



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. december 14-én tartandó ülésére

Előterjesztés egyes helyi rendeletek felülvizsgálatáról

<u>Előterjesztést készítette:</u>	Pardi-Papp Ágnes jegyzői referens, Tóth Eszter szociális csoportvezető
<u>Véleményezi:</u>	A Képviselő-testület valamennyi bizottsága
<u>Elfogadás módja:</u>	Minősített többség
<u>Melléklet:</u>	Szakmai segítségnyújtás

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Füzesgyarmat Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről szóló 15/2016 (V.26.), valamint az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 14/1995 (X.27.) önkormányzati rendeletéhez a Békés Vármegyei Kormányhivatal szakmai segítségnyújtást adott ki, amely alapján a rendeletek felülvizsgálata vált szükségessé.

Javasoljuk mindkét rendelet hatályon kívül helyezését és egy új rendelet megalkotását a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről. Az új rendeletben törekedtünk arra, hogy a szakmai segítségnyújtás valamennyi pontjában meghatározott előírásokra reagáljunk.

2. A szociális rendelet tervezetében a jövedelmi helyzetekre tekintettel, felülvizsgálatra került a szilárdhulladék elszállítási támogatás megállapítására vonatkozó jövedelemhatár összege, a javaslattal a fő célunk az, hogy az eddig támogatottak köre megmaradjon. Továbbá szerepel benne a nyugdíjasok ünnepi támogatásának 3000.-Ft-ról 4000.-Ft-ra történő emelése.

Kérem a mellékelt rendelet tervezeteket elfogadni szíveskedjenek.

Füzesgyarmat, 2023. december 6.

Konczi Imre
polgármester



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

**Füzesgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (XI. 15.)
önkormányzati rendelete**

a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Füzesgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében foglalt felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. §

(1) E rendelet hatálya kiterjed Füzesgyarmat Város Önkormányzata (továbbiakban: Bérbeadó vagy Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra (továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, (továbbiakban: helyiség), valamint a hozzájuk tartozó közös használatra szolgáló helyiségekre és földrészletekre.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások felsorolását jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

II. Fejezet
Az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérlete

1. A lakásbérleti szerződés létrejötte

2. §

(1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig, hozza létre.

(2) A lakásbérleti jogviszony a lakásra, a lakáshoz tartozó helyiségekre és földrészletre terjed ki. A bérlőt és a vele jelen rendelet szabályainak megfelelően együtt lakó személyeket a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának joga is megilleti.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó lakások esetében a bérlő kijelölésével és a bérleti szerződés megkötésével kapcsolatos bérbeadói jogokat:

- a) szociális célú bérlakás esetén a Képviselő-testület Szociális és Humánügyek Bizottsága,
- b) önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés valamint eseti bérlőkijelölés esetén a Polgármester gyakorolja.



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

- (4) A lakásbérleti szerződést a polgármester írja alá és gyakorolja az egyéb bérbeadói jogokat.
- (5) A lakásbérleti szerződés legfeljebb 5 év határozott időre lehet kötni.
- (6) Önkormányzati érdekből történő elhelyezés esetén, az (5) bekezdésben meghatározott határozott idő lejáratát megelőző 60 és 30 nap között a bérlőkijelölés feltételeinek fennállását a Polgármester saját hatáskörben elvégzi, és a feltételek fennállása esetén újabb legfeljebb 5 év határozott időre vonatkozóan lakásbérleti szerződést köthet.
- (7) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén, a bérleti szerződésben meghatározott határozott idő leteltét megelőző 15. és 5. nap között a Bizottság a jogosultság feltételeit a Bérlő előzetesen benyújtott hosszabbítás iránti kérelmét figyelembe véve felülvizsgálja és a feltételek fennállása esetén újabb legfeljebb 5 év határozott időre vonatkozóan lakásbérleti szerződést köthet.

2. A bérbeadás jogcímei

3. §

A lakás bérbeadására sor kerülhet:

- a) szociális helyzet alapján,
- b) önkormányzati érdekből történő bérlőkijelöléssel,
- c) eseti bérlőkijelöléssel.

