

az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről¹

Fülöpháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdéseiben, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdéseiben, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3) bekezdéseiben, 35. § (2) bekezdésben, 54. § (1), (3) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, Fülöpháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 5/2023. (III. 14.) önkormányzati rendelete 31. § (1) bekezdés e) pontja alapján az Ügyrendi, Vagyon-nyilatkozattételi, Összeférhetlenségi Bizottság véleményének kikérésével az önkormányzati lakások bérletével elidegenítésével kapcsolatban a következőket rendeli el:

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Fülöpháza Község Önkormányzatának tulajdonában álló 1. melléklet szerinti lakásokra.
- (2) Az önkormányzat nem rendelkezik nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel.

1. A bérbeadói jogok gyakorlása

2. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó lakások vonatkozásában bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a képviselő-testület (továbbiakban: bérbeadó) gyakorolja.
- (2) A bérbeadó a rendelet hatálya alá tartozó lakásokat, kérelemre és pályázat útján jogosult bérbe adni.
- (3) A bérbeadó:
 - a) dönt arról, hogy az üresen álló lakás milyen célra adható bérbe,
 - b) kijelöli az önkormányzati tulajdonú lakást elidegenítésre,
 - c) minden év november 30-ig megállapítja a lakások bérleti díját.

3. §

- (1) Lakásbérleti szerződés azzal a nagykorú jogszerűen, életvitelszerűen Fülöpházán lakóhellyel, tartózkodási hellyel rendelkező kérelmezővel köthető, aki megfelel az e rendeletben meghatározott feltételeknek.
- (2) A lakás bérbe adható:
 - a) szociális helyzet alapján,

¹ Az önkormányzati rendelet a 2010. évi CXXX. törvény 12/B. §-a alapján hatályát veszítette 2024. február 3. napjával.

b) költségelven.

2. Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltételei

4. §

(1) Bérbeadó – költségelven, vagy szociális alapon – a bérlővel a 3. melléklet szerinti lakásbérleti szerződést köt határozott időre, 1 éves időtartamra.

(2) A bérleti jogviszonynak a bérleti időtartam lejáratára miatti megszűnése esetén a bérleti szerződés újabb határozott időtartamra a bérbeadó döntése alapján meghosszabbítható, amennyiben a bérlő az önkormányzati lakásra jogosultságai továbbra is fennállnak, és a bérleti jogviszony ideje alatt nem volt kettő hónapot meghaladó meg nem fizetett lakbértartozása.

(3) A bérlet hosszabbítását a lejárat előtt 60 nappal kell kezdeményezni a bérbeadónál.

5. §

(1) Önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

(2) A bérlő a bérelt lakás albérletbe nem adhatja.

(3) A bérlő köteles életvitelszerűen a bérlakásban lakni a lakásbérleti szerződés fennállása alatt.

(4) A bérlő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát előzetesen írásban köteles bejelenteni a bérbeadónak. Amennyiben a bérlő a bejelentést elmulasztotta és a Lakástörvény 3. § (2) bekezdésében rögzített feltételek nem állnak fenn, bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondja. A Lakástörvény 3. § (2) bekezdésében szereplő rendelkezés a bérleti szerződés kötelező tartalmi eleme.

(5) Bérlő köteles gondoskodni a közös használatú helyiségek, a lakáshoz tartozó udvar és utcarész tisztántartásáról és az odatelepített növényzet gondozásáról.

(6) A rendeltetésszerű használatot, és a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a bérbeadó naptári évenként egyszer, fűtési szezon megkezdése előtt, szeptember hónapban ellenőrzi.

(7) A lakást leltárral kell átadni és visszavenni. A leltár tartalmazza a lakás berendezési tárgyak tényleges állapotát és a kapcsolódó megállapításokat.

3. Szociális bérlakások

6. §

(1) Szociális helyzet alapján adható bérbe az önkormányzati tulajdonú lakás annak, akinek családjában a vele költöző családtagokat is figyelembe véve az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegét és lakástulajdonnal, vagy haszonélvezeti joggal sem a kérelmező, sem a vele költöző családtag nem rendelkezik, illetve nem rendelkeznek 500.000,- Ft-ot meghaladó, jelentősebb ingó vagyonnal.

(2) Szociális bérlakás igénylésére legalább öt éves folyamatos fülöpházi állandó lakóhellyel rendelkező nagykorú személy jogosult.

(3) Szociális helyzet alapján lakáskérelmet az erre rendszeresített nyomtatványon lehet benyújtani az önkormányzati hivatalnál.

(4) Szociális helyzet alapján lakás csak határozott időre, legfeljebb 1 évre adható bérbe.

(5) Az elbírálásnál előnyt élvez:

- a) komfortnélküli, vagy annál rosszabb lakáskörülmények között lakik,
- b) egy, vagy több gyermeket nevel. A több gyermeket nevelő személy előnyben részesül.

7. §

(1) A szociális helyzet alapján bérbeadott ingatlan bérleti díjához a polgármester támogatást állapít meg annak a kérelmezőnek:

- a) akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap 250 %-át, vagy
- b) aki egyedül élő, vagy gyermekét egyedül neveli és háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem a szociális vetítési alap 350 %-át nem haladja meg.

(2) A támogatásra ugyanazon lakás esetén csak egy jogosultság állapítható meg, függetlenül a lakásban élő személyek számától.

(3) A támogatást a kérelem benyújtása hónapjának első napjától bérleti jogviszony időtartamára kell megállapítani.

(4) A támogatás összege havi 3.000 Ft.

(5) Nem jogosult támogatásra az, aki a települési és étkeztetési támogatásokról szóló 3/2015. (II.27.) önkormányzati rendeletben szabályozott, lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez önkormányzati települési támogatásban részesül.

8. §

(1) A 7 § szerinti támogatás iránti kérelmet az arra rendszeresített formanyomtatványon az önkormányzati hivatalhoz kell benyújtani.

(2) A kérelemhez mellékelni kell:

- a) a háztartásban együtt élő személyek jövedelméről szóló igazolást,
- b) nyilatkozatot a háztartásban együtt lakó személyekről.

(3) A (2) bekezdés a) pontja szerinti igazolás:

- a) munkabérből származó jövedelem esetén a munkáltató által kiállított igazolás,
- b) álláskereső esetén az illetékes foglalkoztatási hatóság által kiállított igazolás,
- c) nyugdíj, nyugdíjszerű ellátások esetén a nyugdíjfolyósító szerv által a tárgyévben kiállított nyugdíjkieljáró lap és a nyugdíjszelvény,
- d) östermelő esetén a bevételről vezetett dokumentum, vagy az állami adóhatóság által a lezárt adóévről kiállított igazolás,
- e) vállalkozásból származó jövedelem esetén lezárt adóévről az állami adóhatóság által kiadott igazolás, a le nem zárt időszakra vonatkozóan a könyvelői igazolás, vagy a vállalkozó nyilatkozata,
- f) ösztöndíjról a köznevelési vagy felsőoktatási intézmény által kiállított igazolás, bankszámlakivonat, vagy az utalást igazoló elektronikus nyilvántartásból kinyomtatott adattartalom.

