

4. Előterjesztés

Somogyszentpál Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. november 26. napján tartandó soros ülésére

Tárgy: Somogyszentpál Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025 (XI.26.) önkormányzati rendelet-tervezete az önkormányzat tulajdonában lévő szociális bérlakások bérletéről.

Előterjesztő: Poszáné Szabó Edit polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Somogyszentpál Község Önkormányzatának tulajdonában összesen 5 szociális lakás van, melyek a „Lakhatási körülmények fejlesztése Somogyszentpálon” nevű EFOP-2.4.1-16-2017-00043 azonosítójú projekt keretében épültek.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény lehetőséget biztosít az önkormányzatoknak, hogy a lakások bérletére vonatkozó szabályokat rendeletben állapítsa meg. Kötelező a rendelet alkotás azon önkormányzatok tekintetében, melyeknek tulajdonában 20 vagy annál több olyan lakás van, melyeket bérbeadás útján hasznosít.

Javaslom, hogy a rendeletben a lakbér mértékét havi 20.000 Ft-ban állapítsuk meg.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen és a rendelet-tervezet elfogadásáról döntsön.

Somogyszentpál, 2025. november 18.


Poszáné Szabó Edit
polgármester

**Somogyszentpál Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati
rendelet-tervezete**

az önkormányzat tulajdonában lévő szociális bérlakások bérletéről

[1] A rendelet megalkotásának célja, hogy szabályozza az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletének feltételeit és a bérleti díjak mértékét.

[2] Somogyszentpál Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 42. § 1. pontja, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. A rendelet hatálya

1. §

E rendelet hatálya a Somogyszentpál Község Önkormányzat (a továbbiakban: az önkormányzat) tulajdonában álló szociális bérlakások bérlőire, a bérbeadás feltételeire, valamint a bérleti díjakra terjed ki.

2. §

(1) Somogyszentpál Község közigazgatási területén szociális bérlakásnak a „Lakhatási körülmények fejlesztése Somogyszentpálon” nevű, EFOP-2.4.1-16-2017-00043 azonosítójú projekt keretében 2020. évben újonnan épült bérlakásoknak minősülnek.

(2) A szociális bérlakások jegyzékét e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

3. §

(1) A rendelet személyi hatálya Somogyszentpál község közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkező állampolgárokat terjed ki.

(2) A lakóhely és a tartózkodási hely megállapítása szempontjából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás adatai irányadóak.

2. A szociális bérlakás használati jogának elnyerésére irányuló pályázati eljárás

4. §

(1) A szociális bérlakás használata kizárólag bérleti jogviszony keretében történhet.

(2) A bérleti szerződés megkötését megelőzően Somogyszentpál Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) a „Lakhatási körülmények fejlesztése Somogyszentpálon” nevű, EFOP-2.4.1-16-2017-00043 azonosítójú projektben foglaltaknak megfelelően, az abban meghatározottak szerinti pályázatot ír ki a jogosultak kiválasztása érdekében.

(3) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázók személyi körét és a jogosultsági feltételeket,
- b) a jogosultsági feltételek igazolásának módját,
- c) a szociális bérlakások címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és fűtési módját,

- d) a helyszíni megtekintés időpontját,
- e) a megállapított lakbér havi összegét és a lakbéren felüli egyéb, a bérletet terhelő kötelezettségeket,
- f) a bérleti jogviszony időtartamát,
- g) a pályázatok elbírálásánál az előnyben részesítés feltételeit, valamint
- h) a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét.

5. §

Az e rendelet alapján kiírt pályázatot a helyi önkormányzat hivatalos honlapján, valamint az önkormányzat hivatalának hirdetőtábláján közzé kell tenni.

6. §

- (1) A használati jog elnyerésére irányuló pályázatok elbírálására képviselő-testületi ülésen kerül sor.
- (2) A pályázatok elbírálásáról a képviselő-testület e rendelet 2. mellékletében szereplő szempontrendszer alapján felállított sorrend figyelembevételével dönt.
- (3) A képviselő-testület – indokolt esetben – egy alkalommal határidő tűzése mellett hiánypótlást rendelhet el.