3. Bérbeadói jogok gyakorlása

4. §

- (1) Füzesgyarmat Város Képviselő-testülete a bérbeadói jogok gyakorlását:
- a) szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a Képviselő-testület Szociális és Humánügyek Bizottságára (továbbiakban: Bizottság),
 - b) önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés esetén polgármesterre, ruházza át.
- (2) A Bizottság, a rendelkezésre álló szociális bérlakások számának megfelelően kiválasztja a szociális helyzet alapján bérlakásra jogosult bérlőket.
- (3) A Polgármester a rendelkezésre álló lakások számának megfelelően kiválasztja az önkormányzati érdekből elhelyezendő lakásbérlőket.
- (4) A lakások üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló, Füzesgyarmati Városgazdálkodási és Önkormányzati Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban: Kft.), valamint a Füzesgyarmati Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) látja el.
- (5) A (4) bekezdésben meghatározott üzemeltetés keretében a Polgármesteri Hivatal:
- a) Polgármester, illetve a Bizottság felhatalmazása alapján előkészíti a lakásokra vonatkozó a bérleti szerződést,



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

- b) nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő bérleti szerződés útján hasznosítható lakásokról és helyiségekről.
- (6) A (4) bekezdésben meghatározott üzemeltetés keretében a Kft.:
- a) ellátja a lakások fenntartásával, kezelésével kapcsolatos teendőket,
- b) beszedi a lakbért,
- c) beszedi a lakásokkal kapcsolatos szolgáltatási díjakat, amennyiben a bérlő nem lép be a közüzemi szolgáltatások rendszerébe. A szolgáltatási díjak mértéke az általa befogadott számlák értékével megegyező összeg.

4. Szociális célú bérbeadás feltételei

5. §

- (1) Szociális helyzet alapján lakásbérleti szerződéskötésre irányuló kérelmet az a nagykorú személy jogosult beadni,
- a) aki a pályázat benyújtását megelőző 1 éven belül folyamatosan életvitelszerűen Füzesgyarmat Város illetékességi területén tartózkodik, és
- b) aki maga és a családja lakhatását önerőből biztosítani nem képes.
- (2) Az (1) bekezdésében foglalt feltételek teljesülése esetén sem adható bérbe lakás annak a kérelmezőnek, aki az ország területén rendelkezik:
- a) önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakástulajdonnak minősülő beköltözhető tulajdoni hányaddal,
- b) önkormányzati bérlakás bérleti jogával
- c) önkormányzati bérlakás bérleti jogáról ellenérték fejében bárhol lemondott.
- (3) Szociális helyzet alapján legfeljebb a következő szobaszámú lakás adható bérbe:
- a) ha a személyek száma: 1–3, akkor a lakószobák száma: legalább 1,
- b) ha a személyek 4–6, akkor a lakószobák száma: legalább 2.
- c) minden további együtt költöző családtag esetében személyenként fél lakószoba.
- (4) Szociális bérlakás megüresedését követően a Bizottság soron következő ülésén a benyújtott és szociális bérlakással ki nem elégített kérelmek erejéig dönt.

5. Önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés

6. §

- (1) Önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés célja, hogy biztosítsa a városban a megfelelően képzett szakemberek letelepedését.
- (2) Önkormányzati érdekből történő elhelyezést a polgármester kezdeményezhet, önkormányzati feladat ellátásához, vagy az önkormányzat által támogatott tevékenységhez szükséges elhelyezések esetében, melyről a bérbeadó dönt.
- (3) A lakásbérleti szerződés
- a) határozott időre,
- b) a megbízással, szerződéses jogviszony, vagy munkaviszony tartamára köthető.



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

(4) Az (1) bekezdés szerint elhelyezett bérlő köteles a feltétel megszűnése, vagy a határozott időtartam leteltét követő 30 napon belül a lakást a bérbeadónak helyreállított állapotban elhelyezési igény nélkül visszaadni.

(5) Ha a bérlő elhelyezésre jogosító jogviszonya rokkantsági vagy baleseti ellátás miatt szűnik meg, a bérlő kérelmére az elhelyezés két alkalommal, 6 hónap határozott időtartammal meghosszabbítható.

6. Eseti bérlőkijelölés

7. §

(1) Az eseti bérlőkijelölés célja, hogy az önhibájukon kívül, elemi csapás következtében lakás nélkül maradt, életvitelszerűen legalább 1 éve Füzesgyarmaton állandó lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező személy, illetve családok ideiglenesen elhelyezésre kerüljenek.