(4) A támogatás jogosultja az önkormányzati hivatalnak 8 napon belül köteles bejelenteni minden olyan változást, amely a támogatásra vonatkozó jogosultságát, vagy a támogatás mértékét befolyásolja, így különösen a jövedelmi viszonyaiban bekövetkezett változást.

(5) Meg kell szüntetni a támogatást, ha a bérlő

- a) bérleti jogviszonya megszűnik,
- b) támogatásra jogosultsága megszűnik, vagy
- c) lakbérfizetési kötelezettségének 3 hónapig folyamatosan nem tesz eleget.

(6) A támogatás jogtalan igénybevétele esetén a felvett összeget egyösszegben vissza kell fizetni.

4. Költségelven bérbeadandó bérlakások

9. §

(1) A költségelven bérbeadandó bérlakásokat az önkormányzat pályázat útján adja bérbe.

(2) A költségelven bérbe adandó bérlakást határozott időre 1 év időtartamra lehet bérbe adni. A bérlő jogosult kérelmezni a bérleti jogviszonya meghosszabbítását, amennyiben kérelme megfelel a rendeletben előírt feltételeknek, és kizáró ok nem áll fenn vele szemben. A bérleti jogviszony a feltételek további fennállása esetén a bérbeadó döntése alapján meghosszabbítható. A bérleti jog megszüntetés esetén a bérlőt pénzbeli térítés nem illeti meg.

(3) A megállapított lakbérnek biztosítania kell annak értékállóságát.

(4) A bérleti jog elnyerésére pályázhat:

- a) az a nagykorú személy, akinek vagy házastársának, vagy vele jogszerűen együtt költöző hozzátartozójának Fülöpházán tulajdonában, haszonélvezetében nincs beköltözhető lakás vagy családi ház, és
- b) Fülöpházán lakó- vagy tartózkodási hellyel, vagy igazolt fülöpházi munkahellyel, továbbá,
- c) aki, és a vele jogszerűen együtt költöző olyan igazolt összjövedelemmel rendelkezik, amely biztosítja azt, hogy a lakbér összege nem haladja meg a nettó összjövedelmük 40 %-át.

(5) A pályázat elbírálása során a bérbeadó az alábbi feltételrendszert alkalmazza:

- a) az önkormányzati-, vagy állami feladatot ellátó intézményekben alkalmazottak pályázatai (köztisztviselő, közalkalmazott, BM dolgozók),
- b) a pályázó(k) már rendelkeznek költségelví lakásbérleti szerződéssel, de körülményeik változása miatt (pl: családbővülés, csökkenés stb.), lakást cserélnének az eredeti lakásbérleti szerződésük időtartamáig,
- c) azon fülöpházi szociálisan rászorult családok, csonkacsaládok, akik az alábbi feltételeknek megfelelnek, figyelemmel a (4) bekezdés c.) pontjában foglaltakra is:
 - ca) egy főre eső jövedelmük nem éri el a szociális vetítési alap kétszeresét,
 - cb) egy, vagy több gyermeket nevelnek,
 - cc) ifjú házasok (ha a házastársak egyike sem töltötte be a 35. életévét).

5. A bérleti díj mértéke

10. §

(1) A lakások bérleti díjának mértékét 2. melléklete tartalmazza.

(2) A bérbeadó az egyes lakások vonatkozásában nem biztosít semmilyen egyéb szolgáltatást.

(3) A bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani.

(4) Bérbeadó a bérlő késedelmes fizetése esetén a mindenkor érvényben lévő jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot számít fel.

11. §

(1) A lakbértartozás után felszámítandó késedelmi kamattartozás összegének elengedésére az önkormányzati hivatalnál erre a célra rendszeresített formanyomtatványon benyújtott kérelmeket a bérbeadó bírálja el. A bérbeadó a tartozás maximum 50%-át elengedheti, amennyiben a kérelmező bérlő és a vele egy háztartásban élő családjában az egy főre eső jövedelem a szociális vetítési alap 200%-át nem éri el.

(2) A bérlő kérelmére a lakbérhátralékra, valamint azok járulékaira a bérbeadó legfeljebb 6 havi részletfizetést engedélyezhet. Ezen részletfizetési megállapodás megkötésére akkor kerülhet sor, ha a bérlő és a vele együtt lakó hozzátartozóinak jövedelme legalább a szociális vetítési alap 250%-át meghaladja a törlesztő részletekkel növelt lakásfenntartás elismert havi költségeinek.

(3) Ismételt részletfizetési kedvezmény engedélyezésére egy éven belül nem kerülhet sor kivéve, ha annak indoka

- a) hozzátartozó halála,
- b) munkahely megszűnése,
- c) az egészségi állapot munkaképességet befolyásoló megromlása, vagy
- d) házasság felbontása.

(4) A részletfizetési megállapodásban meghatározott feltételek betartása esetén a bérlőt további kamatfizetés nem terheli.

6. A bérlőtársi, és társbérleti jogviszony

12. §

(1) Önkormányzati bérlakásra bérlőtársi szerződést a bérleti jogviszony keletkezésekor nagykorú egyenesági hozzátartozóval lehet kötni.

(2) Nem létesíthető bérlőtársi jogviszony azzal a hozzátartozóval, aki – haszonélvezettel terhelt, vagy 50%-ot meg nem haladó tulajdoni illetőségű lakás kivételével – Fülöpházán lakástulajdonnal, vagy lakás haszonélvezeti jogával rendelkezik.

(3) A megüresedett társbérleti lakrész a másik társbérlő részére – annak kérésére – csak akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakás-alapterület után számított lakbér megfizetését.

(4) Ha a (3) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn, a lakásban visszamaradó társbérlő lakásbérleti szerződését a bérbeadó felmondja cserelakás biztosítása mellett. A cserelakás megfelelőségénél a társbérlet során kizárólagos bérleményként használt társbérleti lakrész szobaszáma vehető figyelembe.

7. A bérlő által befogadható személyek köre, a befogadás szabályai

13. §

- (1) A bérlő a bérleménybe a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával és mérlegelése alapján az
- a) élettársa kiskorú, vagy nappali tagozaton tanulmányait folytató nagykorú gyermekét,
 - b) testvérét,
 - c) befogadott gyermekének házastársát,
 - d) befogadott gyermeke házastársának kiskorú, vagy nappali tagozaton tanulmányait folytató nagykorú gyermekét
- (továbbiakban: kedvezményezettek) fogadhatja be.
- (2) A befogadáshoz való hozzájárulást a bérlő a kedvezményezettel közösen kérheti a bérbeadótól.
- (3) A bérbeadói hozzájárulás akkor adható ki, ha a bérlőnek nincs a bérbeadóval szemben fennálló tartozása és a lakás mérete alapján az abban már lakók száma ezt lehetővé teszi.

