozása áll fenn vagy közüzemi díj hátraléka, vagy helyi adótartozása van, úgy azt a bérlő köteles a bérleti jogviszony megszűnése előtt haladéktalanul rendezni. A tartozás kifizetését a bérlőnek hitelt érdemlő módon igazolni kell. „

#### **60.§**

A Rendelet 27.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés megszűnését követően nem adja le a lakást a Halasi Városgazda Zrt. részére és nem költözik ki, úgy jogcím nélküli használónak kell tekinteni és a

lakás kiürítése érdekében elsősorban polgári nemperes, másodlagosan polgári peres eljárást kell kezdeményezni. ,,

### **61.§**

A Rendelet 27.§-a az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Amennyiben a szociális helyzet alapján létrejött lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel szűnik meg, úgy e megállapodás aláírására a Halasi Városgazda Zrt, mint Bérbeadó jogosult, erről döntenie az Ügyrendi és Szociális Bizottságnak nem kell. A Halasi Városgazda Zrt. a lakásbérleti szerződés megszűnésének a tényét 8 munkanapon belül a Szociálpolitikai Csoportnak bejelenti.”

### **62.§**

A Rendelet 29.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony a Lakástörvény 23. § (3) bekezdése alapján úgy szűnik meg, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik – megfelelő és beköltözhető - lakást ad bérbe, úgy a bérbeadó pénzbeli térítést nem fizet.”

### **63.§**

A Rendelet 29.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Amennyiben a határozott időtartamú lakásbérleti jogviszony az (1) bekezdésben foglaltak szerint, de cserelakás biztosítása nélkül szűnik meg, úgy bérlő jogosult a határozott idejű bérleti jogviszonyból még hátralévő időtartamra eső bérleti díj szerinti pénzbeli térítésre. ,,

### **64.§**

A Rendelet 29.§-a az alábbi (3), (4) bekezdésekkel egészül ki:

„(3) Amennyiben a határozatlan időtartamú, szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérleti jogviszonya cserelakás biztosítása nélkül szűnik meg, úgy a pénzbeli térítés összegében a feleknek kell megállapodnia azzal, hogy a pénzbeli térítés összege a kiürített lakás visszaadáskori beköltözhető forgalmi értékének az

a) összkomfortos, komfortos-gázfűtéses lakás esetén: 3 %-a,

b) komfortos lakás esetén: 2 %-a,

c) félkomfortos, komfort nélküli lakás esetén: 1 %-a

lehet.

(4) Amennyiben határozatlan időtartamú, de nem a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérleti jogviszonya cserelakás biztosítása nélkül szűnik meg, úgy a pénzbeli térítés összegében a feleknek kell megállapodnia azzal, hogy a pénzbeli térítés összege a kiürített lakás beköltözéskor megfizetett használati díjának 8-szorosa. ,,

### **65.§**

A Rendelet 38.§-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A lakás vételárát az értékbecsült értéktől magasabb összegben állapíthatja meg a Pénzügyi Bizottság különösen akkor, ha az elővásárlási joggal rendelkező

bérleti jogviszonya nem érte el a 4 évet,  
az egy főre eső jövedelme meghaladja a mindenkori bruttó minimálbér 60%-át,  
nincs eltartásra szoruló kiskorú gyermeke,  
öregségi nyugdíjazásáig még több, mint 5 év van hátra,  
nem tett eleget különösen a Lakástörvény 13. § (1)-(2) bekezdésében, erre vonatkozóan az önkormányzat rendeletében, vagy a szerződésben vállalt kötelezettségének.”

## 66.§

A Rendelet 42.§ (1)bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Az elővásárlási joggal érintett helyiség, garázs vételárát az értékbecslés szerint megállapított forgalmi érték alapján a Pénzügyi, Költségvetési, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság állapítja meg.”

## 67.§

A Rendelet az alábbi 44/A.§-al egészül ki:

„(1) Bérlo-kijelölési jogot alapítani az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján lehet. A megállapodásban részletesen kell szabályozni a bérlo-kijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlo jogait és kötelezettségeit, a bérlo-kijelölési jog gyakorolhatóságának számát (egyszeri vagy többszöri), valamint, hogy a bérlo-kijelölési jog pénzbeli térítés vagy egyéb vagyoni értékű szolgáltatás ellenében történik-e. Amennyiben a bérlo-kijelölési jog alapítása ellenérték fejében történik, az egyszeri bérlo-kijelölési jog ellenértéke a bérlo-kijelölési joggal érintett lakás forgalmi értékének 25%-a, más esetben pedig 50%-a, vagy ezen összegeknek megfelelő egyéb szolgáltatás.