(2) Eseti bérlőkijelölésre az (1) bekezdésben meghatározott személy illetve család kérelmére a Polgármester jogosult.

(3) Az eseti bérlőkijelölés időtartama az (1) bekezdésben meghatározott kérelmező lakásának helyreállításáig, de legfeljebb 6 hónapos határozott időre kötött szerződéssel jön létre.

(4) Eseti bérlőkijelölés esetén a lakásra vonatkozó bérleti díj a Bérlő kérelmére korlátlanul csökkenthető.

7. Felek jogai és kötelezettségei

8. §

(1) A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

(2) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.

(3) A helyszínen készült leltárban fel kell tüntetni a lakás, valamint lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő az átvételt – észrevételeinek írásbeli rögzítésével – a leltár aláírásával ismeri el.

(4) A lakás átadáskor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó haladéktalanul köteles gondoskodni. A szerződéskötéskor a felek megállapodhatnak, hogy a bérlő a szükséges munkát a bérbeadó helyett elvégzi. Ebben az esetben a bérlő számlával igazolt ráfordításait a lakbérből való jóváírással érvényesítheti.

(5) A bérlő kérelmére a bérleti szerződést az esetben is meg kell kötni, ha a beköltözés egy későbbi időpontban – a lakás rendbehozatala után – történik.

(6) Lakbérfizetési kötelezettség a lakás tényleges átadásától áll fenn.



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

(7) Bérelő a lakás átadását követően haladéktalanul gondoskodik a lakásra vonatkozó, közműszolgáltatókkal fennálló szerződésekbe való kötelezettként történő belépésről.

9. §

Helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakások bérbeadása esetén bérbeadó bérlőnek a lakást jegyzőkönyvbe foglalt és leltárívben rögzített állapotban adja át, megjelölve a helyreállítással, korszerűsítéssel érintett munkálatokat, a munkálatok elvégzésének maximális összegét és azok elvégzési határidejét.

10. §

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- b) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) Az épülettel, illetve a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – az (1) bekezdésben nem említett – egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása irányadó.

11. §

(1) A bérbeadó a 10. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségét

- a) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, valamint a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;
- b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

(2) A bérlő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését előzetes egyeztetést követően igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltánytalan megterhelést nem okoz.

12. §

(1) A bérbeadó önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés esetén szükség szerint, de legalább évenként, a Kft. útján ellenőrzi a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzés a bérlő előzetes értesítésével munkanapokon 8–20 óra között végezhető.

(2) A bérbeadó a szociális célból bérbe adott lakások tekintetében a Szeghalom Kistérség Egységes Szociális Intézmény Füzesgyarmati Telephelyének családsegítő szolgálata valamint a bérlakás vagyonkezelője útján negyedévente ellenőrzi a szociális bérlakások rendeltetésszerű használatát a bérlő előzetes értesítésével. Amennyiben a jelen bekezdés alapján lefolytatott éves rendes ellenőrzések során a rendeltetésszerű használt követelményei, illetve a bérlőt terhelő egyéb kötelezettségek tekintetében megállapítható, hogy azok nem kerültek hiánytalanul



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

betartásra, úgy az ellenőrzés lefolytatására jogosult szervezet az ellenőrzést megismételheti, a bérbeadói jogokat gyakorló Bizottság egyidejű értesítése mellett.

13. §

(1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetve azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással, és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(2) A bérlő a szerződésben vállalt és e rendeletben felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, valamint a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(3) Az épület felújítása, valamint a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

(4) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

14. §

A 11. § (1) bekezdés rendelkezései a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a jogcím nélküli lakáshasználókra is megfelelően alkalmazni kell.

15. §

Épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bontása miatti bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a bérbeadónak a lakást helyreállíthatatlanul, berendezési tárgyait a leltárnak megfelelően adja vissza.

16. §

(1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. Amennyiben a bérlő jelen bekezdés szerinti kötelezettségét nem teljesíti, úgy súlyos szerződésszegést követ el és a bérleti szerződés azonnali hatályú megszüntetésének van helye.