8. A lakáscsere szabályai

14. §

- (1) Költségelven bérbeadott önkormányzati lakásbérleti jogát kérelemre kizárólag másik önkormányzati lakás, ideértve költségelvű önkormányzati lakást is bérleti jogára lehet cserélni, amennyiben a cserélő felek megfelelnek a 9. § (4) bekezdés c) pontjában meghatározott feltételeknek.
- (2) A lakáscsere érvényességéhez a bérbeadó írásos előzetes hozzájárulása szükséges.
- (3) A bérbeadó az írásos hozzájárulását akkor adja ki, ha:
- a) a lakáscserét mindkét fél kezdeményezte,
 - b) ha a cserelakásokra a bérbeadó, és a közüzemek felé a kérelmezők részéről semmiféle díjtartozás nem áll fenn,
 - c) a cserelakás bérleti jogának megszerzéséhez szükséges, e rendeletben meghatározott előírásoknak a felek megfelelnek.
- (4) A lakáscsere következtében a bérleti szerződés időtartama változatlan marad.
- (5) Amennyiben a bérbeadói hozzájárulás kézhezvételét követő 30 napon belül a felek a lakáscserét nem hajtották végre, a bérbeadói hozzájáruló nyilatkozat hatályát veszti.

9. A bérleti jogviszony megszűnése

15. §

- (1) Bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a lakást tiszta, üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni. A lakás tisztasági festéséről a bérbeadó gondoskodik, annak előzetes egyeztetésen alapuló költsége a bérlőt terheli.
- (2) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő pénzbeli térítési díjra nem jogosult.
- (3) Önkormányzati érdekből a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérbeadó másik lakást adhat bérbe a bérlőnek. A bérlő pénzbeli térítésre ez esetben sem jogosult.
- (4) A bérleti szerződés megszűnése után a jogcím nélküli lakáshasználó másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

10. A jogcím nélküli lakáshasználat

16. §

A jogcím nélküli lakáshasználó a használat harmadik hónapjától az adott bérlakás típusra a 2. mellékletben meghatározott lakbér háromszorosának megfelelő lakáshasználati díjat köteles megfizetni.

11. Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

17. §

(1) A bérbeadó jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyet a rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

(2) A bérbeadó:

- a) a bérbeadói feladatok zavartalan ellátásával kapcsolatban, kizárólag a bérleti jogviszonyt létesített természetes személyek nyilvántartása érdekében,
- b) a bérleti jogviszony időtartama alatt,
- c) jogosult az alábbi személyes adatok kezelésére: bérlő neve, lakcíme, születési helye és ideje, anyja neve, a szolgálati bérlakások esetében a foglalkozása, munkaviszony keletkezése, megszűnése.
- d) A kezelhető személyes adatokat a bérleti jogviszony keletkezésekor, illetve a helyszíni ellenőrzés lefolytatásakor az érintett természetes személyektől gyűjtik be.

(3) A bérbeadó a személyes adatok kezelése folyamán köteles betartani az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseit.

12. Önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítése

18. §

(1) A költségelvű bérlakások használatba vételi engedélytől számított 20 évig nem idegeníthetők el. A lakások csak abban az esetben idegeníthetők el, ha a bérbeadó a lakásokat értékesítésre jelöli ki.

(2) A törvény alapján elővásárlásra jogosult részére a lakás eladásra történő kijelölését követő 15 napon belül írásban ajánlatot kell tenni.

(3) Az ajánlatnak tartalmaznia kell a rendeletben meghatározott értékesítési és fizetési feltételeket.

(4) Az ajánlati kötöttség időtartama az ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap.

(5) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultjának lakbér, közüzemi díj, vagy a bérleti jogviszonyból eredő tartozása van, részére a lakás csak abban az esetben idegeníthető el, ha az adás-vételi szerződés megkötéséig tartozását megfizeti.

19. §

(1) Az elővásárlásra jogosult kérelmére 15 évi részletfizetési kedvezményt ad az önkormányzat, ilyen esetben a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-át egy összegben kell megfizetni, a fennmaradó részt havi egyenlő részletekben köteles a vevő megfizetni a Ptk. szerinti pénztartozás esetén megállapítható kamattal terhelten.

(2) Ha a vevő a vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben fizeti meg, a vételár 3 %-ának megfelelő összegű vételár-engedmény illeti meg.

(3) Ha a vevő a vételár-hátralékot, a szerződésben megállapított részletfizetési kedvezményes időszak felének lejárta előtt, egy összegben fizeti meg, a vételár-hátralék 2 %-ának megfelelő összegű vételár-engedmény illeti meg.

(4) A (2)–(3) bekezdésekben meghatározott mértékű vételár-engedményt egyösszegű kifizetés esetén az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg érvényesítheti a vevő, míg részletfizetés esetén a vételár-hátralék határidő előtti kifizetésére irányuló kérelmét követően esedékes.

(5) Ha a vevő az elővásárlási jog alapján vásárolt lakást 5 éven belül elidegeníti, a vevő a kapott vételár-engedményt köteles az eladónak - az adásvételi szerződés megkötését követő 15 napon belül - megtéríteni, és a vételár-hátralék egy összegben esedékessé válik.

(6) A (5) bekezdésben foglalt vételár-engedmény megtérítése alól a bérbeadó felmentést akkor adhat, ha a vevő

- a) egészségügyi ok,
- b) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a vele állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása miatt idegeníti el a lakást, feltéve, ha a vételárat újabb lakás szerzésére fordítja.

20. §

(1) A bérlakást a 4. mellékletben szabályozottak szerint pályázat útján kell meghirdetni és a legmagasabb vételi ajánlatot tevőnek kell értékesíteni.

(2) A vételárat – kivéve, ha a bérbeadó másként nem rendelkezik – egy összegben kell a szerződés megkötésekor megfizetni.

21. §

Ha a vevő a vételárat a szerződés aláírásakor egy összegben nem fizeti meg, az önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba a vételár-hátralék és járuléka erejéig jelzálogjogot, valamint a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

22. §

Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit az alábbi célokra használhatja fel:

- a) az önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek felújítására és korszerűsítésére,
- b) új lakás vásárlására, építésére,
- c) telkek kialakítására, közművesítésére.

13. Záró rendelkezések

23. §²

24. §³

2 A 23. § a 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján hatályát veszítette.

3 A 24. § a 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján hatályát veszítette.

25. §

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

Balogh József János s.k.
polgármester

Vincze Miklós s.k.
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2026. január 29-én kihirdetve.

Fülöpháza, 2026. január 29.



Vincze Miklós
jegyző

A rendelet az 1/2026. (I.29.) önkormányzati rendeletig bezárólag egységes szerkezetbe foglalva.

Fülöpháza, 2026. január 29.