(2) Az Önkormányzat a vagyonrendeletben meghatározott eseteken túl a bérlo-kijelölési jog kedvezményezettjének társadalmi tevékenységére, hasznosságára tekintettel az ellenértéket mérsékelheti, vagy az ellenértéktől el is tekinthet.

(3) A bérlo-kijelölésre jogosultat fel kell hívni, hogy 15 napon belül közölje a bérlo személyét, és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyekre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja. Amennyiben a bérlo-kijelölési jog a jogosultját az Önkormányzat döntése alapján illeti meg és bérlo-kijelölési jogával a felhívás átvételét követően 30 napon belül nem él, úgy bérlo-kijelölési jogát elveszti és a lakás az általános szabályok szerint adható bérbe.

(4) A jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy ha határidőben nem válaszol, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, köteles a lakás költségelven megállapított lakbérének megfelelő összeget és a külön szolgáltatás díját, valamint az üresen állásával együtt járó egyéb költségeket megtéríteni.

(5) A bérbeadó megbízottja a kijelölt személlyel csak akkor köthet bérleti szerződést, ha az:

a) rendelkezik a jelölő szerv vezetője által aláírt nyilatkozattal, és azt a bérbeadó megbízottjának bemutatja,

b) vállalja a rendelet alapján meghatározott bérleti díj megfizetését.

(6) A bérlo-kijelölési jog alapján bérbe adott lakások bérleti szerződése a bérlo-kijelölési jog fennállása, vagy megszűntetése tekintetében legkorábban a szerződés megkötését követő 5. év lejártát követően, a bérlo-kijelölési jog jogosultjának írásbeli hozzájárulása alapján módosítható. A módosítást a lakás bérloje és a bérlo-kijelölési jog jogosultja kezdeményezheti.”

## 68.§

A Rendelet 3. számú melléklete helyébe ezen rendelet 1. számú melléklete lép.

## 69.§

Ez a rendelet 2021. január 01. napján lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

## 70.§

Hatályát veszti a Rendelet:

15.§-a

37.§ (2) bekezdése,

41.§ (2) bekezdése.

Kiskunhalas, 2020. október 29.

/:Fülöp Róbert:/  
polgármester

/:Kollárné dr. Lengyel Linda:/  
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetése a mai napon a Kiskunhalasi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel megtörtént.

Kiskunhalas, 2020. október 30.

/:Kollárné dr. Lengyel Linda:/  
jegyző

1.számú melléklet a 21/2020. (X.30.) önkormányzati mellékletéhez

3. számú melléklet a 21/2017. (V.26.) önkormányzati rendelethez

**Szociális, költség elven, piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díja:  
Ft/m<sup>2</sup>/hó**

	<b>szociális alapon számított lakbér</b>	<b>költség elven számított lakbér</b>	<b>piaci elven számított lakbér</b>
	<b>Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>
<b>összkomfortos</b>	<b>a mindenkori bruttó minimálbér 0,2515%-a</b>	<b>a szociális alapon számított lakbér 150%-a</b>	<b>a szociális alapon számított lakbér 250%-a</b>
<b>komfortos, gázfűtéses</b>	<b>a mindenkori bruttó minimálbér 0,24968%-a</b>	<b>a szociális alapon számított lakbér 150%-a</b>	<b>a szociális alapon számított lakbér 250%-a</b>
<b>komfortos</b>	<b>a mindenkori bruttó minimálbér 0,1521 %-a</b>	<b>a szociális alapon számított lakbér 150%-a</b>	<b>a szociális alapon számított lakbér 250%-a</b>
<b>félkomfortos</b>	<b>a mindenkori bruttó minimálbér 0,07826%-a</b>	<b>a szociális alapon számított lakbér 150%-a</b>	-----
<b>komfort nélküli, szükség</b>	<b>a mindenkori bruttó minimálbér 0,05 %-a</b>	<b>a szociális alapon számított lakbér 150%-a</b>	-----