(2) A bérlő a lakásba más személyt a (3) bekezdésben szabályozott eseten kívül csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(3) A bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadhatja a lakásba testvére kivételével a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti személyeket.

(4) A bérbeadó hozzájárulásával befogadható személyek befogadásához a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. A hozzájárulás csak akkor adható meg, ha a befogadható személy az 5. § (1) bekezdés rendelkezéseinek megfelel.



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

17. §

- (1) Bérlőtárssá válik az a bérlővel együtt költöző vagy befogadott nagykorú személy, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül a lakásba befogadhat és önálló keresettel, jövedelemmel rendelkezik, továbbá a lakásba a bérlővel közösen életvitelszerűen él.
- (2) Bérlőtársak a bérleti jogviszonyból származó kötelezettségek betartásáért egyetemlegesen felelnek.
- (3) Bérlőtársak közös kérelmére a bérbeadó a bérlőtársi jogviszonyt megszünteti, amennyiben bármely bérlőtárs a lakást a visszatérés szándéka nélkül elhagyja, de a bérleti jogviszony megszüntetésére nem kerül sor.

18. §

- (1) A bérbeadó hozzájárulhat, hogy a bérlő a lakás helyreállítását, átalakítását, korszerűsítését, saját költségén, a bérbeadó helyett elvégezzen.
- (2) A bérbeadó hozzájárulása esetén, a bérlő köteles benyújtani az általa elvégezni kívánt munkák várható költségbecslését, a munka jellegétől függően a műszaki leírást és terveket. A benyújtott dokumentáció alapján a Bérbeadó 5 napon belül nyilatkozik, hogy a tervezett munkálatokat saját költségén elvégzi. Amennyiben a Bérbeadó a nyitva álló határidőn belül nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, mintha a munkálatok bérlő általi elvégzéséhez hozzájárult volna. A munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése bérlő kötelezettsége.
- (3) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti a bérlőt az eredeti állapot helyreállítására.
- (4) A költségek elszámolására a bérlő a bérbeadó közötti megállapodás az irányadó. A megállapodásban rögzíteni kell az elszámolás időpontját, mely 1 évnél hosszabb nem lehet. Amennyiben a bérbeadó a költségeket átvállalja és a lakás komfortfokozata ezáltal növekedett, és a bérlő vállalja a magasabb komfortfokozatnak megfelelő bérleti díj fizetését, úgy a felmerült költségek 50 %-át egy összegben fizeti meg a bérbeadó részére. A fennmaradó rész a havi bérleti díj legfeljebb 12 hónapon keresztül történő arányosan emelésével kerül jóváírásra.
- (5) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a bérlővel történő megállapodás további tartalmának meghatározására.

8. A lakbér mértéke

19. §

- (1) A lakásokra vonatkozó bérleti díjat jelen rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.
- (2) A lakbért havonta előre, a Kft. által kiállított számla alapján átutalással illetve pénztárba való befizetéssel kell megfizetni.
- (3) A bérelt ingatlanra vonatkozó rezsiköltségeket a bérlő fizeti meg a szolgáltatónak.



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

(4) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a következő:

- a) összkomfortos lakás esetében 302,- Ft/m²/hónap
- b) komfortos lakás esetében 163,- Ft/m²/hónap
- c) komfort nélküli lakás esetében 108,- Ft/m²/hónap

(5) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete alapján komfortfokozattól függetlenül:

- a) a bérleti jogviszony 1-5. évében 252,-Ft/m²/hónap,
- b) a bérleti jogviszony 6. évében 262,-Ft/m²/hónap
- c) a bérleti jogviszony 7. évében 272,-Ft/m²/hónap
- d) a bérleti jogviszony 8. évében 282,-Ft/m²/hónap
- e) a bérleti jogviszony 9. évében 292,-Ft/m²/hónap
- f) a bérleti jogviszony 10. évében 302,-Ft/m²/hónap,

azzal, hogy a bérleti jogviszony időtartamának számításakor figyelembe kell venni az azonos lakásra vonatkozóan, azonos felek között létrejött összes határozott idejű szerződés időtartamát.

(6) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete alapján komfortfokozattól függetlenül 1000,- Ft/m².