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások

költségelvű bérlakások I.	hrsz	cím	m²	komfortfokozat
1	I/22	Herpay László u. 1/a.	68,91	összkomfortos
2	I/22	Herpay László u. 1/b	68,91	összkomfortos
3	I/23	Herpay László u. 2/a	74,49	összkomfortos
4	I/23	Herpay László u. 2/b.	74,49	összkomfortos
5	163/2	Kossuth u. 1/d.	33,38	összkomfortos
költségelvű bérlakások II.	hrsz	cím	m²	komfortfokozat
1	163/2	Kossuth u. 1/b.	59	összkomfortos
2	163/2	Kossuth u. 1/c.	71,4	komfortos
3	I/21	Radnóti u. 1.	93,65	összkomfortos
4	I/19	Radnóti u. 3.	60	összkomfortos

4 Az 1. melléklet a Fülöpháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2024. (XII. 20.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti díja:

Sorszám	Megnevezés	Bérleti díj
1 ⁶	Költségelví bérlakások I. bérleti díja	600 Ft/m ²
2 ⁷	Költségelví bérlakások II. bérleti díja	540 Ft/m ²
3 ⁸	Szociális alapon bérbeadott bérlakások bérleti díja, ami az adott költségelví bérlakás I. bérleti díja	300 Ft/m ²
4 ⁹	Szociális alapon bérbeadott bérlakások bérleti díja, ami az adott költségelví bérlakás II. bérleti díja	270 Ft/m ²

5 A 2. melléklet a Fülöpháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2024. (XII. 20.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

6 A 2. mellékletben foglalt táblázat 1. sora a Fülöpháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2026. (I. 29.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

7 A 2. mellékletben foglalt táblázat 2. sora a Fülöpháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2026. (I. 29.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

8 A 2. mellékletben foglalt táblázat 3. sora a Fülöpháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2026. (I. 29.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

9 A 2. mellékletben foglalt táblázat 4. sora a Fülöpháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2026. (I. 29.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

HATÁROZOTT IDEJŰ LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött

Amely létrejött egyrészről, **Fülöpháza Község Önkormányzata** (székhely: 6042 Fülöpháza, Kossuth u. 5. szám, adószám: 15724674-2-03, törzsszám: 724672, képviseli: polgármester) mint **bérbeadó** (továbbiakban: bérbeadó)

Másrészről (születési neve:, a.n.:, szül.hely, idő:szám alatti lakos) mint **bérlő** (továbbiakban: bérlő)

a továbbiakban együttesen: **Felek** között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek szerint:

A BÉRLET TÁRGYA, CÉLJA ÉS IDŐTARTAMA

1. Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi Fülöpháza Község Önkormányzata tulajdonát képező, Fülöpháza belterülethelyrajzi számú, természetben Fülöpháza, szám alatt találhatóm² alapterületű, helyiségekből álló, szociális alapon /költségelvű meghatározott lakbérű bérlakást, (a továbbiakban: **Bérlemény**). A bérbeadó a bérlő használatába adja a bérlakáshoz tartozó hátsókeretet.

2. Felek megállapodnak, hogy a jelen bérleti szerződést határozott időtartamra kötik egymással. A bérleti jogviszony kezdőnapja: 202... év hónapnap.

A bérleti jogviszony ideje: 1 éves időtartamú, végdátum: 202... év hónapnap.

3. A bérleti jogviszony a határozott időtartam lejártával megszűnik. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérbeadó nem köteles számára másik bérleményt biztosítani. A bérleti jogviszony lejártá előtti 60 nappal benyújtott kérelem alapján és a Képviselő-testület jóváhagyásával a bérleti szerződés meghosszabbítható.

A bérleti jog megszüntetés esetén a bérlőt pénzbeli térítés nem illeti meg.

4. A Felek rögzítik, hogy a Bérlő a Bérleményt kizárólag lakás céljára használhatja.

5. A Bérbeadó kijelenti, hogy jogosult a jelen szerződést annak tartalma szerint megkötni, továbbá nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, amely a Bérlemény Bérlő általi használatát korlátozná vagy kizárná.

6. A bérlővel együtt költöző személyek és azok rokonsági foka:

Név: Rokonsági fok:

A Bérlő a házastársán, gyermekén, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáján, valamint szülőjén kívül más személyt csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján jogosult befogadni, melynek megszegése lényeges szerződésszegésnek minősül.

A bérleti jogviszony megszűnése után a lakásban visszamaradó személyek kötelesek a lakásból kiköltözni és kijelentkezni, elhelyezésükről maguk gondoskodni, azaz sem a Bérlő, sem a befogadott személyek más lakásra/cserelakásra, vagy megtérítésre nem jogosultak. A Bérlő házastársa,

gyermeke, jogszerűen befoga-dott gyermekétől született unokája, valamint szülője azonban – a Bérló bérleti jogviszony fennállása alatt bekövetkező esetleges elhalálása esetén – a lakásbérleti jog folytatására jogosult, feltéve, hogy őket a bérló a lakásba befogadta és a bérló halálakor életvitelszerűen a lakásban laknak.

7. (amennyiben releváns) A megüresedett társbérleti lakrész a másik társbérló részére – annak kérésére – csak akkor adható bérbe, ha vállalja a megnövekedett lakás-alapterület után számított lakbér megfizetését. Ha ezen feltételek nem állnak fenn, a lakásban visszamaradó társbérló lakásbérleti szerződését a bérbeadó felmondja cserelakás biztosítása mellett. A cserelakás megfelelőségénél a társbérlet során kizárólagos bérleményként használt társbérleti lakrész szobaszáma vehető figyelembe.

BIRTOKBAADÁS, VISSZAADÁS

8. Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a Bérlemény kulcsainak átadását, valamint a közüzemi mérőórák állását, illetve azon ingóságokat, amelyek a Bérleményben maradnak a birtokbaadást követően is. A felvett jegyzőkönyv jelen bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

9. A jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérló a szerződés megszűnésével egyidejűleg köteles a Bérleményt kifogástalan állapotban, saját ingóságaitól kiürítve, kitakarítva (tisztán) Bérbeadó részére visszaszolgáltatni. Bérló köteles legkésőbb a jogviszony megszűnésének napjával bemutatni közműszolgáltatóktól kapott záró számlákat az átadási leltár jegyzőkönyvben rögzítetteknek megfelelően.

A lakás tisztasági festéséről a Bérló gondoskodik.

BÉRLETI DÍJ

10. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlemény bérleti díja,- Ft
(azaz forint)/hó.

11. A Bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani, a lakásrendeletben meghatározott mértékben. A Bérbeadó a bérleti díj módosításról minimum 30 nappal előzetesen írásban tájékoztatja a bérlőt.

12. A bérleti díj egy összegben, havonta előre esedékes, a tárgy hó 15. napjáig. A Bérló a bérleti díjat csekken, vagy a Bérbeadó OTP Bank Nyrt. számú bankszámlájára történő átutalás útján köteles megfizetni. A Bérló az első hónap bérleti díját arányosan, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg köteles a Bérbeadónak megfizetni.

A bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani, a lakásrendeletben meghatározott mértékben. A bérbeadó a bérleti díj módosításról min. 30 nappal előzetesen írásban tájékoztatja a bérlőt.

ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK

13. A bérleti díj megfizetésén felül a Bérlőt terheli a lakás használatával kapcsolatban felmerült közüzemi díjak és egyéb költségek megfizetése:

a. vízdíj: (óraszám: óraállítás:)

b. gázszolgáltatás díja: (óraszám: óraállítás:)

- a. áramszolgáltatás díja: (óraszám: óraállás:)
- b. szilárd hulladékszállítás díja,
- c. valamint a bérlet tartalma alatt felmerülő egyéb (pl: kommunális adó) terhek.

14. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a lakásbérleti szerződés megkötését követően haladéktalanul szerződést köt közmujszolgáltatókkal. Tudomásul veszi, hogy csak a fenti közmujszolgáltatókkal megkötött szerződések felmutatását követően veheti birtokba a lakást.

15. Amennyiben a Bérelő saját nevére újabb szolgáltatásokat igényel (pl. vezetékes telefon, internet, TV), úgy azok bekötési, fenntartási, és egyéb költségei a Bérelőt terhelik. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő köteles az így igénybe vett szolgáltatásokról nullás igazolást bemutatni Bérbeadó felé, továbbá köteles a saját nevére igénybe vett szolgáltatásokat a Bérleményből kijelenteni.

KAUCIÓ

16. A jelen megállapodásból eredő bérelői kötelezettségek teljesítésének biztosítékaként a Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó 2 havi bérleti díjnak megfelelő kauciót ad át pénztárban, vagy utalja át a Bérbeadó részére. A Bérbeadó kijelenti, hogy a kauciót hiánytalanul átvette a Bérelőtől.

17. Ha a jelen szerződés eltérően nem rendelkezik – a bérleti jogviszony megszűnésekor, a Bérelő által a közüzemi díjak befizetésének igazolását követően – a Bérbeadó teljes egészében visszaadja a kauciót. Amennyiben a Bérelő a bérleti díjjal, a közüzemi díjak bármelyikével fizetési késedelembe esik, illetve a Bérleményben vagy a közös használatú ingatlanrészekben olyan kár keletkezik, amely a Bérelőknak felróható, abban az esetben a kaució arányos részét Bérbeadó visszatarthatja.

A FELEK EGYÉB JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

18. A Bérbeadó jogai és kötelezettségei: A Bérbeadó köteles:

- a. a Bérleményt és berendezéseit a bérleti szerződés hatálybalépésének időpontjával, a bérleti jogviszony megszűnéséig terjedő időre a Bérelő használatába adni;
- b. biztosítani a Bérelő részére a Bérlemény zavartalan használatát, a közművek zavartalan működését.
- c. köteles a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani.

A Bérbeadó jogosult:

- d. A Bérelőtől a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartását követelni;
- e. A Bérelőtől a bérleti díj és minden, a Bérlemény Bérelő általi használatával összefüggésben felmerült költség összegét követelni;
- f. munkanapokon - előzetes értesítés és időpont-egyeztetés mellett - a Bérlemény területére belépni, a rendeltetésszerű használat, tűzrendészeti, valamint a házirendbe foglalt és egyéb előírások betartásának ellenőrzése céljából: évi egyszeri ellenőrzés alkalmával a fűtési szezon megkezdése előtt: leltár, állapot felmérés céljából.
- g. mindazt megtenni, amire a jogszabályok, valamint a bérleti szerződés feljogosítja.

19. A Bérelő jogai és kötelezettségei: A Bérelő köteles:

- a. a Bérleményt a bérleti jogviszony tartama alatt a rendeltetésének megfelelően használni, a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket, a házirendben, valamint a bérleti szerződésben foglaltakat maradéktalanul betartani;
- b. a Bérlemény rendeltetésszerű használatával együtt járó karbantartási, javítási, takarítási munkákat a saját költségén rendszeresen elvégezni. Amennyiben a Bérlemény tartozékai és alkotórészei (pl. gépészeti berendezések) gazdaságosan nem javíthatóak, akkor a Bérbeadó köteles az adott tartozékot vagy alkotórészt kicserélni.
- c. a közüzemi szolgáltatók alkalmazottjainak Bérleménybe történő belépését biztosítani;
- d. a jelen szerződésben meghatározott bérleti díjat és egyéb, a Bérbeadó részére fizetendő összegeket a jelen szerződésben meghatározott határidőig kiegyenlíteni;
- e. a Bérleményben végzendő átalakítási munkálatoktól, építésektől, valamint a Bérleményben történő dohányzástól tartózkodni;
- f. a Bérleményben bármilyen kisállat tartásáról a Bérbeadót szerződés aláírása előtt, illetve a bérleti jogviszony tartama alatt tájékoztatni, illetve írásos (emailen, sms-ben) jóváhagyását kérni a Házirendben foglaltak szerint.
- g. Bérló a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, melynek megszegése lényeges szerződésszegésnek minősül. A lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a Bérbeadó részére bejelenteni.
- h. a vonatkozó jogszabályban, valamint a jelen szerződésben foglaltakat betartani.

A Bérló jogosult:

- i. Bérbeadótól a jelen bérleti szerződésben, valamint a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartását követelni;
- j. mindazt megtenni, amelyre a jogszabályok vagy a jelen bérleti szerződés feljogosítja.

20. A Bérló a Bérlemény esetleges hibáiról, vagy a Bérleményben keletkezett kárról, azok felfedezését követően azonnal köteles a Bérbeadót értesíteni. A Bérló köteles túrni a hiba vagy kár elhárításához szükséges munkáknak a Bérbeadó, vagy megbízottja által történő elvégzését.

21. A Bérló a Bérleményben bárminemű átalakítást, korszerűsítést, vagy bármilyen egyéb állagsérelemmel járó változtatást (ideértve a falak fűrészt is) kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli (e-mail, SMS) engedélyével végezhet. Minden, a Bérlemény birtokbaadáskori állapotát érintő, a Bérló által végzett változást a Bérlónek saját költségén helyre kell állítania a bérleti szerződés megszűnése napjáig kivéve, ha a Felek írásban másként állapodtak meg.

22. A Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérleménybe bevitt ingóságain a Bérbeadónak törvényes zálogjoga áll fenn, amely alapján a Bérbeadó a Bérló szerződésszegésből eredő követeléseit kielégítheti.

A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA ÉS MEGSZÜNÉSE

23. A jelen szerződés módosításai és kiegészítései csak írásba foglalva, és mindkét Fél aláírásával ellátva érvényesek.

24. A Felek a határozott időre tekintettel a rendes felmondás jogát kizárják.

25. A Bérbeadó jogosult a bérleti szerződésnek rendkívüli felmondására írásban, ha a Bérelő:

a. fizetési kötelezettségeivel (ideértve a kaució összegének feltöltési kötelezettségét) a szerződéses határidőhöz képest késedelembe esik, és a Bérbeadó a Bérlőt – a következményekre történt figyelmeztetéssel – a teljesítésre 15 napos póthatáridő tűzésével írásban felszólította, és a Bérelő a felszólítás ellenére a 15 napos póthatáridőben sem tesz eleget a fizetési kötelezettségének;

b. a jelen szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt (de legalább 5 napos) határidőben nem teljesíti;

c. a Bérleményt rendeltetésellenesen használja, különösen, ha vét a hatósági kikötések, a házirendben foglaltak, vagy tilalmak ellen, vagy azt jelentősen hátrányos módon használja. Ezen utóbbin mindenképp az olyan használat értendő, mely a lakóházként történő szabályszerű használaton túlmenő elhasználódást, sérülést, tönkremenetelt vált ki, vagy az olyan használat, amely ellentétes a Bérbeadónak vagy más bérlők, lakók jogaival, vagy jogaik ismételt, vagy súlyos zavarásával jár.

d. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni, így különösen: a Bérelő vagy a vele együttlakó személyek a Bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak, a Bérelő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, továbbá területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.

e. ha a Bérelő bármilyen jogcímen a bérelt lakás fekvése szerinti településen lakáshoz jut (magánérős építkezés esetén a használatba vételi engedély kiadása jelenti a lakáshoz jutást).

f. ha a szerződő felek ebben közösen megegyeznek.

g. a Bérelő halálával, a bérlőtárs elköltözésével, amennyiben a bérlőtársak nem vállalják jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését, s a szerződés módosítását.