7. §

A képviselő-testület érvénytelenség miatt elutasítja a pályázatot amennyiben

- a) a pályázó részére hiánypótlás került elrendelésre és azt a pályázó a megjelölt határidőben nem teljesítette,
- b) a pályázóval szemben kizárási ok áll fenn, vagy
- c) a pályázó nem felel meg az e rendeletben megjelölt jogosultsági feltételeknek.

8. §

A képviselő-testület döntésében a rendelkezésre álló lakások közül a kérelmezővel együtt költözők számának és a lakás alapterületének és szobaszámának mérlegelésével választja ki a bérletre felajánlandó, a költözők elhelyezésére leginkább alkalmas szociális bérlakást.

9. §

- (1) A pályázat eredményéről a pályázókat a Böhöneyi Közös Önkormányzati Hivatal Somogyszentpáli Kirendeltsége a döntéstől számított 8 napon belül értesíti.
- (2) A pályázat nyertese a döntés közlésétől számított 10 napon belül köteles a bérleti szerződést megkötni. Amennyiben ezen határidőn belül a pályázó részéről nem kerül sor a bérleti szerződés aláírására, elveszíti a bérleti jogot.
- (3) A Képviselő-testület által kijelölt bérlők vonatkozásában a bérleti szerződést az önkormányzat nevében a polgármester köti meg és írja alá.
- (4) A pályázó a pályázati eredmény közlésétől számított 30 napon belül köteles beköltözni a bérlakásba, ennek elmulasztása esetén elveszíti a bérleti jogot és a közléstől számított 2 évig önkormányzati bérlakásra újabb pályázatot nem nyújthat be.

3. Jogosultsági feltételek

10. §

(1) Szociális bérlakás használata iránt csak az nyújthat be érvényesen pályázatot:

- a) aki vagy akinek élettársa vagy házastársa munkaviszonnyal rendelkezik,
- b) aki nyilatkozatban vállalja az együttműködést az illetékes családsegítő szolgálattal, továbbá
- c) akinek köztartozása vagy közműdíjak megfizetéséből eredő lejárt esedékességű tartozása nincs, vagy a tartozás vonatkozásában fizetési kedvezményben, különösen részletfizetési lehetőségben részesült, a pályázat elbírálásánál előnyt jelent

(2) A pályázónak nyilatkoznia kell arról, hogy a felhívás feltételeit és célját megismerte és vállalja az együttműködést az önkormányzattal, annak partnereivel és az EFOP-1.6.2-16-2017-00010. pályázati konstrukcióban biztosított szociális munkásokkal.

(3) A pályázónak egyéni fejlesztési tervvel kell rendelkeznie.

4. Szerződéskötéssel kapcsolatos rendelkezések

11. §

(1) A képviselő-testület által kiválasztott sikeres pályázók az önkormányzattal bérleti szerződést kötnek. A bérleti szerződést az önkormányzat nevében a polgármester köti meg és írja alá.

(2) A bérleti szerződés időtartama a szociális bérlakások esetében legfeljebb öt év.

(3) A szociális bérlakások igénybevevőinek bérleti díjat kell fizetniük, amelynek mértékét e rendelet 3. melléklete tartalmazza.

12. §

A szerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényben és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben meghatározott indokokon túl az önkormányzat részéről a képviselő-testület előzetes véleményező határozata alapján azonnali hatállyal felmondható, amennyiben

- a) a bérlő a jogosultsági feltételeknek a továbbiakban nem felel meg,
- b) a bérlő a közüzemi számlák megfizetésével 30 napon túli késedelembe esik.

13. §

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben foglaltakon túlmenően a bérlő köteles az épületben megrongált felületek, eszközök javításáról, pótlásáról, cseréjéről a kár keletkezésétől számítva 30 napon belül gondoskodni.

14. §

A szerződésben foglaltak betartását a képviselő-testület - illetve az testület által megbízott személy - bármikor ellenőrizheti, előre egyeztetett időpontban.

5. A bérlő jogai és kötelezettségei

15. §

(1) A bérlő a bérleti szerződésben szereplő időpontban jogosult a bérlakást, a komfortfokozatának megfelelő lakberendezésekkel együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átvenni és azt használni.

(2) A bérelő és a bérelőtársak a határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül kérelmezhetik a bérleti szerződés meghosszabbítását. A kérelemhez csatolni kell a jövedelmi, vagyoni helyzet igazolására szolgáló dokumentumokat, és igazolni kell, hogy nincs lakbér és közüzemi díj tartozásuk. A bérleti szerződés meghosszabbítása csak abban az esetben tagadható meg, ha a bérelő körülményeinél fogva e rendelet szerint lakásbérleti pályázat benyújtására nem lenne jogosult.

16. §

(1) A lakásnak a lakásbérelő részére történő átadásakor lakás-átadási jegyzőkönyvet és leltárt kell készíteni, amelyben fel kell tüntetni a lakásban előforduló esetleges hibákat, hiányosságokat és az átadott berendezési tárgyakat. A bérelő a lakás átvételét észrevételeinek írásbeli rögzítésével a lakás-átadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(2) A bérelő köteles a lakás visszaadásakor készült lakás-átvételi jegyzőkönyvben nyilatkozni az őt terhelő hibák, hiányosságok megszüntetésének a módjáról és határidejéről.

(3) A bérelő köteles a bérleményben életvitelszerűen tartózkodni, a 2 hónapot meghaladó távollétet és annak időtartamát írásban köteles bejelenteni. Ezen rendelkezés a bérleti szerződés kötelező tartalmi eleme. A bérelő bejelentett - elsősorban egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt erre hivatkozással a szerződést a bérbeadó részéről felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérelő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót annak felhívására írásban tájékoztatja.

(4) A bérelő köteles túrni a bérbeadó képviselője által a lakások rendeltetésszerű használatának és a bérelői kötelezettségek teljesítésének ellenőrzését.

(5) A bérelő köteles a lakbért és a külön szolgáltatások díját a szerződésben meghatározott összegben és időpontban az önkormányzatnak, a közüzemi szolgáltatások díját a szolgáltatónak megfizetni. A bérelő köteles a lakás lakbérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak át nem adja.

(6) Ha a bérelő lakást vásárol, illetve új lakást épít, az adásvételi szerződés megkötésétől, vagy a használatbavételi engedély kiadásától számított 30 napon belül köteles ennek tényét bejelenteni a bérbeadó felé és 90 napon belül köteles kiköltözni az önkormányzati bérlakásból.

(7) A bérelő a lakást nem alakíthatja át, azonban a lakáshoz tartozó területen a bérbeadó engedélyével, az építésügyi előírások betartásával melléképületet létesíthet.

(8) A bérelő a közüzemi mérőórákat köteles a nevére átíratni.

(9) A bérelő köteles az áram mérőórát feltöltős mérőórára cseréltetni.

(10) A bérelő köteles a befizetett rezsi számlákat igazoló dokumentumokat, bérbeadónak minden hónapban bemutatni.

6. A bérbeadó jogai és kötelezettségei

17. §

(1) Bérbeadó képviselője a lakások rendeltetésszerű használatát, továbbá a bérelői kötelezettségek teljesítését a bérelő nyugalmának zavarása nélkül, előzetes írásbeli értesítés alapján, a lakásban munkanapokon 8-16 óra közötti időben negyedévente köteles ellenőrizni. A bérelő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést túrni köteles.

(2) Bérbeadó nem járul hozzá a lakás átalakításához.

18. §

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni a bérleti díj ellenében az épület központi berendezésének állandó üzemképes állapotáról és a keletkezett hibák megszüntetéséről, amelyek nem a bérlő rendeltetésellenes használatából keletkeztek.

(2) A bérbeadó köteles a lakás visszaadásakor lakás-átvételi jegyzőkönyvet készíteni, amelyben rögzíti az esetleges hibákat, hiányosságokat.

(3) Amennyiben a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetéséről, vagy az ellenérték megtérítéséről nem nyilatkozik, vagy a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadja el, a bérbeadó a kötelezettség behajtása érdekében eljár.

(4) Amennyiben a bérlő a saját költségén létesített lakberendezéseket, felszereléseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérbeadónak köteleznie kell a bérlőt az eredeti állapot visszaállítására vagy a visszaállítás költségeinek megtérítésére.

(5) Bérbeadó képviselője a lakások rendeltetésszerű használatát, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmának zavarása nélkül, előzetes írásbeli értesítés alapján, a lakásban munkanapokon 8-16 óra közötti időben negyedévente köteles ellenőrizni. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

(6) Az ellenőrzés során feltárt hiányosságok megszüntetésére a bérlőt 15 napon belül írásban, határidő kitűzésével fel kell hívni és a végrehajtást ellenőrizni.

(7) A képviselő-testület tudomására jutott olyan körülmények esetén, amelyek fennállása a lakás állagmegóvását veszélyezteti, vagy a bérlők magatartása indokolja, előzetes bejelentés nélkül soron kívüli ellenőrzést tart.

(8) Amennyiben a bérbeadó képviselője az ellenőrzés során vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a bérlő a lakást előzetes bérbeadói hozzájárulás nélkül más célra használja, bérleti jogát másnak átengedte, a lakást elcserélte vagy albérletbe adta, illetve a lakást nem lakja, köteles erről a körülményről a képviselő-testületet tájékoztatni. A bérlővel szemben alkalmazandó eljárásról a képviselő-testület dönt.

7. A befogadás szabályai

19. §

(1) A bérlő a lakásba más személyt az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseiben foglaltakon kívül csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A befogadáshoz való hozzájárulást a beköltözés előtt a bérlő és a befogadandó együttes írásbeli kérelemmel kezdeményezheti a képviselő-testülettől

(3) A kérelemben meg kell jelölni a befogadás okát, a befogadandó és a befogadó esetleges rokoni kapcsolatát, a befogadandó eddigi lakásának címét, az ott lakás jogcímét, a lakás komfortfokozatát, méretét, szobaszámát és az ott lakók számát.

(4) A képviselő-testület a hozzájárulást megtagadhatja, ha a befogadó a befogadást indokolni nem tudja, a befogadás indoka nem valós, vagy a lakás nagysága miatt a zavartalan együttélés nem biztosított.

8. A lakásbérleti jogviszony megszűnése és megszüntetése

20. §

- (1) A Képviselő-testület a szociális lakásokat 5 évre adja bérbe.
- (2) A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha:
- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
 - b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- (3) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
- (4) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást rongálják, a lakást vagy a hozzá tartozó kertet rendeltetésükkel ellentétesen használják;
- (5) Kettő havi lakbértartozás esetén a szerződés bérbeadó részéről történő felmondása előtt, a képviselő-testület a lakásbérleti-díjtartozás közlésével tájékoztatja a bérlőt a tartozás részleteiben történő megfizetésének lehetőségéről.
- (6) Amennyiben a bérlő a képviselő-testület tájékoztatásának kézhezvételétől számított 30 napon belül a fennálló lakbértartozása részleteiben történő megfizetését nem kérelmezi, vagy a megállapodásban szereplő kötelezettségét a megállapodás aláírása után 3 egymást követő hónapban nem teljesíti, a képviselő-testület a lakásbérleti szerződést az 1993. évi LXXVIII. törvény szerint meghatározott módon felmondja.
- (7) Amennyiben a bérlő a szerződés megszűnését követően a bérleményt nem adja át, az üzemeltető a szerződés megszűnésétől számított 3 hónapon belül köteles a lakás kiürítése iránt a peres eljárást megindítani.

9. Záró rendelkezések

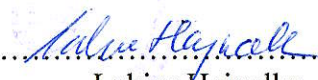
21. §

A rendelet hatálybalépése előtt kötött bérleti szerződésekre a szerződéskötéskor hatályos rendelkezéseket, valamint a szerződésekben foglaltakat kell alkalmazni.

22. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.


.....
Poszáné Szabó Edit
polgármester


.....
Lakics Hajnalka
aljegyző

Önkormányzat tulajdonában lévő szociális bérlakások

1. 8705 Somogyszentpál, Ady Endre utca 2/a. - 361 hrsz.
2. 8705 Somogyszentpál, Ady Endre utca 2/b - 361 hrsz.
3. 8705 Somogyszentpál, Ady Endre utca 74. - 327 hrsz.
4. 8705 Somogyszentpál, Ady Endre utca 80. - 323 hrsz.
5. 8705 Somogyszentpál, Kossuth utca 3. - 289 hrsz.

A szociális rászorultság szempontrendszere

Az elbírálási szempontrendszer alkalmazása lehetővé teszi a pályázók egymáshoz viszonyított helyzetének bemutatását az egyes pályázók összesített pontszámai alapján történő rangsorolását. Az érvényes pályázatokat az alábbi pontszámítási rendszer alapján kell értékelni:

1. Ha a pályázó somogyszentpáli lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik:

- a) legfeljebb 5 év esetén **2 pont**
- b) 5 évnél hosszabb idő esetén **4 pont**
- c) 10 évnél hosszabb idő esetén **6 pont**

2. Ha a pályázó, vagy a vele együtt költöző közeli hozzátartozója tartós betegségben, vagy súlyos fogyatékosságban szenved

- a) személyenként **1 pont**
- b) legfeljebb **2 pont**

3. Ha a pályázó

- a) gyermeket egyedül nevelő személy **5 pont**
- b) házastársával vagy élettársával és gyermekével, gyermekeikkel él **4 pont**
- c) házastársával vagy élettársával él **3 pont**

4. Ha a pályázó és a vele jogszerűen együttköltözők egy főre jutó nettó jövedelme a pályázat benyújtásának időpontjában eléri az öregségi nyugdíj legkisebb összegének:

- a) egyedülálló esetén 300 %-át **5 pont**
- b) gyermeket egyedül nevelő személy esetén 200%-át **8 pont**
- c) család esetén 150 %-át **10 pont**

5. Ha a pályázó és a vele jogszerűen együttköltözők

- a) családtagnál laknak **5 pont**
- b) albérletben laknak **2 pont**

6. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők bármely tagja a pályázat benyújtásakor munkaviszonnyal rendelkezik, és nem áll felmondás alatt:

- a) legfeljebb 3 hónapja áll munkaviszonyban: **10 pont,**
- b) legfeljebb 6 hónapja áll munkaviszonyban: **15 pont,**
- c) több mint 6 hónapja áll munkaviszonyban: **20 pont.**

7. Ha a pályázó a pályázat benyújtását megelőző 3 hónapban lakhelyén a lakásfenntartással kapcsolatos (közüzemi díjak, bérleti díj) valamennyi fizetési kötelezettségét határidőre teljesítette: 5 pont.

8. Ha a pályázónak, valamint a vele jogszerűen együttköltözők egyik tagjának sincs a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti ellátások vonatkozásában jogosulatlanul és rosszhiszeműen igénybe támogatással kapcsolatban fennálló tartozása: 3 pont

9. A pályázó jelenlegi lakókönyezete rendezett (Az általa életvitelszerűen lakott lakás, annak udvara, kertje és a csatlakozó közterület jellegének megfelelően tisztán tartott.):

a) 3 pont

b) 6 pont

c) 9 pont

10. Ha a pályázó lakástakarékpénztári megtakarítással rendelkezik: 5 pont

11. Aktív együttműködés a projektben dolgozó szociális munkásokkal és folyamatos részvétel a közösségi életben: 5 pont

Lakások bérleti díja

Az önkormányzat tulajdonában álló szociális bérlakások bérleti díja havonta 20.000 Ft.

Végső előterjesztői indokolás

Somogyszentpál Község Önkormányzata tulajdonában lévő szociális bérlakások bérletének feltételei, valamint a bérleti díj mértékét a 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1) bekezdése, valamint a 34.§ (3) bekezdése alapján rendeletben állapítja meg.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL
(A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

Rendelet-tervezet címe:		Somogy-szentpál Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025 (XI.26.) önkormányzati rendelet-tervezete az önkormányzat tulajdonában lévő szociális bérlakások bérletéről szóló 1/2022. (I.13.) önkormányzati rendelet módosításáról			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen:					
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti és egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:	
A rendelet megalkotásával biztosítva lesz a választópolgárok számára a szociális bérlakások bérletéről szóló szabályozás megismerhetősége.	Bérleti díjak rendeletbe foglalása a költségvetés tervezésekor konkrét adatot szolgáltat.	Nincs.	A módosítás nem befolyásolja az adminisztrációs terhek mértékét.	Nincs.	
A rendelet megalkotása szükségességes volt, mert: szociális bérlakások szabályait eddig nem rendezte rendelet.					
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A rendelet alkotás nem kötelező a 1993 évi LXXVIII. törvény 79.§ (2) bekezdése értelmében.					
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:					
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:		
Rendelkezésre állnak.	Rendelkezésre állnak.	Rendelkezésre állnak.	Rendelkezésre állnak.		