9. Jogcím nélküli lakáshasználat

20. §

(1) A jogcím nélküli lakáshasználó a jogviszonya rendezéséig, illetve a lakás bérbeadónak történő visszaadásáig a bérbeadó részére használati díjat köteles fizetni.

(2) A jogcím nélküli lakáshasználat használati díja a lakásra megállapított bérleti díj 200%-a, amely minden további hónappal a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetén megállapított használati díj 10%-ával emelkedik.

(3) A használati díjat a lakbér megfizetésére vonatkozó szabályok szerint kell megfizetni.

(4) A jogcím nélküli lakáshasználó lakáshasználata során, illetve annak megszűnését követően is felel mindazon kárért, amelyet a jogcím nélküli lakáshasználatával okozott.

10. A lakásbérlet megszűnése

21. §

(1) Ha a bérlő a lakást nem rendeltetésszerűen és életvitelszerűen használja, illetve a bérbeadó e rendelet szerinti ellenőrzését nem teszi lehetővé, valamint a 17. § (1) bekezdésében szabályozott bejelentési és igazolási kötelezettségét nem teljesíti, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést 15 napos felmondási idővel felmondja és a bérleti szerződés megszűnik.

(2) Közös megegyezéssel megszűnik a lakásbérleti jogviszony, amennyiben a bérlő a megszüntetést írásban, indokolással ellátva kéri Füzesgyarmat Város Önkormányzatának Polgármesterétől. A Polgármester a közös megegyezéssel való megszüntetés tárgyában benyújtott kérelem tárgyában 5 napon belül döntést hoz. Amennyiben a Polgármester a közös



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

megegyezéssel való megszüntetést, indokoltására tekintettel engedélyezi, úgy 5 naptári napon belül a közös megegyezéssel való megszüntetésről a bérlővel megállapodást köt. A megállapodás megkötését követő 5 napon belül a bérlő és a bérbeadó átadás-átvételi megállapodás keretében a lakás bérbeadó részére való birtokbaadásáról gondoskodnak.

(3) A lakásbérleti szerződés felmondása esetén a jelen szakasz (1) bekezdésében meghatározott felmondási idő leteltét követő 5 napon belül a bérlő és a bérbeadó átadás-átvételi megállapodás keretében a lakás bérbeadó részére való birtokbaadásáról gondoskodnak.

(4) A bérbeadó önkormányzat a lakásban visszamaradó személy részére elhelyezési kötelezettséget nem vállal.

11. Lakásbérleti jog folytatása

22. §

A lakásbérleti jog folytatására a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

12. Albérlet

23. §

(1) A bérlő a lakást albérletbe és haszonkölcsönbe (szívességi lakáshasználatra) nem adhatja.

(2) Az albérletbe adás olyan súlyos szerződésszegés, amely esetén rendkívüli felmondásnak van helye.

13. Társbérlet

24. §

(1) Önkormányzati lakás tekintetében társbérlet jelen rendelet hatálybalépését követően nem hozható létre.

(2) A jelen rendelet időpontjában fennálló társbérleti jogviszony a társbérlők közös, megszüntetésre irányuló nyilatkozataig fennmarad. A társbérlők tekintetében jelen rendelet bérlőtársi jogviszonyra vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

III. Fejezet

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

14. A helyiségbérlet létrejötte

25. §

(1) A bérbeadó a használaton kívüli és a képviselő-testület által kijelölt nem lakás céljára szolgáló bérbe adható helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhatja bérbe.



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

(2) A helyiség bérletére vonatkozó szerződés csak határozott időre köthető, melynek időtartama legfeljebb 5 év lehet és kizárólag azzal a pályázóval kerülhet megkötésre, aki a pályázati kiírás szerinti legelőnyösebb bérleti díj ajánlatot teszi.

(3) Az 5 évnél rövidebb időre megkötött bérleti szerződés a (2) bekezdésben meghatározott ötéves időtartam leteltéig külön pályázati eljárás lefolytatása nélkül meghosszabbítható.

(4) A bérletre vonatkozó pályázati eljárás során előnyben kell részesíteni azt a pályázót, aki munkahely teremtés céljára veszi bérbe a helyiséget.

(5) Amennyiben a (4) bekezdésben foglalt feltételnek több pályázó felel meg, úgy közülük előnyben kell részesíteni a helyiség előző bérlőjét.