26. A Bérelő jogosult a bérleti szerződésnek rendkívüli felmondására írásban, ha

a. a Bérbeadó a jelen szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérelő által írásban megjelölt (de legalább 5 napos) határidőben nem teljesíti.

b. az épület, vagy a Bérlemény a Bérelő hibáján kívüli okból megsemmisül, vagy olyan mértékben válik használhatatlanná, hogy Bérelő Bérleményt nem tudja rendeltetészerűen használni. Jelen esetben a Felek egyeztetnek egymással a lakhatással kapcsolatban.

27. Amennyiben a fentiekben megjelölt figyelmeztetésben meghatározott határidő eredménytelenül telt le, akkor a figyelmeztetésben megjelölt határidőt követő naptári napon a jelen szerződés megszűnik.

28. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy ha jelen szerződés bármely okból megszűnik, a Bérbeadónak a Bérelő vonatkozásában elhelyezési kötelezettsége nincs.

KAPCSOLATTARTÁS

29. Minden értesítést, közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni, és az akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen, e-mail útján vagy ajánlott- tértivevényes postai küldeményként küldik meg egymásnak a Felek a fejlécben megjelölt elérhetőségeikre.

30. Postai küldemény kézbesítettnek tekintendő a feladást igazoló térivevényes szelvény aláírásának napján; ha a címzett az átvételt megtagadta, a postai küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni. Ha kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza) a postai küldemény a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő 5. napon kell kézbesítettnek tekinteni. Az elektronikus úton megtett nyilatkozatot a megküldést követő 2. napon kézbesítettnek kell tekinteni.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

31. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelennek bizonyulna, az a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességére nincs hatással. Ilyen esetben a Felek az érvénytelen rész(ek)e)t a Felek eredeti szándékait legjobban tükröző érvényes rendelkezésekkel helyettesítik.

32. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérló fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén a Bérbeadó a mindenkor érvényben lévő jegybanki alapkamat egyszerűsét számítja fel (lakbér, víz- és csatornadíj, valamint a közös költségre vonatkozik). Felszámítja továbbá a bérló részére küldendő fizetési felszólítás mindenkori költségét is.

33. Bérbeadó a tulajdonát képező ingatlanra és a lakásokban lévő önkormányzati tulajdonú ingó tárgyakra biztosítással rendelkezik. A Bérló tulajdonában lévő ingóságokra ezen biztosítás nem terjed ki, arról a Bérló köteles gondoskodni.

34. Amennyiben Bérbeadó jelen szerződésben meghatározott vagy egyébként jogszabályban megjelölt határidőben nem él jogai érvényesítésével vagy jogai érvényesítése érdekében haladéktalanul nem lép fel, nem tekinthető jogai későbbi érvényesítéséről való lemondásnak.

35. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény előírásai, valamint Fülöpháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete mindenkor hatályos az önkormányzati lakások bérletéről, elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletében foglaltak az irányadók.

36. A Felek a bérleti szerződést elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: *Fülöpháza, 202*. *** hó **. napján*

.....
Bérbeadó Bérló

Önkormányzati tulajdonú bérlakások elidegenítésének versenyeztetési szabályairól (pályázati eljárás)

A szabályzat célja, hogy megállapítsa a versenyeztetés (továbbiakban: pályázati eljárás) általános szabályait. A szabályzat biztosítja az önkormányzat tulajdonában lévő lakások leghatékonyabb formában történő értékesítését, ennek keretében a pályázók számára azonos és egyenlő feltételek garantálásával a verseny tisztaságának védelmét.

A versenyeztetés pályázatos útján valósulhat meg. (A továbbiakban kiírón egyben ajánlatkérőt, a pályázón egyben ajánlattevőt is érteni kell.)

1. A pályáztatási eljárás alapelvei

1.1. A kiíró a versenyeztetés során valamennyi ajánlattevő számára egyenlő esélyt köteles biztosítani az ajánlat megtételéhez szükséges információhoz jutás és versenyfeltételek tekintetében. A kiíró a pályázat tartalmát úgy köteles meghatározni, hogy annak alapján az ajánlattevők megfelelő ajánlatot tehessenek, és a szabályszerűen, időben beérkezett pályázati ajánlatok összehasonlíthatók legyenek.

1.2. Minden ajánlattevőnek joga van a kiíró által rendelkezésre bocsátott információhoz hozzáférni. Ennek keretében a pályázók számára – lehetőség szerint – hozzáférhetővé kell tenni minden olyan adatot, amely nem sért üzleti titkot és szükséges ahhoz, hogy a pályázónak lehetősége nyíljon megalapozott ajánlattételre.

1.3. A kiíró a pályázati felhívás közzététele után a meghirdetett pályázati feltételeket köteles tiszteletben tartani, az előre nyilvánosságra hozott pályázati eljárási rendet köteles biztosítani, köteles biztosítani továbbá a pályázat kiírásával, értékelésével kapcsolatos döntési folyamat tisztaságát.

1.4. A pályázók a pályázati kiírás átvételétől köteles a pályázati eljárás ezen szabályzatban foglalt előírásait betartani.

2. A Pályáztatás

2.1. A pályázat típusai

2.1.1. A pályázat nyilvános vagy zártkörű (meghívásos) lehet.

2.1.2. A pályázatok nyilvánosak, kivéve, ha a kiíró a zártkörű (meghívásos) pályázat kiírása mellett dönt.

2.1.3. Zártkörű (meghívásos) pályázat akkor írható ki, ha a pályázat tárgyának jellege, jelentősége, valamint annak leghatékonyabb hasznosításával kapcsolatos feladatok megoldása a pályázaton előre meghatározott partnerek részvételét teszi szükségessé.

2.2. A pályázat kiírása, meghirdetése

2.2.1. A nyilvános pályázatot egy megyei napilapban, az önkormányzat honlapján, a pályázatok benyújtására megállapított határidő kezdő napját legalább tizenöt nappal megelőzően kell meghirdetni.

2.2.2. A kiíró a zártkörű (meghívásos) pályázatról az érintetteket egyidejűleg és közvetlenül értesíti. Zártkörű (meghívásos) pályázatra a kiírást legalább 3 - pályázóként számításba vett - személynek (szervnek) kell megküldeni.

2.2.3. A pályázati eljárás folyamán a kiíró nem változtathatja meg a döntéshozatal során alkalmazandó eljárási vagy pályázati feltételt, amelyet akár meghirdetés útján, akár személyesen a pályázóval közölt, kivéve a pályázatok benyújtásának határidejét, melyet megfelelő indokkal, egy alkalommal meghosszabbíthat a 2.2.4. pontban foglaltak szerint.