15. A helyiség átadása, visszaadása

26. §

(1) A bérbeadó a megtekintett állapot szerint adja át a helyiséget, mely állapotot a felek jegyzőkönyvben rögzítik. A jegyzőkönyvön a bérbeadó valamint a bérlő aláírásukkal igazolják az abban foglalt eszközök valamint a helyiség átadását.

(2) A helyiséget az eredeti állapot szerint kell kifestve, tisztán, rendeltetésszerű állapotban visszaadni, kivéve, ha abban a felek másként állapodnak meg, illetve ha abban további, a bérlőt terhelő felújítási, karbantartási kötelezettségek elvégzésre kerültek.

16. A bérbeadói, bérlői kötelezettségek

27. §

(1) A bérbeadó kötelezettsége az épület külső és fő épületszerkezetének felújítása.

(2) A bérlő kötelezettsége:

- a) a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak, berendezéseinek karbantartása,
- b) homlokzati nyílászárók karbantartása,
- c) az épületen, helyiségen belüli elektromos és épületgépészeti hálózatának karbantartása,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, valamint tart üzemben,
- e) mindazon feladatok, melyek elvégzése nem a bérbeadó kötelezettsége.

(3) A bérbeadónak nem feladata a helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez a helyiséget átalakítani, felszerelni, illetve berendezni és az ahhoz kapcsolódó szükséges felújításokat elvégezni.

(4) Az átalakítási munkálatokhoz a bérlő köteles a bérbeadó hozzájárulásának, valamint a hatósági engedélyek beszerzéséről gondoskodni.

(5) A bérlő nem követelheti a bérlemény használatával kapcsolatban saját érdekében ráfordított költségeinek megtérítését. Amennyiben a bérlő előzetes írásos hozzájárulás nélkül végez átalakítást a bérleményen, a bérbeadó elrendelheti az eredeti állapot visszaállítását.



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

(6) A bérlő köteles a helyiségre és abban folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban biztosítási szerződést kötni.

17. A helyiségek bérleti jogának átruházására és elcserélésére vonatkozó szabályok

28. §

(1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával másra átruházhatja, vagy elcserélheti.

(2) A bérbeadó megtagadhatja a hozzájárulást, ha az átvevő:

- a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
- b) tevékenysége jogszabály rendelkezésébe ütközik,
- c) tevékenységére vonatkozó hozzájárulás megadása közérdekbe (városrendezés, városfejlesztés, közegészségügy) ütközik.

18. A helyiségbérlés szabályai

29. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére egyebekben a lakásbérlet szabályait kell megfelelően alkalmazni.

19. A helyiségek bérleti díja

30. §

A helyiségek bérleti díját a pályázati eljárás során nyertes ajánlattevő által tett mértékben kell meghatározni, azzal, hogy azt a fogyasztói árindex figyelembevételével minden évben emelkedik.

IV. Fejezet

Önkormányzati lakások és a helyiségek elidegenítése

31. §

A Képviselő-testület dönt a lakás, valamint a helyiség elidegenítésre történő kijelöléséről, annak elidegenítéséről, valamint a részletfizetési kedvezmény feltételeiről.

20. Az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésének feltételei

32. §

(1) Az elővásárlási joggal érintett lakás akkor jelölhető ki elidegenítésre, ha az elővásárlásra jogosult legalább 3 éve rendelkezik a lakás bérleti jogával. A vételárképzés alapja az ingatlanforgalmi értékbecslő által szakvéleményben javasolt forgalmi érték.

(2) Elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén:

- a) a vételár mértéke az (1) bekezdés szerinti forgalmi érték 80 %-a,



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

- b) amennyiben a vevő részletfizetéssel kíván élni, szerződéskötéskor a vételár 10 %-át egy összegben köteles megfizetni,
- c) a vevő részére biztosított részletfizetés időtartama 20 év,
- d) amennyiben a vevő a vételárát az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben kifizeti, úgy a kötelezően befizetendő 20 %-os vételárrész levonása után fennmaradó összegből a bérbeadó 10%-os kedvezményt ad,
- e) a részletfizetés időtartamának lejártá előtti egyösszegű vételár kifizetés esetén a fennmaradó vételárrészből 5%-os kedvezmény illeti meg a vevőt, kivéve az f) pont fennállása esetén,
- f) Az adásvételi szerződés megkötésétől számított tíz éven túl a vételárhátralék teljes összegének megfizetése esetén a vevőt kedvezmény nem illeti meg.
- g) a részletfizetés időtartamára a vevő a fennmaradó vételárrészre vonatkozóan a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező mértékű szerződéses kamatot fizet.

33. §

(1) Elővásárlásra jogosult részére a vételre történő eladási ajánlat tartalmazza

- a) a lakás címét, ingatlan-nyilvántartási adatait,
- b) a lakás forgalmi értékét és a vételárát,
- c) a fizetési feltételeket,
- d) a nyilatkozattételi határidőt, valamint
- e) a vevőt terhelő költségek mértékét.

(2) Az ajánlati kötöttség az ajánlat megküldésétől számított 60 napig tart.

(3) A vevőt terheli az adásvételi szerződés megkötésével összefüggő minden költség, továbbá a tulajdonosváltás, a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költsége.

21. Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítésének feltételei

34. §

(1) Az ingatlan bérlő részére történő elidegenítésére a lakás vételárát a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

(2) A polgármester a vételár vagy annak egy része megfizetésére legfeljebb 120 napos haladékos engedélyezhet, amennyiben a vevő a vételárát részben vagy egészben banki hitelből fizeti meg.

35. §

(1) Pályázat útján kell értékesíteni azt az ingatlant, amely

- a) tekintetében a bérlő a vételi szándékát nem jelezte, vagy attól elállt, vagy
- b) az ingatlan üres

(2) A képviselő-testület határozata alapján, a pályázati eljárásra irányuló felhívást hirdetmény útján kell közzétenni a város honlapján és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján.



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

(3) A minimum eladási árat a képviselő-testület állapítja meg úgy, hogy az az ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott helyi forgalmi értéktől 10%-kal eltérhet.

(4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és műszaki állapotának jellemzőit,
- b) pályázati feltételeket,
- c) a minimum eladási árat,
- d) a elbírálás helyét, idejét és szabályait
- e) az ingatlan megtekintésének időpontját,
- f) a pályázati tárgyalás helyét, időpontját és szabályait,
- g) a tájékoztatást arról, hogy a pályázatot az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű vételárra tesz ajánlatot

(5) Az eljárás nyerteséről a képviselő-testület a pályázati eljárás lefolytatását követő rendes ülésén dönt.

V. Fejezet

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

36. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésre a 34–37. §-ok szabályait kell megfelelően alkalmazni, az e Fejezetben meghatározott eltérésekkel.

37. §

(1) Az elővásárlási joggal érintett helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a.

(2) A vételárat az adásvételi szerződés megkötésétől számított 15 napon belül, egy összegben kell megfizetni.

38. §

A helyiség vételárának megfizetésére az elővásárlási jog jogosultja kérelmére a vételár 30%-ának a szerződéskötéskor történő megfizetése mellett legfeljebb egy év időtartamra a Képviselő-testület részletfizetést engedélyezhet.

39. §

(1) Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit

- a) lakásépítésre,
- b) lakóház felújításra,
- c) a településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére,
- d) építési telkek kialakítására,
- e) lakásépítési és lakásvásárlási támogatás nyújtására,
- f) csereingatlan biztosítására irányuló kötelezettség teljesítésére használja fel.



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

(2) A képviselő-testület a felhasználás mértékéről és céljairól minden évben a költségvetési rendeletben dönt.

VI. Fejezet
Záró rendelkezések

40. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 14/1995 (X.27.) önkormányzati rendelet.

41. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről szóló 15/2016 (V.26.) önkormányzati rendelet.

42. §

Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba.