2.2.4. A pályázatok benyújtására nyitva álló határidő – indokolt esetben – egy alkalommal legfeljebb tíz nappal meghosszabbítható. Az így meghosszabbított határidőt a kiíró a pályázati kiírással megegyező módon teszi közzé, illetve a zártkörű (meghívásos) pályázatban résztvevőket erről megfelelő időben értesíti.

2.2.5. A pályázati felhívásnak (hirdetménynek, ajánlatkérésnek) tartalmaznia kell:

- a.) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét;
- b.) a pályázat célját, jellegét (nyílt vagy meghívásos), és azt, hogy egyfordulós;
- c.) a pályázat tárgyaként az értékesítendő lakás megnevezését;
- d.) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját és idejét;
- e.) a pályázatra vonatkozó kérdések felvetésének az esetleges további információszerzés helyének megjelölését;
- f.) a részletes pályázati kiírás, vagy információs dokumentáció rendelkezésére bocsátása esetén, ezek megtekintésének, átvételének helyét, módját, idejét és költségét, költségviselést, esetleges visszafizetést.

2.2.6. A pályázati felhívásban foglalt adatokon kívül a részletes pályázati kiírásnak, információs dokumentumnak tartalmaznia kell:

- a) az elidegenítendő lakás adatait (hrsz, m², helyiségek, teleknagyság, értékbecslésben leírtak), továbbá az ajánlatok elkészítéséhez szükséges információkat;
- b) a részletes eljárási rendet;
- c) az ajánlati kötöttség időtartalmát,
- d) pályázati biztosíték esetén annak letételnek idejét, módját, visszafizetését,
- e) az ajánlatok elbírálásának menetét, szempont-rendszerét, külön kiemelve:
 1. az ajánlatok felbontásának a helyét és időpontját, illetve az eredményhirdetés helyét, módját és határidejét, amennyiben a pályázatok értékelése a nyilvánosság kizárásával zajlik, úgy erre külön utalni kell;
 2. azt, hogy a pályázatok felbontásánál kik lehetnek jelen;
 3. az ajánlatok elbírálására vonatkozó időpontokat;
 4. valamint a pályázatok elbírálására jogosult megnevezését.

- f) az alternatív ajánlat befogadhatóságának lehetőségét és kezelésének módját;
- g) az esetleges hatósági előírások megtartására történő utalást;
- h) az értékesítés feltételeit,
- i) azt a követelményt, hogy a pályázó csatolni köteles a pénzügyi igazolást a hitelképességéről, pénzügyi helyzetéről. Amennyiben a pályázó pénzügyi hitelből kívánja kiegyenlíteni az ingatlan ellenértékét, úgy az elbíráláskor köteles nyilatkozni a 30 napnál nem régebbi igazolását arról, hogy köztartozása nincs (NAV és TB igazolás),
- j) amit a kiíró még ezen kívül szükségesnek tart,

2.2.7. A pályázati kiírásban meg kell határozni, hogy az ajánlattevők ajánlataikat hány példányban, milyen formában és hol köteles benyújtani, utalva arra, hogy kötelesek azt is egyértelműen meghatározni, hogy ajánlataik közül melyik az eredeti. Ha a több példányban benyújtott ajánlatok példányai között eltérés van, úgy az eredeti az irányadó.

2.2.8. A kiíró az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást, sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem ad.

2.2.9. A zártkörű pályázaton résztvevő pályázó nevét a kiíró a többi résztvevővel csak akkor közölheti, ha a közléshez az érintett pályázó írásban a hozzájárulását adta. Az ajánlattevőre vonatkozó egyéb információ is csak az ajánlattevő kifejezett írásban közölt hozzájárulásával közölhető más ajánlattevővel, vagy a pályázaton részt nem vevő személlyel.

2.2.10. A kiíró a pályázók egyikének biztosított minden információt, adatot és egyéb szolgáltatást köteles a többi pályázaton résztvevő számára is ugyanolyan módon biztosítani.

2.2.11. A kiíró az ajánlatok elkészítéséhez részletes dokumentációt bocsát a pályázók rendelkezésére.

2.3. Biztosíték, ajánlati kötöttség, pályázat visszavonása, kizárás

Pályázati biztosíték

2.3.1. A pályázaton való részvétel biztosíték adásához is köthető, melyet az ajánlat megküldésével egyidejűleg vagy a kiíró által a részletes pályázati felhívásban meghatározott időpontig és módon kell a kiíró rendelkezésére bocsátani.

2.3.2. A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása, valamint a pályázatok elbírálása után – a 2.3.3. bekezdésben foglalt kivételektől eltekintve – vissza kell adni. A biztosíték lehet készpénz, betétkönyv, értékpapír. A biztosíték összegét a kiíró határozza meg, ezt a részletes pályázati felhívásban teszi közzé.

2.3.3. Nem jár vissza biztosíték, ha az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

2.3.4. A pályázó az ajánlathoz a részletes pályázati kiírásban meghatározott időpontig kötve van.

2.3.5. A pályázó ajánlati kötöttsége akkor kezdődik, amikor az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt.

2.3.6. A pályázó az ajánlati kötöttség ideje alatt ajánlatát csak akkor módosíthatja, ha a kiíró a pályázót – határidő kitűzésével – módosításra hívja fel.

2.4. A pályázat visszavonása, kizárás a pályázatból

2.4.1. A kiíró a pályázatot az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja. Ezt a döntését köteles a pályázati felhívás közzétételére vonatkozó szabályok szerint meghirdetni, illetve zártkörű pályázat esetén erről az ajánlattevőket haladéktalanul írásban értesíteni.

2.4.2. A pályázati kiírásban vagy a dokumentációban közölt feltételek nem teljesítése, vagy nem megfelelő teljesítése továbbá az adatszolgáltatási, illetve az ajánlattevőt az eljárási rend alapján terhelő egyéb kötelezettség súlyos megszegése a pályázatból történő kizárást vonja maga után. Amennyiben a részletes pályázati kiírás hiánypótlásra ad lehetőséget, akkor arra a részletes pályázati kiírásban megjelölt határidőig és formában van lehetőség.

2.4.3. Ha nincs egyetlen pályázó sem, aki a pályázati kiírásban szereplő összes feltételt maradéktalanul teljesítette, akkor a kiíró a legkedvezőbb ajánlattevővel szerződést köthet, ha a pályázat megfelel az ajánlatkérés során megkívánt minimális követelményeknek. Amennyiben nem felel meg a követelményeknek, újabb pályázati kiírás mellett dönthet. Azt, hogy melyik ajánlat a legkedvezőbb, az eset összes körülményeinek alapos mérlegelésével kell eldönteni.

2.4.4. Az ajánlattevő a benyújtásra nyitva álló határidő lejártáig bármikor visszavonhatja vagy módosíthatja az ajánlatát.

2.4.5. Az ajánlattevő nem igényelhet térítést a kiírótól az ajánlata kidolgozásáért és az ajánlattétellel kapcsolatosan más jogcímen sem terjeszthet elő követelést.

3. Ajánlatok beérkezése, elbírálása

A pályázati ajánlat

3.1. A pályázatra benyújtott ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes nyilatkozatát különösen:

1. a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására vonatkozóan,
2. a vételár vagy ellenszolgáltatás összegéről, a megfizetés módjáról.

3.2. Ha a pályázat biztosítékadási kötelezettséget ír elő, akkor az ajánlat csak akkor érvényes, ha az ajánlattevő igazolja, hogy a kiírásban megjelölt összegű biztosítékot az ott megjelölt formában és módon a kiíró vagy az általa megjelölt személy rendelkezésére bocsátotta.

3.3. Az ajánlattevő az ajánlatában közölt egyes adatoknak az elbírálás utáni nyilvánosságra hozatalát is megtilthatja. Az ajánlattevő a nevének, az ellenszolgáltatásnak és a teljesítési határidőnek a nyilvánosságra hozatalát nem tilthatja meg.

3.4. Az ajánlatot zártan, lepecsételt borítékban kell benyújtani, és fel kell tüntetni az adott pályázatra utaló jelzést.

A pályázati ajánlatok beérkezése, felbontása, ismertetése

3.5. A pályázatok beérkezése során az átvéve az átvétel pontos időpontját rávezeti a pályázatot tartalmazó zárt borítékra, és egyúttal igazolja az átvétel tényét.

3.6. A pályázatok bontásán a kiíró képviselője az ajánlattevők, illetve meghatalmazottjaik lehetnek jelen.

3.7. Az ajánlattevő meghatalmazottja köteles közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolni képviselési jogosultságát, illetve annak mértékét.

3.8. Az ajánlatok nyilvános bontásakor a jelen levőkkel ismertetni kell az ajánlattevők nevét, székhelyét (lakóhelyét), az ajánlatok lényeges tartalmát azon adatok kivételével, melyek nyilvánosságra hozatalát az ajánlattevő megtiltotta. Az ajánlatok felbontásakor, illetve ismertetésekor jegyzőkönyvet kell felvenni.

3.9. A kiíró képviselője az ajánlatok felbontása után felvilágosításokat kérhet és pályázóktól annak érdekében, hogy a pályázatok értékelése, illetve összehasonlítása jobban elvégezhető legyen. A kérdéseket, illetve az azokra az érintett pályázók által adott válaszokat írásban kell rögzíteni. Ez nem eredményezheti a pályázati ajánlatban megfogalmazott pénzbeli, értékbeli vállalások, lényeges állítások megváltoztatását, csak az értelmezését szolgálhatja.

A pályázat elbírálása

3.10. A pályázaton benyújtott ajánlatokat a bérbeadó bírálja el.

3.10.1. Érvénytelen az ajánlat, ha:

- a) olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton;
- b) az ajánlatot a kiírásban meghatározott, illetve a szabályszerűen meghosszabbított határidő után nyújtották be;
- c) az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírásban, jogszabályokban valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak;
- d) biztosíték adási kötelezettség esetén a biztosítékot az ajánlattevő nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére;
- e) amely az ajánlati árat (díjat) nem egyértelműen határozza meg, vagy más ajánlatához, valamely feltételhez köti;
- f) olyan ajánlattevő nyújtotta be, akinek az önkormányzattal szemben tartozása van, továbbá aki szerződésbe foglalt vállalásait nem teljesítette.

3.10.2. Érvényes az az ajánlat, amely mindenben megfelel – azaz mind formai, mind pedig tartalmi követelményeit tekintve – a pályázati kiírásban foglaltaknak.

3.10.3. Ha a kiírás másként nem rendelkezik, az ajánlatokat tizenöt napon belül kell elbírálni.

3.11. A pályázat értékelésében, elbírálásában résztvevő személy nem lehet az ajánlatot benyújtó pályázó:

- a) a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott közeli hozzátartozója,
- b) munkaviszony, vagy egyéb foglalkoztatásra irányuló jogviszony alapján közvetlen felettese, vagy beosztottja,
- c) szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatottja,

d) ha a pályázó jogi személy, vagy cég annak tulajdonosa, résztulajdonosa, vezető állású alkalmazottja.

A 3.11.1 bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni akkor is, ha a pályázat értékelésében és elbírálásában résztvevőtől bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése (továbbiakban: elfogultság).

3.11.2. A pályázat értékelésében, elbírálásában résztvevő köteles haladéktalanul bejelenteni, ha vele szemben bármely, a 3.11. bekezdésben körülírt összeférhetlenségi ok áll fenn.

3.11.3 Összeférhetlenségi ügyben a kiíró dönt.

3.12. A pályázati ajánlatok közül az összességében legkedvezőbb feltételeket kínáló megalapozott ajánlat mellett kell dönteni.

3.13. A pályázat elbírálásakor az elbírálásra jogosult köteles dönteni arról, hogy a pályázat eredményes volt-e, vagy nem.

3.14. Eredménytelen a pályázat, ha:

a) a kitűzött időpontig egyetlen ajánlat sem érkezett,

b) a beérkezett ajánlatok egyike sem felelt meg a pályázati felhívás követelményeinek vagy más a pályázatra vonatkozó előírásnak,

c) a kiíró valamely ajánlattevőnek a pályázat tisztaságához fűződő, vagy a többi pályázó érdekeit egyébként súlyosan sértő cselekménye miatt a pályázat érvénytelenítése mellett döntött,

d) a kiíró élt azon jogával, hogy új pályázat kiírását rendelje el.

3.15. Ha az ajánlatok értékelése és elbírálása során bizonyos kérdések tisztázása szükséges, az elbíráló az ajánlattevőktől felvilágosítást kérhet.

3.16. A kiíró az ajánlatokat kizárólag az elbírálásra használhatja fel. Más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell állapodni.

3.17. A kiíró a pályázatok bontását követően valamennyi érvényesen ajánlatot tett személyt ajánlataik módosítására hívhatja fel akkor, ha a pályázatok azonos, vagy közel azonos tartalmúak, továbbá akkor, ha ettől kedvezőbb eredmény várható. Az ajánlat módosítást helyben, írásban kell megtenni.

3.18. A kiíró ezt követően dönt az ajánlatok végső sorrendjéről.

3.19. Csak azzal a pályázóval köthető szerződés, aki a pályázat nyertese.

3.20 Az önkormányzati lakás értékesítésére vonatkozóan a felek a megkötendő szerződés tartalmát a közzétett pályázati feltételek, illetve a pályázatot megnyert ajánlattevő ajánlata alapján alakítják ki.

3.20.1. A szerződésben szerepeltetni kell az önkormányzat érdekeit szolgáló kikötéseket, az esetleges biztosítékokat és mellékkötelezettségeket, továbbá lehetővé kell tenni a szerződés teljesítésének ellenőrizhetőségét és a nem vagy nem szerződésszerű teljesítés esetén alkalmazható szankciókat.

3.20.2. A szerződést a pályázat elbírálásáról történt értesítéstől számított 30 napon időn belül megkötöni.

5. melléklet a 19/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez¹⁰

10 Az 5. melléklet a 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján hatályát veszítette.