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

1. melléklet a .../2023. (XI. 15.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások felsorolása

	A	B	C	D	E	F
1	Cím		Szobák száma	m2	Komfort fokozat	Bérbeadás lehetséges módja
2	Csokonai u.	2./1	1+2 fél	42,12	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
3	Csokonai u.	2./2	1+ 2 fél	42,12	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
4	Csokonai u.	2./3	1+ 2 fél	42,12	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
5	Csokonai u.	2./4	1+ 2 fél	42,12	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
6	Csokonai u.	3./1	1	29,1	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
7	Csokonai u.	3./2	1	29,1	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
8	Csokonai u.	3./3	1	29,1	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
9	Csokonai u.	3./4	1	29,1	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
10	Csokonai u.	1./1	1	29,1	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
11	Csokonai u.	1./2	1	29,1	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
12	Csokonai u.	1./3	1	29,1	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás
13	Csokonai u.	1./4	1	29,1	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

	A	B	C	D	E	F
14	Gacsári u.	49.	2	71,29	összkomfortos komfortfokozatú	szociális bérlakás
15	Kinizsi u.	15.	2	71,29	összkomfortos komfortfokozatú	szociális bérlakás
16	Kont u.	37.	1	57	komfort nélküli	szociális bérlakás
17	Kossuth u.	8. fsz.2	1+2 fél	77,36	összkomfortos komfortfokozatú	önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés
18	Kossuth u.	8. I.e.3	1+1fél	67,34	összkomfortos komfortfokozatú	önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés
19	Kossuth u.	8. I.e.4	1+1 fél	85,4	összkomfortos komfortfokozatú	önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés
20	Kossuth u.	8. I.e.5	1+1 fél	85,4	összkomfortos komfortfokozatú	önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés
21	Kossuth u.	8. I.e.6	1+1 fél	87,5	összkomfortos komfortfokozatú	önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés
22	Kossuth u.	89.	1+2 fél	55	komfortos komfortfokozatú	önkormányzati érdekből történő bérlőkijelölés
23	Lehel u.	5.	1	76	komfortos komfortfokozatú	szociális bérlakás
24	Nagyváradi u.	27.	2	71,29	összkomfortos komfortfokozatú	szociális bérlakás



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

	A	B	C	D	E	F
25	Vörösmarty u.	7.	1	50	komfortos komfort fokozatú	szociális bérlakás



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

**Füzesgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (XII. 14.)
önkormányzati rendelete**

**a pénzbeli és természetbeni szociális és gyermekvédelmi ellátásokról, igénybevételük
feltételeiről és az ellátások térítési díjáról szóló 11/2019. (III. 29.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

Füzesgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testülete a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 1. § (2) bekezdésében, 25. § (3) bekezdés b) pontjában, 26. §-ában, 32. § (3) bekezdésében, 45. §-ában, 48. § (4) bekezdésében, 92. § (1) bekezdésében, valamint a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény (a továbbiakban: Gyvt.) 18. § (2) bekezdésében, 29. § (2) bekezdésében, 97. §-ban és 131. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

(1) A pénzbeli és természetbeni szociális és gyermekvédelmi ellátásokról, igénybevételük feltételeiről és az ellátások térítési díjáról szóló 11/2019 (III.29.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az önkormányzat által meghatározott keret erejéig a szilárdhulladék szállítási közszolgáltatás díjának megfizetése alól mentesülhetnek azok a helyi lakosok, akik a szolgáltatásért közvetlenül fizetésre kötelezettek, így:)

„a) azok a 75. év feletti házaspárok, (amennyiben mindkét fél betöltötte a korhatárt), akiknél az egy főre eső havi jövedelem nem haladja meg a 90.000 forintot”

(2) A pénzbeli és természetbeni szociális és gyermekvédelmi ellátásokról, igénybevételük feltételeiről és az ellátások térítési díjáról szóló 11/2019 (III.29.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A szilárdhulladék elszállítási támogatás 50 %-nak megfelelő támogatásra jogosultak:

a) azok a 75. év feletti házaspárok, (amennyiben mindkét fél betöltötte a korhatárt), akiknél az egy főre eső havi jövedelem nem haladja meg a 105.000 forintot

b) azok a 75. év feletti egyedül élő személyek, akiknél a havi jövedelem nem haladja meg a 136.500 forintot.”

2. §

A pénzbeli és természetbeni szociális és gyermekvédelmi ellátásokról, igénybevételük feltételeiről és az ellátások térítési díjáról szóló 11/2019 (III.29.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Minden füzesgyarmati állandó lakóhellyel rendelkező 65 év feletti személy részére évente egyszeri karácsonyi támogatás adható 4.000 forint értékben, utalvány formájában.”

3. §



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956 Fax: 491-361

Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba.