

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2011. (.....)
önkormányzati rendelete

**az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának
szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről**

(T E R V E Z E T)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

E rendelet hatálya kiterjed a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő minden lakásra.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

(1) E rendelet alkalmazásában:

- a) *állami támogatással épült lakás*: a Budapest, IV. ker. Megyeri út 201., 203. és 205. szám alatti, pályázati úton elnyert állami támogatás felhasználásával megvalósított költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások, valamint az e rendelet hatályba lépését követően kifejezetten ilyen megnevezéssel épített vagy átalakított lakások,
- b) *fiatal házaspár*: az a házaspár, illetve azon élettársi kapcsolatban élő személyek, akiknél a lakásbérleti szerződés megkötésének időpontjában a házastársak (élettársak) egyike sem töltötte be a 35. életévét,
- c) *fiatalok garzonháza*: az Önkormányzat által a Budapest, IV. ker. Blaha Lujza utca 9. szám alatt kialakított, 40 m²-nél nem nagyobb alapterületű bérlakásokat magába foglaló ingatlan, valamint az e

rendelet hatályba lépését követően kifejezetten ilyen megnevezéssel épített vagy átalakított ingatlanok,

- d) *hozzátartozó*: a házastárs, a bejegyzett élettárs, az egyenes ágbeli rokon, az örökbefogadott mostoha- és nevelt gyermek, az örökbefogadó a mostoha- és a nevelőszülő, a testvér, az élettárs, az egyenes ágbeli rokon házastársa, a házastárs egyenes ágbeli rokona és testvére, valamint a testvér házastársa,
- e) *a lakásfenntartás elismert havi költsége*: a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény alkalmazásában a normatív lakásfenntartási támogatás megállapításánál figyelembe vett lakásfenntartás elismert havi költsége.

(2) E rendelet alkalmazása során

- a) a lakóterület számításánál csak a lakás lakóhelyiségeit (lakószoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér) lehet figyelembe venni,
- b) nem tekinthető önálló lakással rendelkezőnek az a kérelmező (több kérelmező esetében a kérelmezők együttesen),
- ba) akinek a lakóingatlanban meglévő tulajdoni részesedése nem haladja meg az 50 %-ot, és a tulajdoni illetőség özvegyi joggal vagy legalább 3 éve bejegyzett haszonélvezeti (használati) joggal terhelt, továbbá a jog jogosultja ténylegesen az ingatlanban lakik,
- bb) aki az államtól, valamely önkormányzattól vagy magánszemélytől piaci alapon bérel lakást, vagy albérletben lakik.

3. §

Ahol e rendelet méltányossági döntési jogosultságot biztosít, a döntés meghozatala előtt különösen az alábbi szempontokat kell mérlegelni:

- a) az érintett és családja (együttlakó hozzátartozói) szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetét, a család egy főre jutó havi jövedelmének összegét,
- b) az érintett és a vele együtt lakó hozzátartozói korát, egészségi állapotát, fogyatékoságát, egyéb személyi körülményeit,
- c) az érintett lakásban az egy ott lakó személyre jutó lakásterület nagyságát,
- d) az Önkormányzat rendelkezésére álló lakások számát és minőségét, az Önkormányzat jogszabály által kötelezően előírt és egyéb lakásgazdálkodási feladatainak megoldását (megoldhatóságát), stb.

3. A bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése

4. §

(1) A bérbeadói jogokat – az e rendeletben meghatározott keretek között – a Képviselő-testület, a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság (a továbbiakban: NLB.), a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság (a továbbiakban: GPEB.), valamint a polgármester gyakorolja.

(2) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert mindazon bérbeadási jogok gyakorlására, amelyek e rendelet alapján nem tartoznak a Képviselő-testület, az NLB. vagy a GPEB. kizárólagos hatáskörébe.

(3) Az (1) és a (2) bekezdés rendelkezései nem érintik a Képviselő-testületnek azt a jogát, hogy – egyedi döntésével - bármely lakás vonatkozásában közvetlenül gyakorolja a bérbeadási jogokat.

(4) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérbeadási jogok meghatározott körének gyakorlásáról, továbbá a bérbeadási jogok gyakorlásával kapcsolatos döntések végrehajtásáról az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (a továbbiakban: UV Zrt.) kötött megállapodás útján gondoskodjon. Ha valamely kérdésben való döntés e rendelet vagy más jogszabály alapján a Képviselő-testület, az NLB., a GPEB. vagy a polgármester hatáskörébe tartozik, úgy az UV Zrt. az intézkedése megtétele előtt köteles kikérni a hatáskörrel rendelkező szerv (személy) döntését, ebben az esetben az UV Zrt. csak a döntés végrehajtása körében tehet jognyilatkozatot.

5. §

(1) A bérbeadási kötelezettségek teljesítéséről a polgármester gondoskodik.

(2) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérbeadási kötelezettségek teljesítéséről az UV Zrt.-vel kötött megállapodás útján gondoskodjon.

6. §

(1) A 4. § (4) bekezdésében és az 5. § (2) bekezdésében említett megállapodás megkötéséhez, illetve módosításához – ide nem értve a (2) bekezdésben meghatározott esetet - a Képviselő-testület jóváhagyása szükséges.

(2) Nincs szükség a Képviselő-testület jóváhagyására, ha az (1) bekezdésben említett megállapodás módosítása kizárólagosan a megállapodás hatálya alá tartozó ingatlanok körének változására irányul.

II. Fejezet

A lakások bérbeadásának közös szabályai

4. A bérbeadás általános szabályai

7. §

(1) Lakást csak az e rendeletben meghatározott jogcímen, módon és feltételekkel lehet bérbeadni.

(2) Lakást - ha az NLB. eltérően nem dönt - csak magánszemélynek és csak lakás céljára lehet bérbeadni.

8. §

A lakás bérbeadása történhet:

- a) a szociális helyzet alapján (a jövedelmi és vagyoni körülmények figyelembe vételével), vagy
- b) nem a szociális helyzet alapján.

5. A bérleti jogviszony időtartama

9. §

(1) A lakásbérleti jogviszonyt az Önkormányzat, mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó) és a bérlő írásbeli szerződése határozott időre, legfeljebb egy éves időtartamra hozza létre.

(2) Az NLB. indokolt esetben engedélyezheti, hogy a lakásbérleti jogviszony az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően

- a) egy évnél hosszabb, de legfeljebb öt éves határozott időtartamra,
- b) határozatlan időre, vagy
- c) valamely feltétel bekövetkezéséig
jöjjön létre.

(3) A (2) bekezdés a) és b) pontjának rendelkezései nem alkalmazhatóak a bérlővel első alkalommal létesített lakásbérleti jogviszony esetében, illetve abban az esetben, ha a leendő bérlő korábbi bérleti jogviszonyát a megelőző öt évben a bérbeadó - cserelakás biztosítása nélkül - felmondta.

(4) A (2) bekezdésben meghatározott feltételekkel történő bérbeadáshoz nincs szükség az NLB. hozzájárulására, ha a bérlőkijelölésre vagy a bérlő kiválasztására jogosult a jogosultsága gyakorlása során - jogszabály vagy a vele kötött megállapodás alapján - így dönt.

10. §

(1) Feltétel bekövetkezéséig a lakás az alábbi esetekben adható bérbe:

- a) munkaviszonyhoz kötődő bérbeadás esetében,
- b) olyan lakás esetében, amelyet az Önkormányzat átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra vagy rehabilitációra kijelölt,
- c) ha a lakás bérbeadására átmeneti elhelyezés céljából kerül sor,
- d) ha az NLB. az adott lakás bérbeadásának feltételéit - a bérleti jogviszonyt megszüntető egyéb feltétel meghatározásával - így határozza meg,
- e) a 9. § (4) bekezdésében meghatározott esetben.

(2) A bérlővel első alkalommal létesített lakásbérleti jogviszony esetében az (1) bekezdés a-d) pontjában meghatározott esetekben is úgy kell megkötni a bérleti szerződést, hogy annak időtartama a bontó feltétel bekövetkezésének hiányában se haladja meg az egy évet.

11. §

(1) A bérleti jogviszony időtartamának lejártakor – ideértve a 10. § (2) bekezdésében meghatározott esetet is – a bérleti jogviszony időtartamának további egy évvel történő meghosszabbításáról – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével - a polgármester dönt.

(2) A bérleti jogviszony időtartamának (1) bekezdés szerinti meghosszabbítására csak akkor kerülhet sor, ha a bérlő a bérlet teljes időtartama alatt - amennyiben a bérleti jogviszony időtartama már korábban meghosszabbításra került, úgy az utolsó hosszabbítás óta - a jogszabályban és a szerződésben előírt valamennyi kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

(3) Amennyiben a bérlő nem felel meg a (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek, úgy a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbításáról, vagy új bérleti szerződés megkötésének engedélyezéséről – méltányosság alapján – az NLB. jogosult dönten. Ebben az esetben a bérleti jogviszony időtartama legfeljebb hat hónappal hosszabbítható meg és az NLB. a hosszabbítást feltételekhez kötheti vagy szerződést bontó feltételt határozhat meg.

(4) A bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására irányuló kérelmét a bérlő - a lejárati előtt legalább 30 nappal – írásban köteles bejelenteni a bérbeadónak. A kérelemhez csatolni kell a jogosultság feltételeinek fennállását alátámasztó, valamint a lakbér-megállapítás alapjául szolgáló okiratokat és igazolásokat. A kérelem benyújtásának kötelezettségére és annak időpontjára a bérlő figyelmét a bérleti szerződés megkötésekor vagy a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbításakor írásban fel kell hívni.

(5) Amennyiben a bérlő a hosszabbítás iránti kérelmét a (4) bekezdésben meghatározott határidőben nem nyújtja be, a polgármester a határnapot követően, de legfeljebb a bérleti szerződés lejártát követő 30. napig indokolt esetben engedélyezheti a bérleti jogviszony időtartamának – legfeljebb három hónappal történő - meghosszabbítását, vagy ilyen időtartamú új szerződés megkötését feltéve, hogy a bérlő igazolja a (2) bekezdésben meghatározott feltételek teljesülését.

(6) Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására irányuló kérelmét a (4) vagy az (5) bekezdés szerinti időpontig nem terjeszti elő, úgy a bérleti jogviszonya időtartamának meghosszabbítására csak a (3) bekezdésben meghatározott módon kerülhet sor.

6. A lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása

12. §

A lakást a szociális helyzete alapján csak annak lehet bérbeadni, aki a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményei alapján megfelel a 13-15. §-ban meghatározott feltételeknek.

13. §

(1) A lakást szociális helyzet alapján csak akkor lehet bérbeadni, ha a kérelmező családjában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegének (a továbbiakban: nyugdíjminimum) 250 %-át. A jövedelem számításánál csak a leendő bérlőt és a vele együttköltöző hozzátartozóit lehet figyelembe venni.

(2) Szociális helyzet alapján csak olyan lakás adható bérbe, amelynek fenntartási költségeit a leendő bérlő – az együttköltöző hozzátartozók jövedelmének és az igénybe vehető támogatások figyelembe vételével – várhatóan viselni tudja.

14. §

(1) A lakást szociális helyzet alapján csak akkor lehet bérbeadni, ha a kérelmezőnek vagy a vele együttköltöző hozzátartozójának – a (2) és a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - nem áll fenn valamely lakásra nézve tulajdonjoga, haszonélvezeti joga, használati joga vagy bérleti joga.

(2) Az a személy, aki önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik, csak akkor kaphat szociális helyzet alapján bérbe adott lakást, ha a bérleti jogviszony létesítésével egyidejűleg a másik lakást minden térítési igény nélkül visszaadja az Önkormányzat részére. Ezen rendelkezést megfelelően akkor is alkalmazni kell, ha a leendő bérlő együttköltöző hozzátartozója rendelkezik önkormányzati lakás bérleti jogával.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltaktól az NLB. indokolt esetben eltekinthet, különösen abban az esetben, ha az adott lakás rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, vagy az abban való tartózkodás más okból (például az ott lakó más személyek száma vagy magatartása miatt) lehetetlenné vált, vagy a kiskorúakat veszélyeztetné. Az e bekezdés szerinti körülmények fennállását a kérelmező köteles hitelt érdemlő módon - különösen közokirattal, illetve valamely szociális szolgáltató vagy szociális intézmény által kiállított okirattal - igazolni.

15. §

(1) A lakást szociális helyzet alapján csak akkor lehet bérbeadni, ha a kérelmező és a vele együttköltöző hozzátartozói együttesen nem rendelkeznek a nyugdíjminimum 75-szörösét meghaladó értékű vagyonnal.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól az NLB. indokolt esetben eltekinthet, különösen abban az esetben, ha a vagyontárgy a tulajdonos foglalkozása gyakorlásához szükséges vagy a tulajdonlás más méltányolható körülményei miatt indokolt. Az (1) bekezdésben foglaltakat azon lakás vonatkozásában sem lehet alkalmazni, amelynek figyelembe vételétől az NLB. a 14. § (3) bekezdése alapján eltekintett.

16. §

(1) A szociális helyzet alapján legfeljebb az alábbiakban meghatározott nagyságú lakás adható bérbe:

- a) 1 személy esetében 1 lakószoba, de legfeljebb 40 m²,
- b) 2 személy esetében
 - ba) házaspár esetén 1 lakószoba; de legfeljebb 40 m²,
 - bb) más esetben 1 + 1/2 lakószoba, de legfeljebb 45 m²,
- c) 3 és 4 személy esetében 2 lakószoba, de legfeljebb 60 m²,
- d) 5 és 6 személy esetében 2 + 1/2 lakószoba, de legfeljebb 75 m²,
- e) 7 vagy több személy esetében 3 lakószoba, de legfeljebb 90 m².

(2) Az (1) bekezdés alkalmazása során a leendő bérlőn túlmenően csak az alábbi – a leendő bérlővel együtt a lakásba ténylegesen be is költöző - személyek vehetők figyelembe:

- a) akiket a bérlő jogszabály alapján a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhat,
- b) a leendő bérlő azon más hozzátartozói, akikkel a bérleti jogviszony létesítését megelőzően életvitelszerűen és jogszerűen együtt lakott.

(3) Az (1) bekezdés alkalmazása során két félszobát egy egész lakószobaként kell figyelembe venni.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott lakásnagyságot az NLB. – a leendő bérlő vagy a vele együttköltöző hozzátartozói egészségi állapotára, fogyatékoságára vagy más méltányolható körülményeire, illetve az adott lakás sajátos adottságaira figyelemmel – legfeljebb 1 lakószobával és/vagy 15 m²-rel megemelheti.

17. §

(1) A 12-16. § rendelkezéseit - a (2) bekezdésben meghatározott eltérésekkel - megfelelően akkor is alkalmazni kell, ha a bérleti jogviszony időtartamának 11. § szerinti meghosszabbítására – mivel a lejáró bérleti szerződés megkötésére is a szociális helyzet alapján került sor - a szociális helyzet alapján (a bérlő jövedelmi és vagyoni helyzetének figyelembe vételével) kerül sor.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben

- a) együttköltöző hozzátartozó alatt a vizsgálat időpontjában a bérlővel a lakásban jogszerűen befogadott személyként életvitelszerűen együtt lakó személyeket kell érteni,
- b) a 16. § (1) bekezdésében meghatározott lakásnagyság legfeljebb 1 lakószobával és/vagy 15 m²-rel az NLB. hozzájárulása nélkül is túlléphető.

(3) Amennyiben a bérleti jogviszony időtartamának az (1) bekezdés szerinti meghosszabbításakor a lakás nagysága a (2) bekezdés b) pontjában meghatározott mértéket is meghaladja, úgy a bérlő részére a 16. §-ban meghatározott nagyságú cserelakást kell felajánlani. A felajánlás időpontjáig a bérlő – az egyéb feltételek fennállása esetében – a lakást továbbra is a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásokra meghatározott feltételekkel bérelheti.

(4) A bérleti jogviszony (1) bekezdés szerinti szociális helyzet alapján történő meghosszabbítására nem kerülhet sor, ha a bérlő

a) a lakás hasznosításával összefüggésben a nyugdíjminimum összegét meghaladó jövedelemhez jut, vagy

b) a bérlőnek a lakás bérleti jogára vonatkozóan tartási vagy életjáradéki szerződése áll fenn.

Az e bekezdésben foglaltak alól az NLB. indokolt esetben – a bérlő méltányolható személyi körülményeire tekintettel – mentesítést adhat.

18. §

(1) Ha a bérleti jogviszony időtartamának 11. § szerinti meghosszabbítására – a jogosultsági feltételek hiányában, illetve a 17. § (4) bekezdésében meghatározott esetekben - a szociális helyzet alapján nem kerülhet sor, úgy a bérleti jogviszony időtartama csak a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint hosszabbítható meg.

(2) Ha a lejáró bérleti szerződés megkötésére nem a szociális helyzet alapján került sor, úgy a bérleti jogviszony időtartamának 11. § szerinti meghosszabbításakor a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályait csak a bérlő kérelmére, és csak akkor lehet alkalmazni, ha a bérlő a jövedelmi és vagyoni helyzetének változása alapján a 17. § szerinti feltételeknek megfelel.

19. §

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a leendő bérlő és együttköltöző hozzátartozói – a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítása esetében a bérlő és a 17. § (2) bekezdés a) pontja szerint vele együttlakó személyek – jövedelmi és vagyoni helyzetének megállapítására és igazolására a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendelet előírásait kell megfelelően alkalmazni.

7. A lakás nem szociális helyzet alapján történő bérbeadása

20. §

(1) A lakás nem szociális helyzet alapján történő bérbeadására – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével - a jövedelmi és vagyoni körülmények figyelembe vétele nélkül kerülhet sor.

(2) Összkomfortos lakás bérbeadására elsősorban a nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint kerülhet sor.

(3) Nem a szociális helyzet alapján csak olyan lakást lehet bérbeadni, amelynek fenntartási költségeit a leendő bérlő – az együttköltöző hozzátartozói jövedelmére is figyelemmel - támogatás nélkül viselni tudja. A megfelelő jövedelem meglétét a 19. §-ban

foglaltak szerint a lakásbérleti szerződés megkötése előtt igazolni kell, a vagyoni körülmények igazolására egyebekben nincs szükség.

(4) A (3) bekezdés alkalmazásában megfelelő jövedelemnek minősül, ha a bérlő és a vele együtt költöző (együtt lakó) személyek együttes havi jövedelme eléri a lakásfenntartás elismert havi költségeinek a 350 %-át.

(5) A lakás nem szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetében nem kell alkalmazni a 16. § szerinti maximális lakásnagyságra vonatkozó szabályokat.

21. §

Csak a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint adható bérbe lakás annak a személynek, aki nem felel meg az e rendeletben a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra meghatározott jövedelmi és vagyoni feltételeknek, továbbá részére az egyes kizáró körülmények alól – az e rendeletben meghatározott keretek között - az NLB. sem adott felmentést.

22. §

(1) A lakás nem szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetében a bérleti szerződés megkötésének előfeltétele, hogy a leendő bérlő a bérbeadó részére megfizessen három havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot.

(2) A bérleti jogviszony időtartamának 11. § szerinti meghosszabbítása esetében – amennyiben időközben a bérleti díj mértéke emelésre került – az óvadék összegét a bérlő köteles kiegészíteni a meghosszabbítás időpontjában érvényben lévő bérleti díj három havi összegére.

(3) Az óvadék összegével a bérleti szerződés megszűnésekor – ide nem értve azt az esetet, ha a bérleti jogviszony időtartama a 11. § alapján meghosszabbításra kerül - el kell számolni. A bérbeadó az óvadék összegéből levonhatja a bérlővel szemben a bérleti jogviszonnyal összefüggésben fennálló követeléseit, az ezt meghaladó összeget a bérlő részére az elszámolást követő 30 napon belül vissza kell fizetni. Az óvadék összege után a bérbeadó nem fizet kamatot.

23. §

(1) A nem szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérét – a bérbeadó döntésétől függően – költségelven vagy piaci alapon kell megállapítani.

(2) A lakás nem szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetében a bérlő önkormányzati lakbértámogatásban nem részesülhet.

24. §

(1) Ha a lejáró bérleti szerződés megkötésére nem a szociális helyzet alapján került sor, úgy a bérleti jogviszony időtartamának 11. § szerinti meghosszabbításakor - a 18. § (2) bekezdésében meghatározott eset kivételével – továbbra is a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályait kell alkalmazni.

(2) Ha a bérleti szerződés megkötésére nem a szociális helyzet alapján került sor, úgy a bérleti jogviszony időtartama alatt a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályaira csak a bérlő kérelmére, méltányolható személyi körülményeinek változására figyelemmel, az NLB. hozzájárulásával és csak akkor lehet áttérni, ha a bérlő a jövedelmi és vagyoni helyzetének változása alapján a 18. § szerinti feltételeknek megfelel.

8. Hatásköri szabályok

25. §

A lakás bérbeadásáról – amennyiben e rendelet eltérően nem rendelkezik – az NLB. dönt.

26. §

(1) A lakás bérbeadása iránti kérelmet a polgármester elutasíthatja,
ha

- a) a kérelmező nem felel meg a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek, és nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra e rendelet szabályai szerint vagy bérbe adható lakás hiányában nincs lehetőség, illetve azt a kérelmező nem vállalja vagy
- b) a kérelmező megfelel ugyan a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek, de a 63. § alapján a részére felajánlott lakások egyikét sem fogadta el, vagy
- c) a kérelem elutasítását követő két éven belül ugyanaz a kérelmező vagy a vele együtt élő hozzátartozója ismételt kérelmet nyújt be, és körülményeiben nem történt lényeges változás, vagy
- d) a kérelmező vagy a vele együtt élő hozzátartozója korábban bérlőként az Önkormányzattal szemben szerződésszegő magatartást, illetve a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsított és
 - da) annak következtében a bérbeadó vele szemben lakás-kiürítési eljárásban végrehajtást foganatosított vagy
 - db) az Önkormányzattal szemben fennálló tartozásait nem egyenlítette ki.

(2) Az (1) bekezdés c) pontjának alkalmazásában lényeges változásnak minősül, ha a kérelmező és a vele együtt élő vagy együtt költözni kívánó családtagok száma – születés, haláleset vagy családi állapot változása miatt – megváltozik, illetve foglalkoztatottságában,

lakhatási körülményeiben vagy egészségi állapotában a munkaképességet befolyásoló mértékű változás állt be.

III. Fejezet

A lakások bérbeadásának különös szabályai

9. A bérbeadás jogcímei

27. §

A lakás az alábbi jogcímeken adható bérbe:

- a) pályázat útján,
- b) közérdekű feladatok megvalósítása érdekében,
- c) munkaviszonyhoz kötődően,
- d) fiatalok garzonházában lévő lakás bérbeadása,
- e) állami támogatással épült lakás bérbeadása,
- f) lakáscsere alapján,
- g) átmeneti elhelyezés céljából,
- h) bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog gyakorlása alapján,
- i) törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján,
- j) felmondást követően a jogviszony és a hátralékok rendezése érdekében,
- k) az e rendeletben meghatározott egyéb jogcímeken.

10. A lakás bérbeadása pályázat útján, a pályázati eljárás szabályai

28. §

(1) A lakások bérbeadására irányuló pályázatot (a továbbiakban: pályázat) az NLB. írhatja ki. Pályázatot akkor lehet kiírni, ha az Önkormányzatnak nagyobb számú, a lakásállomány 2 %-át meghaladó üres és beköltözhető lakás áll rendelkezésére. A pályázat kiírása nem kötelező.

(2) A megpályázható lakások körét a pályázat kiírója határozza meg. Pályázatra csak olyan lakás írható ki, amely a pályázat kiírásának időpontjában üres (beköltözhető).

(3) A pályázat kiírható a lakás szociális helyzet alapján vagy nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadására.

29. §

(1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadó megnevezését,

- b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és műszaki állapotának jellemzőit,
- c) a lakás bérbeadásának jogcímét,
- d) azt, hogy a lakás bérbeadására szociális helyzet alapján vagy nem a szociális helyzet alapján kerülhet sor,
- e) a fizetendő bérleti díj típusát, a bérbeadás időpontjában a lakás után fizetendő bérleti díj és külön szolgáltatások díja mértékét, illetve megállapításuk módját,
- f) a bérbeadás időtartamát,
- g) a pályázaton való részvétel, illetve a pályázat elbírálásának feltételeit,
- h) a pályázat benyújtásának feltételeit, helyét, módját és határidejét, valamint a csatolandó mellékleteket,
- i) a lakás megtekintésének feltételeit,
- j) amennyiben az Önkormányzat él a 32. § (3) bekezdése szerinti feltétel alkalmazásával, úgy az ott meghatározott körülményeket,
- k) a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket.

(2) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázati kiírás egyéb tartalmi elemeit és a pályázati eljárás további szabályait – e rendelet keretei között - meghatározza.

(3) A pályázat elbírálásának szempontjait e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

30. §

(1) A pályázati kiírást a helyi média és az internet (önkormányzati honlap) útján kell közzétenni. A pályázati kiírást a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján is el kell helyezni.

(2) A pályázat benyújtásának határideje nem lehet rövidebb, mint a honlapon való megjelenéstől számított 21 nap.

31. §

(1) A pályázatokat az erre a célra rendszeresített - ingyenesen beszerezhető - nyomtatványon kell benyújtani. A nyomtatvány tartalmát - e rendelet keretei között - a polgármester határozza meg.

(2) A pályázatok díjmentesen nyújthatók be.

32. §

(1) Egy személy (ide értve az együttköltöző hozzátartozókat is) az egy időben meghirdetett lakások közül legfeljebb háromra nyújthat be pályázatot.

(2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén – a 35. § (3) bekezdésében meghatározott eset kivételével - a pályázó csak olyan lakásra nyújthat be pályázatot, amelynek nagysága nem haladja meg a 16. § (1) bekezdésében meghatározott mértéket.

(3) A pályázat megnyerésének feltételül kiköthető, hogy a leendő bérlő vállalja a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét. Ebben az esetben a pályázati kiírásban meg kell határozni a leendő bérlőt terhelő kötelezettségeket, az elvégzendő munkálatok jellegét, határidejét, a költségek viselésének módját és feltételeit, valamint az ellenőrzés módját.

33. §

(1) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, lakcímét és egyéb személyazonosító adatait,
- b) a megpályázott lakás (lakások) címét,
- c) a pályázó családtagjai (együttköltöző hozzátartozói) nevét, személyazonosító adatait és a közöttük fennálló rokonsági kapcsolat megjelölését,
- d) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy megfelel a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek, vállalja a pályázati kiírásban meghatározott kötelezettségek teljesítését, továbbá hozzájárul a személyes adatai kezeléséhez,
- e) szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a pályázó és a vele együtt lakó személyek, illetve a vele együttköltöző hozzátartozói jövedelmi és vagyoni helyzetére, valamint a jelenlegi lakáskörülményeire vonatkozó adatokat,
- f) a pályázat elbírálása szempontjából lényeges egyéb adatokat, tényeket és körülményeket,
- g) a pályázónak azon nyilatkozatát, hogy az általa közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

(2) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a pályázathoz csatolni kell a pályázó és együttköltöző hozzátartozói jövedelmi és vagyoni helyzetére vonatkozó – a 19. § szerinti – igazolásokat. A 20. § (3) bekezdésében meghatározott esetben a pályázathoz csatolni kell a megfelelő jövedelem meglétét bizonyító igazolásokat.

34. §

(1) A pályázaton részt vehet minden olyan cselekvőképes magyar állampolgár, továbbá az Európai Unió más tagállamainak állampolgára, illetve letelepedési engedéllyel vagy állandó tartózkodásra jogosító személyazonosító igazolvánnyal rendelkező külföldi személy, aki megfelel a bérbeadás alapjául az e rendeletben, illetve az e rendelet keretei között a pályázati kiírásban meghatározott feltételeknek és vele szemben kizáró ok nem áll fenn.

(2) Akinek önkormányzati bérlakása után a pályázat kiírásának időpontjában lakbér-, külön szolgáltatások díja tartozása vagy egyéb közüzemi díjtartozása áll fenn, pályázatot csak a jelenleginél kisebb (alacsonyabb költséggel fenntartható) lakásra nyújthat be és csak abban

az esetben, ha a lakással kapcsolatos tartozásai vonatkozásában a jogosultakkal részletfizetési megállapodást kötött.

35. §

(1) Nem vehet részt a pályázaton, illetve az általa benyújtott pályázatot érvénytelennek kell tekinteni, aki – a (3) bekezdés megfelelő alkalmazásával – nem felel meg az e rendeletben meghatározott valamely feltételnek, vagy vele szemben kizáró ok áll fenn.

(2) Érvénytelen a pályázat, ha azt nem az erre a célra rendszeresített nyomtatványon nyújtották be, vagy a pályázat elkészített, illetve ahhoz nem csatolták a szükséges mellékleteket, valamint ha a pályázó háromnál több lakásra nyújtott be pályázatot.

(3) Nem tekinthető érvénytelennek a pályázat, ha azt a 16. § (1) bekezdésében meghatározottnál nagyobb lakásra nyújtották be és az eltérést az NLB. a pályázó kérelmére a 16. § (4) bekezdése alapján engedélyezi.

(4) A pályázat érvénytelenségét a polgármester állapítja meg és erről – az ok megjelölésével – értesíti a pályázót.

36. §

(1) A pályázatok elbírálása során előnyt élveznek azok a pályázók, akik a pályázat kiírását megelőző három évben

- a) az Önkormányzat közigazgatási területén folyamatosan bejelentett lakóhellyel rendelkeznek és életvitelszerűen itt is élnek, és
- b) amennyiben bérlakásban laknak, a lakásbérlet szabályai vonatkozásában jogkövető magatartást tanúsítottak.

(2) A beérkezett pályázatok rangsorolásáról - a pályázatban közölt adatok alapján - a polgármester gondoskodik.

(3) A (2) bekezdés szerinti rangsor első három helyezettjénél - a közölt adatok valódiságának megállapítására – környezettanulmányt kell készíteni. Ennek során a pályázótól – a pályázat elbírálása szempontjából lényeges – egyéb igazolások is kérhetőek. Nem lehet olyan adat igazolását kérni, amelyet a Polgármesteri Hivatalnál jogszabály által rendszeresített nyilvántartásának tartalmaznia kell.

(4) Ha a pályázó igazolási kötelezettségének nem tesz eleget, illetve kiderül, hogy a pályázatában valótlan adatot közölt vagy a környezettanulmány elkészítését akadályozza, úgy a további pályázati eljárásban nem vehet részt.

37. §

(1) A pályázatokat – a 36. § (3) bekezdése szerinti környezettanulmány és a benyújtott igazolások ismeretében – az NLB. bírálja el.

(2) Az NLB. a pályázat nyertesén túlmenően a további sorrendet is meghatározza.

38. §

Ha a nyertes pályázó az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérleti szerződést önhibájából nem köti meg, úgy elveszti szerződéskötési jogosultságát és a sorrendben következő pályázónak kell ajánlatot tenni a szerződés megkötésére. Ezen határidőt a polgármester indokolt esetben további 15 nappal meghosszabbíthatja.

11. A lakás bérbeadása közérdekű feladatok megvalósítása érdekében

39. §

(1) A lakás – pályázaton kívül – az alábbi közérdekű feladatok megvalósítása érdekében is bérbe adható:

- a) az Önkormányzat kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás esetén, illetve a kisajátítási eljárást megelőzően egyezség létrehozása érdekében,
- b) az Önkormányzat városfejlesztési céljainak megvalósítása érdekében,
- c) egyéb önkormányzati érdekből, vagy
- d) más önkormányzat, közigazgatási szervek vagy közfeladatot ellátó más szervezetek, intézmények érdekeire tekintettel.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadásra – e rendelet keretei között - szociális helyzet alapján vagy nem a szociális helyzet alapján is sor kerülhet. A bérbeadásról és annak formájáról az NLB. dönt.

12. A lakás munkaviszonyhoz kötődő bérbeadása

40. §

(1) Munkaviszonyhoz kötődően lakás annak adható bérbe, aki

- a) a Polgármesteri Hivatallal,
 - b) az Önkormányzat intézményével,
 - c) az Önkormányzat közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társasággal, vagy
 - d) az Önkormányzat közigazgatási területén működő rendvédelmi szervvel, más állami szervvel, közfeladatot ellátó intézménnyel, illetve az Önkormányzattal önkormányzati feladat ellátására szerződéses kapcsolatban álló más szervezettel
- közszolgálati-, közalkalmazotti-, szolgálati jogviszonyban vagy munkaviszonyban áll. A bérbeadáshoz a munkáltató előzetes írásbeli javaslata szükséges.

(2) Az NLB. kijelölhet olyan lakásokat, amelyeket kizárólag munkaviszonyhoz kötődően lehet bérbe adni. Az NLB. ennek során – e

rendelet keretei között – a bérbeadás sajátos feltételeit is meghatározhatja.

(3) A lakás munkaviszonyhoz kötődően – a 10. §-ban foglaltak alkalmazásával – legfeljebb a bérbeadás alapjául szolgáló jogviszony fennállásának időtartamára adható bérbe. Az (1) bekezdés d) pontjában meghatározott esetben az is kiköthető, hogy a lakásbérleti jogviszony legfeljebb addig állhat fenn, amíg a bérlő szolgálati (feladat-ellátási) helye az ott meghatározott szervvel fennálló jogviszonya alapján az Önkormányzat közigazgatási területén van. A jogviszony megszűnésével vagy a szolgálati (feladat-ellátási) hely megváltozásával egyidejűleg a bérleti jogviszony is megszűnik.

(4) Egy naptári éven belül munkaviszonyhoz kötődően legfeljebb 15 személy részére adható bérbe lakás. A számítás során a (2) bekezdés alapján bérbe adott lakásokat figyelmen kívül kell hagyni.

41. §

Munkaviszonyhoz kötődően a lakás szociális helyzet alapján vagy nem a szociális helyzet alapján is bérbe adható. A bérbeadásról és annak formájáról az NLB. dönt.

42. §

Amennyiben a bérlő a munkaviszonyhoz kötődően bérbe adott lakásba való beköltözésével egyidejűleg az Önkormányzat részére önkormányzati lakást ad le, úgy a lakásra létrejött bérleti jogviszonyának megszűnésekor a leadott lakáshoz hasonló másik lakás bérbeadására tarthat igényt kivéve, ha a bérbeadó a lakásbérleti szerződést a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjában meghatározott okból mondta fel.

13. A fiatalok garzonházában lévő lakás bérbeadása

43. §

(1) A fiatalok garzonházában lévő bérlakásokat elsősorban pályázat útján kell bérbeadni.

(2) Az NLB. – a munkáltató írásbeli javaslata alapján – pályázaton kívül is dönthet a lakás bérbe adásáról, annak részére, aki megfelel a 40. § (1) bekezdésében meghatározott feltételeknek.

(3) A (2) bekezdés alapján legfeljebb a fiatalok garzonházában lévő lakások 20 %-a adható bérbe.

(4) A fiatalok garzonházában lévő lakás bérbeadása során a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályait a 44-48. §-okban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

44. §

(1) A fiatalok garzonházában lévő lakást olyan fiatal házaspárnak lehet bérbeadni, akinél

- a) a házastársak mindegyike cselekvőképes magyar állampolgár vagy az Európai Unió más tagállamainak állampolgára, illetve letelepedési engedéllyel vagy állandó tartózkodásra jogosító személyazonosító igazolvánnyal rendelkező külföldi személy, és
- b) az egyik vagy, mindkét házastárs a pályázat (kérelem) benyújtását megelőzően legalább 3 éve folyamatosan bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkezik az Önkormányzat közigazgatási területén és életvitelszerűen itt is él, és
- c) a házastársak sem együttesen, sem külön-külön nem rendelkeznek, illetve korábban sem rendelkeztek önálló lakással, így külön-külön vagy együttesen nincs és nem is volt beköltözhető lakásra nézve tulajdonjoguk, haszonélvezeti-, használati- vagy bérleti joguk, és
- d) a házastársak mindegyike állandó jelleggel kereső tevékenységet folytat, vagy felsőoktatási intézmény nappali tagozatos hallgatója, és
- e) a kereső tevékenységet folytató házastárs vállalja a 45. § (1) bekezdésében meghatározott lakáscélú előtakarékoság teljesítését, és
- f) a lakásbérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetére rendelkezik befogadó nyilatkozattal, és
- g) megfelel az e rendeletben meghatározott egyéb feltételeknek és nem áll fenn vele szemben az e rendeletben meghatározott valamely kizáró ok.

(2) A fiatalok garzonháza vonatkozásában házastárson az élettársat is érteni kell.

(3) Az (1) bekezdés c) pontja alkalmazásában bérleti jogon az önkormányzati vagy az Önkormányzat tulajdonosi részesedésével működő gazdasági társaság tulajdonában lévő lakás bérleti jogát kell érteni.

45. §

(1) A fiatalok garzonházában lévő lakás bérbeadásának további feltétele, hogy a házastársak - kivéve a felsőoktatási intézmény nappali tagozatos hallgatóit - együttesen rendelkezzenek valamely arra feljogosított pénzügyintézetnél olyan lakáscélú előtakarékosági szerződéssel, amely alapján éves szinten a garzonházi lakás bekerülési költségének az 5 %-át, de havonta legalább a nyugdíjminimum összegét takarítják meg, vagy ilyen tartalmú szerződés megkötésére a lakásbérleti szerződés aláírásáig kötelezettséget vállalnak.

(2) A lakásbérleti szerződés megkötésének előfeltétele az (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelő lakáscélú előtakarékosági szerződés megléte.

46. §

(1) A házastársakon kívül a fiatalok garzonházában lévő lakásba csak a kiskorú gyermekeik költözhetnek be és csak abban az esetben, ha – az együttköltöző gyermekeket is figyelembe véve – az 1 főre jutó lakóterület eléri a 6 m²-t.

(2) A fiatalok garzonházában lévő lakás bérbeadásának további feltétele, hogy a leendő bérlők és az együttköltöző gyermekeik egy főre jutó havi nettó jövedelme

- a) elérje a mindenkori kötelező legkisebb munkabérnek (minimálbérnek) megfelelő nettó jövedelem 60 %-át, de
- b) ne haladja meg a nyugdíjminimum 400 %-át.

(3) A (2) bekezdés a) pontja szerinti jövedelemhatár megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni azt a személyt, aki felsőoktatási intézmény nappali tagozatos hallgatója. A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni, ha a házastársak mindegyike felsőoktatási intézmény nappali tagozatos hallgatója.

47. §

A lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően a fiatal házaspárnak a bérbeadó részére be kell nyújtania:

- a) házastársak esetében a házassági anyakönyvi kivonat másolatát, élettársak esetében az élettársi kapcsolat fennállására és keletkezésének időpontjára vonatkozó közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot,
- b) a leendő bérlők bejelentett lakó- és tartózkodási helye szerinti lakás(ok) és - ha az ezekkel nem esik egybe - az általuk ténylegesen lakott lakás 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapját vagy bérlakás esetében a bérleti szerződés másolatát,
- c) a leendő bérlők és együttköltöző gyermekeik jövedelmi és vagyoni helyzetére vonatkozó, a 19. § szerinti igazolásokat,
- d) felsőoktatási intézmény nappali tagozatos hallgatója esetében a hallgatói jogviszony fennállásáról szóló, az intézmény által kiadott igazolást,
- e) kereső tevékenységet folytató személy esetében a lakáscélú előtakarékoság teljesítéséről és annak havi mértékéről szóló, az arra feljogosított pénzügyintézet által kiadott igazolást,
- f) teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt befogadó nyilatkozatot.

48. §

A fiatalok garzonházában lévő lakás pályázat útján történő bérbeadása esetében a pályázati eljárás lefolytatására a 28-38. §-ok rendelkezéseit az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

- a) a pályázatot a polgármester írja ki, a pályázat kiírásakor a 28. § (1) bekezdés második mondatában szereplő korlátozást nem kell alkalmazni,
- b) a házastársak a pályázaton csak közösen vehetnek részt,

- c) a pályázónak a pályázatát a konkrét lakás meghatározása nélkül, a pályázati kiírásban megjelölt garzonházban lévő lakásra kell benyújtania. A pályázó a pályázatában megjelölheti, hogy a lakással kapcsolatban milyen különleges méltányolható igényei vannak (pl. földszinti-, akadálymentes lakás stb.), ezen igényeket azonban indokolni is kell,
- d) a pályázathoz mellékelni kell a 47. § a)-d) pontjában megjelölt okiratokat, illetve kötelezettséget kell vállalni arra, hogy a 47. § e)-f) pontjában megjelölt okiratokat a pályázat megnyerése esetében a szerződés aláírását megelőzően benyújtják.

14. Az állami támogatással épült lakás bérbeadása

49. §

(1) Az állami támogatással épült lakások pályázat útján vagy pályázaton kívül is bérebe adhatóak. A bérbeadásról és annak módjáról az NLB. dönt.

(2) Az állami támogatással épült lakás bérbeadása során a nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályait az 50-52. §-okban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

50. §

Állami támogatással épült lakásként legfeljebb a 16. § (1) bekezdésében meghatározottnál 1 lakószobával és/vagy 15 m²-rel nagyobb lakás adható bérebe.

51. §

(1) Az állami támogatással épült lakás pályázat útján történő bérbeadása esetében a pályázati eljárás lefolytatására a 28-38. §-ok rendelkezéseit a (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. Pályázat kiírása során a 28. § (1) bekezdés második mondatában írt korlátozást nem kell alkalmazni.

(2) Az 52. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott pályázati feltétel alkalmazása esetében a pályázathoz – a 33. §-ban foglaltakon túlmenően – mellékelni kell:

- a) a pályázó által felajánlott lakás 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapját, illetve bérlakás esetében annak bérleti szerződését,
- b) igazolást arról, hogy a lakás után nem áll fenn és az előző egy évben sem állt fenn közüzemi költség, közös költség, illetve lakbér- és külön szolgáltatások díja tartozás,
- c) igazolást a lakást esetlegesen terhelő terhekről és nyilatkozatot arról, hogy a lakás tehermentesítését a pályázó – a szerződés megkötését megelőzően – a saját költségére vállalja,
- d) nyilatkozatot az 52. § (2) bekezdésében meghatározott kötelezettség vállalásáról.

52. §

(1) Pályázat útján történő bérbeadás esetében a pályázaton való részvétel feltételeként – az NLB. döntésétől függően - a pályázati kiírásban az is előírható, hogy a pályázó

- a) az Önkormányzat közigazgatási területén lévő önkormányzati vagy az Önkormányzat tulajdonosi részvételével működő gazdasági társaság tulajdonában lévő bérlakás bérlője, illetve az Önkormányzat közigazgatási területén lakástulajdonnal rendelkezzen, és
- b) igazolja, hogy a lakása vonatkozásában nem áll fenn és az előző egy évben nem is állt fenn közüzemi- vagy közös költségartozása, lakbér- és külön szolgáltatások díja tartozása, illetve egyéb köztartozása, továbbá ezen költségek megfizetéséhez az előző egy évben nem vett igénybe önkormányzati támogatást, és
- c) nyilatkozzon arról, hogy sem neki, sem a megpályázott lakásba vele együttköltöző hozzátartozójának nincs másik beköltözhető lakása.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott pályázati feltétel alkalmazása esetében a nyertes pályázó a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg köteles a lakását

- a) bérlakás esetében a bérbeadónak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni, vagy
- b) tulajdon esetében az Önkormányzatra a megpályázott lakás bérleti jogának ellenében – csere címén – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átruházni.

(3) A (2) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a felek egymásnak értékkülönbötet nem fizetnek. Bérlőtársak esetében valamennyi bérlőtársnak le kell mondania a korábbi lakás bérleti jogáról, ugyanakkor mindannyian bérlőtársai lehetnek az új bérlakásnak.

(4) A (2) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben a lakástulajdon és a bérleti jog elcserélésére értékkülönbötet fizetése nélkül kerül sor. Az átruházónak a lakástulajdonát per-, teher- és igénymentesen kell az Önkormányzat rendelkezésére bocsátania, az esetleges tehermentesítés teljes költsége az átruházót terheli. Több tulajdonos esetében valamennyi tulajdonosnak át kell ruháznia az őt megillető tulajdoni hányadát, ugyanakkor mindannyian bérlőtársai lehetnek az új bérlakásnak.

15. A lakás bérbeadásának egyéb jogcímei

53. §

(1) A lakás bérleti jogának elcseréléséhez szükséges bérbeadói hozzájárulás megadásáról vagy megtagadásáról – a Lakástörvény 29. §-ában foglaltakra figyelemmel – a polgármester dönt.

(2) A csere következtében létrejövő új bérleti szerződés esetében a lakbér mértékét az új bérlő és együttköltöző hozzátartozói jövedelmi és

vagyoni helyzete alapján – a szociális helyzet alapján vagy a nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint - kell megállapítani.

(3) A (2) bekezdés szerint fizetendő lakberről a hozzájárulásban kell rendelkezni. Ennek érdekében a leendő bérlő a jövedelmi és vagyoni helyzetét a 19. § szerint köteles igazolni.

(4) A lakáscsere szerződésnek a 60. § szerinti előfeltétellel történő létrejötte esetén a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés időbeli hatálya eltérhet a korábbtól, de ebben az esetben sem haladhatja meg a 9. § (1) bekezdésben előírt mértéket.

54. §

(1) Azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet (pl. tűzeset, elemi csapás, stb.) bekövetkezése esetén – az eset összes körülményeinek mérlegelése alapján - a polgármester döntése alapján átmeneti elhelyezés céljából is bérbe lehet adni lakást. Ebben az esetben a lakás bérbeadásának alapját képező egyéb feltételek vizsgálata mellőzhető.

(2) Átmeneti elhelyezés céljára szolgáló elhelyezés esetében a bérleti jogviszony időtartama legfeljebb három hónap lehet, amelyet a polgármester indokolt esetben (különösen, ha a bérlő, neki fel nem róható okból, nem tud visszaköltözni a tűzeset, elemi csapás során károsodott ingatlanába) további három hónappal meghosszabbíthat.

(3) A (2) bekezdés szerinti határidő lejártát követően a bérleti jogviszony időtartama csak az általános szabályok szerint – a bérbeadás alapjául szolgáló feltételek fennállása esetén - hosszabbítható meg. Ebben az esetben a bérlő részére az átmeneti elhelyezést biztosító lakás helyett másik lakás is bérbe adható.

55. §

(1) Ha a bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási joggal érintett lakást ismételten bérbe lehet adni - a bérlőkijelölési, illetve a bérlő-kiválasztási jog megszűnésének esetét kivéve - a bérlőkijelölésre, illetve a bérlő-kiválasztásra jogosultat fel kell hívni, hogy haladéktalanul közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyekre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja. A bérbeadásról ezen keretek között a polgármester dönt.

(2) A lakás bérbeadásáig a bérlőkijelölésre, illetve a bérlőkiválasztásra jogosult viseli az üresen tartott lakás lakáshasználati díját, külön szolgáltatások díját, a közüzemi díjakat és az üresen tartással együtt járó egyéb költségeket, valamint köteles gondoskodni a lakás állagának megóvásáról.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott költségeket a bérbeadó részére - felmerülésükkor - folyamatosan kell megtéríteni, erre a bérlőkijelölésre, illetve a bérlőkiválasztásra jogosult figyelmét az (1) bekezdés szerinti felszólítással egyidejűleg fel kell hívni.

(4) Amennyiben a bérlőkijelölésre vagy bérlő-kiválasztásra jogosult olyan személyt jelöl ki a lakás bérlőjének, akinek az Önkormányzat felé lakással kapcsolatos tartozása áll fenn, úgy a bérleti szerződés csak azt követően köthető meg, hogy a leendő bérlő, illetve helyette a bérlőkijelölésre (bérlő-kiválasztásra) jogosult a teljes tartozást kiegyenlítette vagy arra részletfizetési megállapodást kötött.

(5) A bérlőkijelölési és a bérlő-kiválasztási jog alapján bérbe adott lakás lakbérét – ha az 56. § (1) bekezdése szerinti megállapodás eltérően nem rendelkezik – költségelven kell megállapítani.

56. §

(1) Új bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás az NLB. jóváhagyásával köthető. A megállapodásban részletesen szabályozni kell a bérlőkijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait és kötelezettségeit, valamint a bérlőkijelölési jog gyakorolhatóságának számát vagy időtartamát. A megállapodásban az is kiköthető, hogy a lakás lakbérét, külön szolgáltatások díját és egyéb üzemeltetési költségeit, valamint a bérlőt terhelő egyéb fizetési kötelezettségeket a bérlőkijelölésre jogosult fizeti meg a bérbeadó részére.

(2) A bérlőkijelölési jog pénzbeli térítés ellenében vagy – közfeladatot ellátó szervezetek részére - térítésmentesen biztosítható. A pénzbeli térítés mértékéről a GPEB dönt.

57. §

(1) A törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség teljesítéséről - a rendelkezésre álló üres és bérbe adható lakások figyelembe vételével - a polgármester gondoskodik.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadás esetében – a 16. § (4) bekezdésének megfelelő alkalmazásával – legfeljebb a kötelezést megállapító jogszabályban vagy határozatban előírt, ilyen előírás hiányában pedig legfeljebb a 16. § (1) bekezdésében meghatározott nagyságú lakást lehet bérbeadni.

(3) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadás esetében a lakbér mértékét a bérlő és együttköltöző hozzátartozói jövedelmi és vagyoni helyzete alapján – a szociális helyzet alapján vagy a nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint - kell megállapítani. A fizetendő lakberről a bérbeadásról szóló döntésben kell rendelkezni. Ennek érdekében a leendő bérlő a jövedelmi és vagyoni helyzetét a 19. § szerint köteles igazolni.

(4) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadási kötelezettség esetén az Önkormányzat és a jogosult megállapodhatnak abban, hogy az Önkormányzat a kötelezettségét - lakás bérbeadása helyett - más elhelyezési lehetőség biztosítása útján (szociális intézmény, stb.) teljesíti vagy pénzbeli térítés fizetésével megváltja. A pénzbeli térítés mértékét a felek megállapodása határozza meg, azonban az nem haladhatja meg

azon átlagos elhelyezkedésű és műszaki állapotú lakás beköltözhető forgalmi értékének 50 %-át, amelyre a jogosult egyébként igényt tarthatna. A pénzbeli térítés mértékének jóváhagyásáról a GPEB dönt.

(5) Az e §-ban foglalt rendelkezéseket – amennyiben e rendelet eltérő szabályokat nem állapít meg - megfelelően akkor is alkalmazni kell, ha e rendelet vagy a feleknek az e rendelet hatályba lépését megelőzően kötött megállapodása az Önkormányzat részére másik lakás bérbeadására vonatkozó kötelezettséget ír elő.

58. §

(1) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó, addig jogszerűen ott lakó – a Lakástörvény alapján a bérleti jog folytatására nem jogosult – személy részére a bérbeadó a bérleti szerződésben akkor vállalhat kötelezettséget másik lakás bérbeadására, ha a bérlő a bérleti szerződés megkötésével (módosításával) egyidejűleg másik lakást bocsát az Önkormányzat rendelkezésére.

(2) Másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség alapján a jogosultnak felajánlott másik lakás nagysága és minősége nem haladhatja meg a korábban az Önkormányzat rendelkezésére bocsátott lakás nagyságát és minőségét.

(3) A másik lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadására akkor kerülhet sor, ha a megszűnő bérleti jogviszony is a szociális helyzet alapján jött létre és a bérlő továbbra is megfelel a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek.

59. §

Ha a szociális intézménybe utaláskor a bérlő a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára és az intézményből való elbocsátásakor a Lakástörvény alapján másik lakás bérbeadására tarthat igényt, úgy részére legfeljebb 1 szobás komfortos lakást lehet bérbe adni.

60. §

(1) Az, akinek az általa életvitelszerűen lakott lakásra vonatkozó bérleti jogviszonya lakbér és/vagy külön szolgáltatások díja tartozás miatt felmondásra került, és tartozásait a lakás kiürítésére irányuló bírósági eljárás jogerős befejezéséig maradéktalanul kiegyenlíti, azzal a bérbeadó - egyéb szerződésszegő magatartás hiányában - a lakásra legfeljebb hat hónapos időtartamra szóló bérleti szerződést köthet.

(2) Akinek az általa életvitelszerűen lakott lakásra vonatkozó bérleti jogviszonya lakbér és/vagy külön szolgáltatások díja tartozás miatt felmondásra került, és a lakás kiürítésére irányuló bírósági eljárás jogerős befejezéséig lakáscserére irányuló előszerződés benyújtásával a bérbeadó felé valószínűsíti, hogy a lakáscsere révén tartozásait maradéktalanul

kiegyenlíti, azzal legfeljebb három hónapos időtartamra szóló bérleti szerződés megkötése engedélyezhető. A lakáscserére irányuló előszerződéssel együtt a feleknek a bérbeadó felé be kell mutatniuk a lakáscsere szerződéshez csatolandó valamennyi mellékletet, továbbá a tartozások összegét fedező letéti igazolást.

(3) A bérleti jogviszony (1) és (2) bekezdés szerinti rendezésére csak az NLB. jóváhagyásával kerülhet sor.

(4) Az NLB. a bérleti szerződés felmondását követően három hónapos időtartamra bérbe adhatja a lakást annak, aki a lakbér és/vagy külön szolgáltatások díja tartozásai és járulékai megfizetésére legfeljebb 24 havi részletfizetési megállapodást köt. A bérleti szerződésben és a részletfizetési megállapodásokban vállalt kötelezettségek teljesítése esetén a bérleti szerződés a polgármester döntése alapján újabb három hónapos időtartamokkal meghosszabbítható a tartozások teljes kiegyenlítéséig.

(5) A (4) bekezdés alkalmazása során a bérleti jogviszony rendezése érdekében a kérelmező által lakottnál kisebb alapterületű illetve alacsonyabb komfortfokozatú lakás is bérbe adható.

61. §

(1) Ha a műszaki feltételek és a hatósági előírások lehetővé teszik, a szükséglakást, annak megüresedését követően az NLB. döntése alapján csatolási céllal a vele szomszédos ingatlan bérlője részére bérbe lehet adni. Több jogosult esetén előnyben kell részesíteni azt

- a) aki nem a szociális helyzet alapján bérlő az ingatlant,
- b) aki jövedelmi és vagyoni helyzete alapján az átalakítással járó kivitelezési és adminisztrációs költségeket biztosabban tudja vállalni,
- c) akinek a kérelem elbírálásakor lakott lakásában az egy főre jutó lakóterület kisebb.

(2) Ha az (1) bekezdés alapján a megüresedett szükséglakás nem adható bérbe, – külön jogszabály szerint – azt értékesíteni lehet. Amennyiben az értékesítésnek jogszabályi akadálya van vagy az értékesítés az Önkormányzat vagyongazdálkodási céljaival ellentétes lenne, úgy a szükséglakást nem lakás céljára is bérbe lehet adni.

62. §

Az NLB. a lakás bérlőjének halálát követően, a kérelmező és együttlakó hozzátartozói jövedelmi és vagyoni helyzete alapján – a szociális helyzet alapján vagy a nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint – az 58. §-ban előírtakon túl is engedélyezheti bérleti szerződés megkötését az általa lakott lakásra, azon jogcím nélküli lakáshasználó részére, aki a bérlővel annak halálakor és az azt megelőző három évben jogszerűen befogadott személyként, folyamatosan és életvitelszerűen együtt lakott.

63. §

(1) A szociális helyzet alapján arra jogosultak részére – amennyiben lakáskérése e rendelet más jogcíme alapján nem bírálható el – a polgármester pályázaton kívül megtekintésre felajánlhat három olyan lakást, amelynek a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele célszerűtlen vagy gazdaságtalan.

(2) Amennyiben a kérelmező a lakás megtekintése után vállalja, hogy a lakást önerőből rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi és ellátja a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, úgy a lakást az NLB. a részére bérbe adhatja. Ebben az esetben a 68. § szerinti költségtérítésre a bérlő nem jogosult.

(3) E § alapján – arra irányuló konkrét kérelem esetén is – csak kivételesen adható bérbe az Önkormányzat által bontásra vagy rehabilitációra kijelölt lakás. Ebben az esetben a 10. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott bontó feltételre külön fel kell hívni a bérlő figyelmét.

64. §

Az NLB. – a nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint – dönthet bármely olyan lakás bérbe adásáról, amelyre a kérelmező a lakás megtekintése után vállalja, hogy a lakást önerőből rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi és ellátja a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, továbbá a 68. § szerinti költségtérítésről lemond.

65. §

Az NLB. méltányossági jogkörben eljárva, a 3. §-ban meghatározott szempontok mérlegelése alapján különösen indokolt esetben – az e rendeletben meghatározott egyéb jogcím hiányában is – dönthet lakás bérbeadásáról.

IV. Fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

16. A lakbér- és külön szolgáltatások díja fizetésének kötelezettsége

66. §

A lakbér mértékét, a lakbér és a külön szolgáltatás díja megállapításának és megfizetésének részletes szabályait, valamint az önkormányzati lakbértámogatás rendszerét külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

67. §

(1) A lakbér és külön szolgáltatások díja tartozás után felszámítandó késedelmi kamatot a polgármester indokolt esetben – a tartozás megfizetésének feltételül szabásával vagy a (2) bekezdés szerinti részletfizetés engedélyezésével egyidejűleg – részben vagy egészben elengedheti.

(2) A bérlő kérelmére a lakbér és külön szolgáltatások díja tartozására valamint járulékaira a polgármester legfeljebb 24 havi részletfizetést engedélyezhet. Ezen részletfizetési megállapodás megkötésére akkor kerülhet sor, ha a bérlő és a vele együtt lakó hozzátartozóinak jövedelme legalább 2,5-szerese a törlesztő részletekkel növelt lakásfenntartás elismert havi költségeinek.

(3) A (2) bekezdésben szabályozottnál hosszabb futamidejű, de legfeljebb 48 hónapra szóló részletfizetési megállapodás engedélyezéséről, illetve a (2) bekezdés szerinti feltételek hiányában a részletfizetés engedélyezéséről az NLB dönthet.

(4) 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.

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

(6) A lakbér és a külön szolgáltatások díja tartozásának részbeni vagy egészbeni elengedéséről – az NLB. javaslata alapján – a GPEB dönthet.

17. Az épülettel, a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő kötelezettségek

68. §

(1) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő abban állapodnak meg, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, úgy a bérlő a felmerülő költségek megtérítéseként – amennyiben a felek a megállapodásban másként nem állapodnak meg, illetve a 32. § (3) bekezdése alapján a pályázati kiírás eltérő feltételeket nem határoz meg – megfelelő lakbérkedvezményre jogosult. A bérbeadó a megállapodásban csak a lakhatás feltételeit minimálisan biztosító mértékig vállalhatja a költségek megtérítését. A bérlő által vállalt munkálatok elvégzését és azok költségét számlákkal kell igazolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakbérkedvezmény mértékét és időtartamát a felek megállapodásában, az elvégzett munkák ellenértékéhez igazodóan kell meghatározni. A felek úgy is

megállapodhatnak, hogy a bérlő meghatározott ideig a piaci alapú lakbér helyett költségelven megállapított lakbért, vagy a költség alapú lakbér helyett szociális alapon megállapított lakbért fizet.

(3) Az (1) bekezdés szerinti megállapodásban meg kell határozni az elvégzendő munkák körét és elvégzésük határidejét, valamint az ellenőrzés szabályait. Ha a bérlő az általa vállalt munkálatokat határidőben nem vagy nem teljes körűen, illetve nem megfelelően végzi el, úgy lakbérkedvezményre vagy a költségei más módon történő megtérítésére nem jogosult és a már igénybe vett kedvezményt köteles 15 napon belül az Önkormányzat részére visszafizetni.

69. §

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni - a Lakástörvény 10. § (1) bekezdésében foglaltakon túlmenően - az épülettel kapcsolatos adminisztrációs feladatok ellátásáról, így különösen: társasházzá alakításról és szükség esetén a közös képviselettel kapcsolatos feladatok ellátásáról.

(2) A lakással, az épülettel, illetve a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő - az (1) bekezdésben, illetve a Lakástörvény 10. § (1) bekezdésében és 13. § (4) bekezdésében nem említett - egyéb kötelezettségek teljesítésére, - ide értve a Lakástörvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatokat is - a bérlő köteles. Ezen kötelezettségek teljesítésének költsége a bérlőt terheli.

(3) A nem a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások esetében a felek a (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően is megállapodhatnak.

(4) Minden esetben a bérlő köteles gondoskodni a lakás, illetve a lakáshoz tartozó egyéb helyiségek és területek tisztántartásáról, továbbá rágcsáló- és rovarmentesítéséről.

70. §

(1) A bérlő a lakás átalakításához, korszerűsítéséhez, felújításához vagy bővítéséhez köteles a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását megszerezni. A bérbeadó hozzájárulása nem helyettesíti a szükséges hatósági engedélyeket.

(2) Ha a felek eltérően nem állapodnak meg, az (1) bekezdésben meghatározott munkálatok költségei a bérlőt terhelik, ezek költségének megtérítését a bérlő - a bérleti jogviszony megszűnése esetében - sem követelheti a bérbeadótól.

(3) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő abban állapodnak meg, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti és a megállapodás értelmében a munkák elvégzésének költségei a bérbeadót terhelik, úgy annak megtérítésére és a megállapodás egyéb tartalmára a 68. § rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.

(4) Ha a bérlő a munkálatokat a bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül végezte el, azok költségeit minden esetben a bérlő viseli.

(5) Átalakításra, korszerűsítésre, felújításra vagy bővítésre irányuló megállapodás megkötését a bérbeadó is kezdeményezheti.

71. §

Amennyiben a bérbeadó és a bérlő úgy állapodnak meg, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, úgy az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni. Ebben az esetben a költségek mértékét a megállapodásban konkrét összegben rögzíteni kell, és azt a bérlő a kiköltözésétől számított 8 napon belül köteles a bérbeadó részére megfizetni, illetve pénzbeli térítés fizetése vagy óvadék rendelkezésre állása esetén azt a kifizetésre kerülő összegből le kell vonni.

72. §

(1) Amennyiben a lakásbérleti jogviszony azért szünetel, mert az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, úgy a bérleti jogviszony szünetelésének időtartama nem haladhatja meg a műszakilag szükséges mértéket.

(2) A lakásbérleti jogviszony szünetelésének tényét, annak kezdő időpontját és a bérleti jogviszony feléledésének feltételeit a bérbeadó és a bérlő írásban rögzítik.

18. Egyéb jogok és kötelezettségek

73. §

(1) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését naptári évente egy alkalommal ellenőrzi. A polgármester – szerződésmódosítási igény, a lakás műszaki állapotával kapcsolatos kifogás, vagy szerződésszegő magatartás gyanúja esetén, különösen erre vonatkozó bejelentés vagy hatósági értesítés esetén – bármikor rendkívüli ellenőrzést rendelhet el.

(2) Az (1) bekezdés szerinti ellenőrzés során

- a) a bérlő az ellenőrzés sikere érdekében köteles a bérbeadóval együttműködni és az ellenőrzést végző személyeket a lakásba beengedni,
- b) a bérlő köteles bemutatni az elmúlt három hónap közüzemi számláit és az azok befizetésének igazolásait,
- c) a bérbeadó a lakásban – a műszaki állapot, a bérlői kötelezettségek teljesítése vagy elmulasztása, és a szerződésszegő magatartás következményeinek rögzítése érdekében – fényképfelvételeket készíthet, melynek során a bérlő és a vele együttlakó személyek személyiségi jogait tiszteletben kell tartani.

(3) A bérlő az e § szerinti ellenőrzést túrni köteles.

74. §

(1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(2) Ha a bérlő a lakást két hónapot meghaladó időtartamra elhagyja, ezt - tartózkodási helyének, valamint a távollét indokának és időtartamának megjelölésével együtt - köteles írásban bejelenteni a bérbeadónak.

75. §

A bérlő (bérlőtárs, társbérlő) köteles a bérlakása címére lakóhelyet vagy tartózkodási helyet létesíteni, a vele jogszerűen együttlakó személyek ezen címre lakóhelyet vagy tartózkodási helyet létesíthetnek. Más személynek a bérlakás címére történő lakóhely vagy tartózkodási hely létesítéséhez nem adható hozzájárulás.

76. §

Ahol a Lakástörvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal – feltéve, hogy annak tartalmát a bérbeadó tekintetében e rendelet nem határozza meg – a Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a megállapodás tartalmának meghatározására.

V. Fejezet

A bérbeadói hozzájárulás feltételei

19. Bérlőtársi jogviszony, társbérlet

77. §

(1) A bérlő és a vele jogszerűen együttlakó gyermeke, unokája, illetve szülője írásban együttesen kérhetik a bérbeadótól a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez való hozzájárulást. A bérbeadó a hozzájárulást akkor adhatja meg, ha a leendő bérlőtárs

- a) önálló jövedelemmel rendelkezik, és
- b) a bérlővel legalább 3 éve életvitelszerűen és jogszerűen együtt lakik, továbbá
- c) gyermek vagy unoka esetében betöltötte a 18. életévét.

(2) Nem adható meg a hozzájárulás, ha a kérelmező másik beköltözhető lakás tulajdonjogával, haszonélvezeti-, használati- vagy bérleti jogával rendelkezik.

78. §

(1) A megüresedett társbérleti lakrészt a lakásban maradó társbérelő részére - kérelmére - szociális helyzete alapján akkor lehet bérbeadni, ha az egész lakás vonatkozásában megfelel a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek. Ennek hiányában a lakrész csak a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint adható bérbe.

(2) Amennyiben a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadását a lakásban maradó társbérelő nem kéri, vagy az részére nem adható bérbe, úgy a bérleti szerződést cserelakás biztosítása mellett fel kell mondani.

20. A lakásba történő befogadás

79. §

(1) A bérelő a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyeknek a lakásba történő befogadását 15 napon belül köteles bejelenteni a bérbeadónak.

(2) A bérelő a lakásba – a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyeken túlmenően – csak az alábbi személyeket fogadhatja be:

- a) más egyeneságbeli rokonát,
- b) testvérét,
- c) élettársát és annak gyermekét,
- d) egyeneságbeli rokona házastársát,
- e) házastársa egyeneságbeli rokonát és testvérét,
- f) testvére házastársát,
- g) gyermeke élettársát.

Az élettársi kapcsolat fennállását közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozattal kell igazolni.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott személyek befogadásához a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. A hozzájárulás csak akkor adható meg, ha a lakásban lakó személyekre a befogadás után személyenként legalább 6 m² lakóterület jut.

(4) Ha a befogadáshoz a Lakástörvény alapján más személy hozzájárulása is szükséges, úgy a bérbeadó a hozzájárulását csak a más feljogosított személyek beleegyezését követően adhatja meg.

80. §

(1) A befogadáshoz történő hozzájárulás határozott időre, de legfeljebb a bérleti jogviszony időtartamára adható meg. Határozatlan idejű vagy öt évnél hosszabb időtartamú bérleti jogviszony esetében a befogadáshoz történő hozzájárulás legfeljebb öt évre adható meg.

(2) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a hozzájárulás is hatályát veszti. A bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítása esetén a befogadásról ismételten döntení kell.

(3) A hozzájárulás időtartamának lejárta előtt legkésőbb 30 nappal az érintett kezdeményezheti az engedély meghosszabbítását.

(4) A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén vagy az engedélyezett időtartam lejártakor - ide nem értve az engedély meghosszabbításának esetét - a befogadott személy köteles a lakást elhagyni, erre vonatkozóan a befogadott személynek a hozzájárulás megadását megelőzően írásban kötelezettséget kell vállalnia. A befogadott személy kiköltözéséről a bérlőnek kell gondoskodnia.

81. §

Nincs szükség a bérbeadó hozzájárulására és a bérlőt bejelentési kötelezettség sem terheli a 15 napot meg nem haladó befogadás esetén.

21. Albérletbe adás

82. §

(1) A bérlő a lakás egy részét, illetve a 83. § (2) bekezdésében meghatározott feltételek fennállása esetén az egész lakást határozott időre, vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig - kizárólag lakás céljára történő használatra - albérletbe adhatja. Az albérletbe adáshoz a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

(2) A hozzájárulás megadása iránti kérelemhez csatolni kell az albérleti szerződés egy eredeti példányát és meg kell jelölni a lakásba költöző személyeket.

83. §

(1) A lakás egy részének albérletbe adásához akkor adható hozzájárulás, ha

- a) a lakás egynél nagyobb szobaszámú, és ebből legalább egy szoba a bérlő használatában marad, és
- b) a lakásban az albérletbe adást követően személyenként legalább 6 m² lakóterület jut.

(2) A lakás egészének albérletbe adásához akkor adható hozzájárulás, ha a bérlő

- b) munkavégzése miatt tartósan más településen tartózkodik, vagy
- b) egészségi állapota miatt tartósan egészségügyi intézményben vagy bentlakásos szociális intézményben tartózkodik, vagy
- c) gyámság alatt áll és gyermekintézményben vagy a gyám otthonában nevelkedik, vagy
- d) gondnokság alatt áll és ellátása átmenetileg a gondnok lakásában történik vagy elme-szociális intézményben van elhelyezve.

84. §

Az albérletbe adáshoz történő hozzájárulás időtartamára és megszűnésére a 80. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a hozzájárulás a 83. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben az ott meghatározott valamely feltétel fennállásának idejére adható meg.

22. A lakás egy részének nem lakás céljára történő használata

85. §

(1) A lakás egy részének nem lakás céljára történő hasznosításához (használatához) a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

(2) A nem lakás céljára használt lakrész után a bérlő, amennyiben a lakásra egyébként

- a) szociális alapon megállapított lakbért fizet, úgy költségelven megállapított lakbért köteles fizetni,
- b) költségelven megállapított lakbért fizet, úgy piaci alapon megállapított lakbért köteles fizetni.

86. §

(1) A bérlő a lakásba valamely gazdasági társaság vagy egyéni vállalkozás székhelyét csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jelentheti be. A hozzájárulás csak akkor adható meg, ha a bérlő

- a) a gazdasági társaság vagy az egyéni vállalkozás keretében a foglalkozását gyakorolja, és
- b) gazdasági társaság esetében ő a cég képviselője vagy ő az egyéni vállalkozó.

(2) A hozzájárulás csak a bérleti jogviszony időtartamára, és csak abban az esetben adható meg, ha a vállalkozási tevékenységet ténylegesen nem a lakásban folytatják, vagy a lakásban folytatott tevékenység zajjal, illetve egyéb a lakóközösség békés egymás mellett élését és nyugalma zavaró hatással nem jár.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően más jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet székhelyének bejelentéséhez nem adható hozzájárulás.

(4) A lakásba telephely vagy fióktelep nem jelenthető be.

(5) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetében a bérlő haladéktalanul köteles gondoskodni a bejelentett székhely áthelyezéséről.

VI. Fejezet

A lakásbérlet megszűnése

23. A bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése A pénzbeli térítés

87. §

A bérbeadó és a bérlő írásbeli megállapodással a bérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlő részére:

- a) másik lakást ad bérbe, vagy
- b) másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet, vagy
- c) másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést is fizet.

88. §

(1) A 87. § a) pontjában meghatározott esetben

- a) azonos komfortfokozatú és azonos szobaszámú lakást kell bérbeadni,
- b) a lakás lakbérét a korábbival azonos kategória szerint kell megállapítani,
- c) a cserelakásra létrejövő bérleti jogviszony időtartama azonos a korábbi lakásával.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően nagyobb szobaszámú vagy nagyobb alapterületű, illetve magasabb komfortfokozatú lakás akkor adható bérbe, ha a bérlőnek nincs lakással kapcsolatos tartozása azzal, hogy szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetében a lakás nagysága nem haladhatja meg a 16. §-ban meghatározott mértéket.

89. §

(1) A bérleti szerződés 87. § b) pontja szerinti megszüntetésére (pénzbeli térítés fizetésére) elsősorban az Önkormányzat kezdeményezése alapján, önkormányzati érdekből (pl. város-rehabilitációs vagy városfejlesztési feladatok végrehajtása, szanálás, stb.) kerülhet sor.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a pénzbeli térítés mértéke – amennyiben a bérleti szerződés lejáratáig még több mint öt év van hátra, illetve a határozatlan időre létrejött bérleti szerződés esetében – a kiürített lakás visszaadáskori beköltözhető forgalmi értékének 50 %-a.

(3) Amennyiben a bérleti szerződés lejáratáig kevesebb mint öt év van hátra, úgy a pénzbeli térítés mértéke a szerződésből még hátralévő minden egész év után a kiürített lakás visszaadáskori beköltözhető forgalmi értékének 10 %-a.

(4) Nem szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetében csak rendkívül indokolt esetben fizethető pénzbeli térítés.

(5) Az önkormányzati érdek fennállásáról és a pénzbeli térítés mértékének jóváhagyásáról a GPEB dönt.

(6) A pénzbeli térítésből le kell vonni a bérlő lakással kapcsolatos tartozásait és a bérlőt terhelő - általa nem teljesített - kötelezettségek pótlásával kapcsolatban felmerülő költségeket.

90. §

A bérleti szerződés 87. § c) pontja szerinti megszüntetése esetében a bérlő másik lakás bérbeadása mellett akkor kaphat pénzbeli térítést, ha a cserelakás az előzőhöz képest kevesebb szobaszámú, legalább 20 %-kal kisebb alapterületű vagy alacsonyabb komfortfokozatú, illetve ha egyéb lényeges adottságai számottevően kedvezőtlenebbek. Ebben az esetben a pénzbeli térítés alapját a két lakás beköltözhető forgalmi értékének különbözete alapján kell megállapítani.

91. §

A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésének lehetőségét minden esetben meg kell vizsgálni, ha azt a bérlő azért kezdeményezi, mert lakással kapcsolatos tartozása áll fenn és ezért kisebb lakásban való elhelyezését kéri feltéve, ha valószínűsíthető, hogy a bérlő a kisebb lakás fenntartásának költségeit tudja és akarja is viselni.

24. A lakásbérlet megszüntetésének egyéb szabályai

92. §

(1) A lakásbérleti szerződésnek a Lakástörvény 24. § (1) bekezdés b) pontja szerinti bérbeadói felmondására ad okot különösen, ha

- a) a bérlő a lakást két hónapot meghaladó időtartamra elhagyja és ezt a 74. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően nem jelenti be a bérbeadó részére, vagy egyébként a lakást a visszatérés szándéka nélkül végleges jelleggel elhagyta,
- b) a bérlő az előírt bérbeadói hozzájárulást nem kérte meg vagy a hozzájárulásban foglaltakat nem tartja be, azoktól eltér,
- c) a bérlő jogszabályban előírt vagy megállapodásban vállalt a lakás használatával kapcsolatos valamely tilalmat megszegi,
- d) a bérlő nem gondoskodik a lakás, illetve a lakáshoz tartozó egyéb helyiségek és területek megfelelő tisztántartásáról, vagy rágcsáló- és rovarmentesítéséről, stb.

(2) Az (1) bekezdés b) és c) pontjaiban meghatározott esetekben az eredeti állapot helyreállításáról a bérlőnek kell gondoskodnia.

93. §

Amennyiben a bérlő a lakbért, a külön szolgáltatások díját az egyéb közüzemi díjakat, vagy a bérbeadó felé a lakással kapcsolatos más fizetési kötelezettségét az esedékességüktől számított legkésőbb hatvan napon belül nem fizeti meg, úgy vele szemben a Lakástörvény 25. § (1), illetve (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

94. §

Amennyiben a bérbeadó a bérleti szerződést a Lakástörvény 26. §-a alapján úgy mondja fel, hogy a bérlő részére cserelakást ajánl fel és a felek abban állapodnak meg, hogy a bérbeadó a bérlő részére lakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizet, úgy a pénzbeli térítés mértékére és fizetésének feltételeire a 89. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

95. §

A bérlő a szerződésben meghatározott határozott idő elteltekor, vagy meghatározott feltétel bekövetkezésekor, illetve a bérleti jogviszony egyéb okból történő megszűnésekor – kivéve, ha a bérleti jogviszony időtartama meghosszabbításra kerül, vagy vele ugyanarra a lakásra új bérleti jogviszony jött létre - köteles a lakást kiüríteni és a vele lakó személyekkel együtt elhagyni, továbbá - a felek eltérő megállapodásának hiányában - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban azt a bérbeadónak visszaadni. Ebben az esetben a bérlő - jogszabály vagy szerződés eltérő rendelkezésének hiányában - másik lakásban való elhelyezésre vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

96. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála következtében szűnik meg - ide nem értve azt az esetet, ha van a bérleti jogviszony folytatására jogosult és azt ténylegesen is folytató személy - , a lakásban a volt bérlővel együtt lakó személyek, vagy az elhunyt örököse köteles a lakást kiüríteni, elhagyni és azt a bérbeadó részére birtokba adni.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott esetben a lakás önkéntes átadására – a bérlő halálát követő 90 napon belül - nem kerül sor, úgy a bérbeadó intézkedik a lakás-kiürítési eljárás megindítása iránt. Az elhunyt örököse – amennyiben nem lakik életvitelszerűen a lakásban – a 90 napos kegyeleti idő alatt nem köteles lakáshasználati és külön szolgáltatási díjat fizetni.

VII. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony különös szabályai

25. A fiatalok garzonházában lévő lakásokra vonatkozó szabályok

97. §

A fiatalok garzonházában lévő lakások vonatkozásában a lakásbérleti jogviszony feltételeire e rendelet előírásait – a lakások és a bérlők sajátos adottságaira tekintettel – a 98-105. §-okban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

98. §

(1) A lakásbérleti szerződés 9. § (1) bekezdésben meghatározott időtartamától nem lehet eltérni. Szerződés szerű teljesítés esetén a bérleti szerződést – legfeljebb az eredeti szerződéskötéstől számított 5. év végéig – újabb egy-egy évvel meg kell hosszabbítani. Az 5. év lejártát követően a lakásbérleti jogviszony további meghosszabbítására nem adható engedély.

(2) Ha a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérlőkkel új szerződés kerül megkötésre, úgy az (1) bekezdés szerinti öt éves maximális időtartam számításánál a szerződések időtartamát össze kell számítani.

99. §

A 45. § (1) bekezdésében meghatározott bérlők a bérleti jogviszony időtartama alatt kötelesek fenntartani és teljesíteni az ott meghatározott lakáscélú előtakarékosági szerződést.

100. §

(1) A házastársak a lakás vonatkozásában bérlőtársak. Más személy esetében a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez nem adható hozzájárulás.

(2) A bérlő a lakásba csak a kiskorú gyermekét fogadhatja be állandó jelleggel.

101. §

(1) A lakóépület házirendjét úgy kell meghatározni, hogy az biztosítsa a bérlők békés egymás mellett élését és nyugatmát. A házirend a lakásbérleti szerződés mellékletét képezi.

(2) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy meghatározza a garzonház házirendjét.

(3) A bérlők, együttlakó hozzátartozóik és vendégeik kötelesek betartani a garzonház házirendjét.

102. §

(1) A bérlők a lakásuknak sem az egészét, sem annak egy részét nem adhatják albérletbe.

(2) A lakást a bérlők csak lakás céljára használhatják. A lakásban vállalkozói tevékenység nem folytatható.

(3) A bérlők a lakásbérleti jog folytatása ellenében nem köthetnek tartási, életjáradéki vagy öröklési szerződést.

103. §

A bérlők a lakást csak olyan személyekkel cserélhetik el, akik

- a) megfelelnek a fiatalok garzonházában lévő lakásra vonatkozó bérleti jogviszony létesítéséhez előírt feltételeknek, és
 - b) vállalják az e rendeletben előírt feltételek teljesítését,
- továbbá a csere oka olyan indok, amely fennállása esetében a hozzájárulást a bérbeadó a Lakástörvény rendelkezései alapján nem tagadhatja meg.

104. §

(1) A bérleti jogviszonyt 6 hónapos felmondási idővel fel kell mondani, ha a bérlő

- a) kereső tevékenysége 90 napnál hosszabb időtartamra megszűnik,
- b) hallgatói jogviszonya felsőoktatási intézmény nappali tagozatán megszűnik és 90 napon belül nem létesít kereső tevékenységre jogviszonyt vagy nem köt a 45. § (1) bekezdésében meghatározott lakáscélú előtakarékosági szerződést,
- c) lakáscélú előtakarékoság teljesítésére vállalt kötelezettségének az e rendeletben foglaltaknak megfelelő módon nem tesz eleget,
- d) másik beköltözhető lakáshoz jut.

(2) A lakásbérleti szerződést mindkét házastárs (bérlőtárs) tekintetében fel kell mondani akkor is, ha a felmondási ok csak az egyik bérlőtárs vonatkozásában áll fenn.

105. §

Amennyiben a fiatalok garzonházában lévő lakásra megfelelő számú, az e rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő fiatal házaspár nem jelentkezik, úgy az üresen maradó lakásokat költségelven meghatározott lakbérű bérlakásként határozott időre másnak is bérbe lehet adni.

26. Az állami támogatással épült lakásokra vonatkozó szabályok

106. §

Az állami támogatással épült lakások vonatkozásában a lakásbérleti jogviszony feltételeire e rendelet előírásait - a lakások és a bérlők sajátos adottságaira tekintettel - a 107-110. §-okban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

107. §

A bérlő a lakás után lakbérként a költségelven megállapított lakbért köteles fizetni.

108. §

(1) A lakóépület házirendjét úgy kell meghatározni, hogy az biztosítsa a bérlők békés egymás mellett élését és nyugalmát. A házirend a lakásbérleti szerződés mellékletét képezi.

(2) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy meghatározza a lakóépület házirendjét.

(3) A bérlő, együttlakó hozzátartozói és vendégei kötelesek betartani a lakóépület házirendjét.

109. §

(1) A lakást a bérlő és a vele együtt lakó hozzátartozói csak lakás céljára használhatják. A lakásban vállalkozói tevékenység nem folytatható.

(2) A bérlő a lakásának sem az egészét, sem annak egy részét nem adhatja albérletbe.

(3) A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében nem köthet tartási, életjáradéki vagy öröklési szerződést.

110. §

(1) Az 52. §-ban meghatározott feltétel alkalmazásával létrejött bérleti jogviszony megszűnésekor – a (4) bekezdésben meghatározott eset kivételével –,

a) amennyiben a bérlő a lakásbérleti szerződés megkötésekor lakástulajdont ruházott át az Önkormányzatra, úgy részére a korábban átruházott lakással azonos szobaszámú és komfortfokozatú lakást kell bérbe adni a nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint,

b) amennyiben a bérlő a lakásbérleti szerződés megkötésekor bérlakást adott vissza az Önkormányzatnak, úgy részére a korábban leadott lakással azonos szobaszámú és komfortfokozatú lakást kell bérbe adni – a bérlő jövedelmi és vagyoni helyzetétől függően – a szociális helyzet vagy a nem a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint.

(2) Amennyiben a felek abban állapodnak meg, hogy a bérbeadó az (1) bekezdés szerinti lakás bérbeadása helyett a bérlő részére pénzbeli térítést fizet, úgy a pénzbeli térítés mértéke

a) az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a korábban átruházott lakásnak – az átruházáskor készült értébecslésben megállapított – átruházáskori forgalmi értékével azonos összeg, amely után az Önkormányzat kamatot nem fizet,

b) az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben a korábban leadott lakással azonos adottságokkal rendelkező önkormányzati bérlakás figyelembe vételével a 89. § alapján megállapított összeg.

A pénzbeli térítés egyéb feltételeire a 89. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

(3) A bérlő másik lakás bérbeadása mellett akkor kaphat pénzbeli térítést, ha a cserelakás az őt az (1) bekezdés alapján megillető lakáshoz

képest kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű vagy alacsonyabb komfortfokozatú, illetve ha egyéb lényeges adottságai számottevően kedvezőtlenebbek. Ebben az esetben a pénzbeli térítés alapját a két lakás beköltözhető forgalmi értékének különbözete alapján kell megállapítani.

(4) A bérlő nem jogosult másik lakás bérbeadására vagy pénzbeli térítésre, ha

- a) a bérleti jogviszonyt a bérbeadó a lakástörvény 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjában meghatározott okból mondta fel, vagy
- b) a bérlő a lakásbérleti szerződés megkötésekor nem ruházott át, illetve nem adott le lakást az Önkormányzatnak.

VIII. Fejezet

Eljárási szabályok

111. §

(1) Az e rendelet hatálya alá tartozó kérelmeket írásban, a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján, vagy a Szociális Főosztály Lakásügyi Osztályán, illetve postai úton lehet benyújtani, vagy ügyfélfogadási időben a Szociális Főosztály Lakásügyi Osztályán jegyzőkönyvbe mondani.

(2) Az ügyfélkapun keresztül benyújtott kérelem és a központi elektronikus szolgáltató rendszeren keresztül megküldött önkormányzati intézkedés kivételével érdemi ügyintézés elektronikus formában nem történhet. E rendelkezés nem zárja ki az elektronikus úton történő általános jellegű (személyes adatot, valamint konkrét bérleményre vonatkozó adatot nem tartalmazó) tájékoztatás nyújtását.

112. §

(1) A polgármester a kérelmet érdemi vizsgálat nélkül, nyolc napon belül elutasítja, ha

- a) az eljárásra az Önkormányzatnak nincs hatásköre vagy nem illetékes, és a kérelem áttételének nincs helye,
- b) a kérelem nyilvánvalóan lehetetlen célra irányul,
- c) jogszabály a kérelem előterjesztésére határidőt vagy határnapot állapít meg, és a kérelem idő előtti vagy elkésett,
- d) a 26. § c) pontjában meghatározott ismételt kérelmet nyújtanak be,
- e) a kérelem nyilvánvalóan nem az előterjesztésére jogosulttól származik.

(2) A Lakástörvény 89. §-ában nem szabályozott kérelmekre – a (3) és (4) bekezdésben foglaltak kivételével – a bérbeadó a kérelem benyújtásától számított harminc napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további harminc nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell.

(3) Amennyiben a bérbeadói nyilatkozat meghozatalára valamely testületi szerv jogosult (Képviselő-testület, NLB., GPEB.), a kérelmet legkésőbb a testületnek a kérelem benyújtását követő második rendes ülésére elő kell terjeszteni.

(4) Az ügyintézésre vonatkozó határidőbe nem számít bele:

- a) a hatásköri vita egyeztetésének időtartama,
- b) a hiánypótlásra, illetve a tényállás tisztázásához szükséges adatok közlésére irányuló felhívástól az annak teljesítéséig terjedő idő,
- c) a szakhatóság eljárásának időtartama,
- d) a bérbeadó működését legalább egy teljes napra ellehetetlenítő üzemzavar vagy más elháríthatatlan esemény időtartama,
- e) a kérelem, a döntés és egyéb irat fordításához szükséges idő,
- f) a szakértői vélemény elkészítésének és beszerzésének (ide értve az UV Zrt. állásfoglalását is) időtartama,
- g) az igazgatási szünet időtartama.

113. §

(1) A bérbeadó köteles a döntéshozatalhoz szükséges tényállást tisztázni, amelynek érdekében szabadon választja meg az alkalmazandó bizonyítási eszközöket. A testületi szerv részére benyújtott előterjesztés kötelező tartalmi eleme a kérelmező (kérelmezők) és a vele együtt lakó hozzátartozói személyi és jövedelmi adatainak, valamint az általuk esetlegesen lakott önkormányzati lakás lakbér, külön szolgáltatások díja és járulékaik, továbbá a közüzemi szolgáltatások díjának teljesítésére vonatkozó adatok ismertetése.

(2) A bérbeadó az érdemi döntéseiről indokolással ellátott nyilatkozatot ad ki, amelyet a kérelmezővel írásban kell közölni. Az eljárás során felmerült minden más kérdésben hozott döntésről írásban vagy – a tájékoztatás tényét feljegyzésben vagy jegyzőkönyvben írásban rögzítve – személyesen tájékoztatni kell a bérlőt illetve a kérelmezőt.

(3) A döntéshozatalra jogosult testületi szerv az indokolási kötelezettségtől eltekinthet.

(4) A (2) bekezdés szerinti bérbeadói nyilatkozatot pótolja a bérlővel (kérelmezővel) kötött szerződés, megállapodás vagy ezek módosítása.

(5) A (2) bekezdés alkalmazásában bérbeadói nyilatkozatnak minősül a bérleti jogviszony felmondása, valamint a testületi szerv határozata is.

IX. Fejezet

Vegyes rendelkezések

114. §

(1) A bérbeadó a lakásokról és azok bérlőiről nyilvántartást vezet. A nyilvántartás az alábbi adatokat tartalmazza:

- a) a lakás címe, ingatlan-nyilvántartási adatai, alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata, egyéb helyiségei, a lakáshoz tartozó lakáson kívüli helyiségek és területek, a lakás egyéb lényeges adatai,
- b) a bérlő (bérlőtárs, társbérlő, a lakást jogcím nélkül használó személy) természetes személyazonosító adatai (név, születési név, anyja neve, születési helye és ideje), illetve lakó- és tartózkodási helye,
- c) az esetleges bérlőkijelölésre vagy bérlő-kiválasztásra jogosult adatai,
- d) a szerződéskötés időpontja, a szerződés időtartama, a bérbeadás jogcíme,
- e) a bérleti díj és a külön szolgáltatások díjának mértéke, a fizetésükben esetlegesen fennálló késedelem, a bérlő egyéb kötelezettségeinek elmulasztása,
- f) a lakásban lakó egyéb személyek természetes személyazonosító adatai és az otthagásuk jogcíme,
- g) befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a lakás egy részének nem lakás céljára történő használatához, székhely bejelentéséhez és a tartási szerződéshez adott hozzájárulások, a bérbeadó jogszabály alapján szükséges egyéb hozzájárulásai, ezek feltételei és időtartama, a bérbeadó és a bérlő között létrejött egyéb megállapodások.

(2) A bérlő az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás vezetése érdekében adatszolgáltatásra köteles, illetve adatszolgáltatásra vagy adategyeztetésre hívható fel.

(3) Amennyiben a lakás bérbeadása, illetve a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítása vagy a lakbér megállapítása érdekében vizsgálni kell a bérlő jövedelmi és vagyoni körülményeit, úgy ennek érdekében a bérlő és a vele együtt költöző (együtt lakó) személyek kötelesek a bérbeadó rendelkezésére bocsátani az ezzel kapcsolatos adatokat, nyilatkozatokat és igazolásokat.

(4) A bérbeadó jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek jogszabály alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, a bérleti jogviszony feltételeinek, a lakbér mértékének megállapítása és a bérbeadói hozzájárulásokkal kapcsolatos döntések meghozatala érdekében szükségesek.

115. §

(1) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a szerződő felek megnevezését és pontos adatait,
- b) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát és egyéb helyiségeinek, továbbá a lakáshoz tartozó lakáson kívüli helyiségek és területek felsorolását, a lakás egyéb lényeges adatait,
- c) a bérleti jogviszony létrejöttének idejét és időtartamát (a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételt), a bérbeadás jogcímét,

- d) a lakásba a bérlővel együttköltöző személyek nevét, személyi adatait és lakáshasználatuk jogcímét,
- e) a bérbeadó és a bérlő épülettel, lakással, valamint a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területekkel kapcsolatos kötelezettségeit,
- f) a lakbér és a külön szolgáltatások díjának szerződés-kötéskori mértékét, megállapításuk, megfizetésük és elszámolásuk módját, a megváltoztatásukra vonatkozó szabályokat, a külön szolgáltatások körét,
- g) a bérlőnek a lakás használatával, valamint az e rendeletben, illetve megállapodásban meghatározott egyéb jogait és kötelezettségeit, az e rendelet alapján szükséges bérbeadói hozzájárulások kérésének kötelezettségét, valamint az e rendeletben meghatározott egyéb tilalmakat,
- h) a bérbeadó és a bérlő felelősségét, a bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit, a bérbeadói felmondás egyes lényeges szabályait,
- i) a lakás átadásának, visszaadásának idejét és módját,
- j) a bérbeadó és a bérlő egyéb lényeges jogait és kötelezettségeit, a bérbeadás egyéb lényeges feltételeit, a felek egyéb megállapodásait,
- k) a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a bérbeadó az e rendeletben meghatározott adatait nyilvántartsa,
- l) a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a bérbeadó a közüzemi szolgáltatóktól adatokat kérhessen a közüzemi díjainak megfizetésére vagy az azokban fennálló tartozásaira vonatkozóan,
- m) a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a bérbeadó az e rendeletben meghatározott módon a lakásban bérlemény-ellenőrzést tarthasson.

(2) A bérleti szerződés általános szerződési feltételek alkalmazásával is megköthető.

(3) A határozatlan időre vagy három évet meghaladó határozott időre létrejövő bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni.

116. §

(1) A lakás bérlő részére történő átadásakor jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell, a lakás műszaki állapotára és rendeltetésszerű használatra alkalmasságára vonatkozó megállapításokat. A lakás átadásakor a lakás berendezéseiről és egyéb felszerelési tárgyairól leltárt kell felvenni. A jegyzőkönyv és a leltár a bérleti szerződés mellékletét képezi.

(2) A jegyzőkönyv és a leltár felvételére vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a lakás visszaadása esetében is.

117. §

(1) A szükséglakásra megszűnő bérleti vagy használati szerződés esetében a lakás korábbi bérlőjének (használójának) a kérelmére a

lakásra határozott idejű, legfeljebb egy év időtartamú használati szerződés köthető.

(2) Az (1) bekezdés szerinti használati szerződés csak az NLB. hozzájárulásával köthető meg, ha a bérleti vagy használati szerződés megszűnésére a bérlőnek (használónak) felróható okból került sor.

(3) A használati szerződésben ki kell kötni, hogy a lakás használatára jogosult személy

- a) a lakást nem cserélheti el,
- b) kizárólag a házastársának a lakáshasználóként történő elismerésére kerülhet sor, más hozzátartozója lakáshasználóként nem ismerhető el,
- c) a lakásba csak olyan személyt fogadhat be, akinek a befogadására, mint bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül lenne jogosult,
- d) a lakást nem adhatja albérletbe (alhasználatba),
- e) a lakás használati jogának folytatására tartási szerződést nem köthet,
- f) a lakás egészét, illetve egy részét nem lakás céljára nem használhatja.

(4) A lakást használati szerződés alapján használó személy halála esetén a szerződéses jogviszonyt csak azok a személyek folytathatják - a bérleti jog folytatására megállapított szabályok értelemszerű alkalmazásával -, akiket a használó a lakásba a (3) bekezdés c) pontja alapján jogszerűen fogadhatott be.

(5) A lakást használati szerződés alapján használó személy jogaira és kötelezettségeire egyebekben a bérlő jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. A használati szerződés megkötésére egyebekben a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

X. Fejezet

Záró rendelkezések

118. §

Ez a rendelet 2012. január 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

119. §

Az e rendelet hatályba lépését megelőzően szolgálati jelleggel bérbe adott lakásokra a munkaviszonyhoz kötődő bérbeadás szabályait kell alkalmazni.

120. §

Az e rendelet hatályba lépésekor a bérlőkijelölési és a bérlő-kiválasztási jog alapján bérbe adott lakások vonatkozásában az 55. § (5) bekezdése szerinti lakbérmértéket 2012. március 1. napjától kezdődően kell alkalmazni.

121. §

A 117. § (3)-(5) bekezdésének rendelkezéseit az e rendelet hatályba lépésekor használati szerződéssel rendelkező lakáshasználók esetében is alkalmazni kell.

122. §

Az e rendelet hatályba lépését megelőzően kiadott bérebadói hozzájárulások változatlan feltételekkel hatályban maradnak.

123. §

(1) E rendelet hatályba lépését követően az Önkormányzat tulajdonában lévő nyugdíjasházban lévő lakást nem lehet bérbe adni. A korábban nyugdíjasházi jelleggel bérbe adott lakások vonatkozásában e rendelet előírásait a (2)-(5) bekezdésekben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A nyugdíjasházi lakás bérlőjét az önkormányzati bérlakásra vonatkozó bérlői jogok az alábbi eltérésekkel illetik meg:

- a) a nyugdíjasházi lakást albérletbe nem adhatja,
- b) tartási (életjáradéki, öröklési) szerződést a nyugdíjasházi lakás bérleti jogának folytatása ellenében nem köthet,
- c) a nyugdíjasházi lakást vagy annak egy részét nem használhatja nem lakás céljára,
- d) a nyugdíjasházi lakás bérleti jogát csak olyan személlyel cserélheti el, aki megfelel a bérleti szerződése megkötésének időpontjában hatályban volt, a nyugdíjasházi lakás bérbeadására megállapított feltételeknek és csak azokban az esetekben, amelyekben a bérbeadó a cseréhez való hozzájárulását a Lakástörvény rendelkezései alapján nem tagadhatja meg, a cseréhez való hozzájárulás során ki kell kötni, hogy az új bérlőt a bérleti jogviszonya megszűnésekor már nem illetik meg azok a jogok, amelyek a korábbi bérlőt megillették volna.
- e) a nyugdíjasházi lakást nem alakíthatja át.

(3) Amennyiben a bérlő a nyugdíjasházi lakásra fennálló szerződése megszűnésekor a Lakástörvény értelmében pénzbeli térítésre tarthat igényt, úgy a pénzbeli térítés összegét úgy kell meghatározni, hogy a nyugdíjasházi lakás bérleti jogának a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában meghatározott ellenértékéből a bérleti jogviszony minden megkezdett éve után le kell vonni 6 %-ot, de legalább 10 és legfeljebb 70 %-ot. A bérlőt megillető összegből minden esetben le kell vonni a bérlő lakással kapcsolatos tartozásait és a bérlőt terhelő - általa nem

teljesített - kötelezettségek pótlásával kapcsolatban felmerülő költségeket.

(4) Amennyiben a bérlő a nyugdíjasházi lakásba való beköltözését megelőzően a lakásbérleti jog beköltözéskori ellenértékénél kisebb összeget fizetett, vagy az általa átruházott lakásingatlan forgalmi értéke ennél kevesebb volt és az értékkülönböt megfizetése alól mentesítést kapott, úgy a (3) bekezdés alkalmazása során a pénzbeli térítés alapját arányosan csökkenteni kell.

(5) Amennyiben a bérlő a nyugdíjasházi lakásba való beköltözését megelőzően az Önkormányzat részére nem adott le cserelakást (nem ruházott át lakástulajdont) vagy nem fizetett a bérleti jogért ellenértéket, úgy vonatkozásában – a bérleti jogviszony megszűnése esetében - a bérleti jogviszony megszűnésének általános szabályait kell alkalmazni.

124. §

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló – többször módosított - 3/2000. (IV.10.) számú önkormányzati rendelet 3. számú melléklete Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság feladat- és hatásköri jegyzéke 12, pont f) alpontja, illetve a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság feladat- és hatásköri jegyzéke 7, pont d) alpontja az alábbiak szerint módosul:

„az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről,”

125. §

E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti:

- a) az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló – többször módosított - 42/1996. (XII.30.) számú önkormányzati rendelet,
- b) a pályázati úton elnyert állami támogatás felhasználásával megvalósított költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló – módosított - 13/2001. (VI.01.) számú önkormányzati rendelet,
- c) a fiatalok garzonházában lévő bérlakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló – többször módosított - 14/2001. (VI.01.) számú önkormányzati rendelet.

Dr. Vitáris Edit
jegyző

Wintermantel Zsolt
polgármester

**A pályázat elbírálásának szempontjai
(pontrendszer)**

Bírálati szempont	Pontszám
1. Jelenlegi lakáshasználat jogcíme	
Nincs lakhatási lehetősége (pl. hajléktalan, ágybérelő)	10
Ideiglenes lakhatás (pl. albérelő, szobabérelő, szociális intézmény lakója)	8
Családtag, szívességi lakáshasználó	5
2. A jelenlegi lakóterület nagysága /lakás alapterülete/ / a magzatot önálló személyként kell figyelembe venni ! /	
4 m ² / fő alatt	10
4 - 6 m ² / fő között	8
6 - 8 m ² / fő között	6
8 - 12 m ² / fő között	4
12 - 16 m ² / fő között	1
16 m ² / fő felett	0
3. Jelenlegi lakás komfortfokozata	
Szükség lakás	9
Komfortnélküli	7
Félkomfortos	5
Komfortos	2
Összkomfortos	1
4. Együttlakók száma /az együttlakók számának megállapításánál a pályázóval egy lakásban bejelentett lakóhellyel rendelkezőket és kiskorú gyermekeiket kell figyelembe venni, akik a pályázóval életvitelszerűen együtt laknak. / a magzatot önálló személyként kell figyelembe venni ! /	
együttlakó családok száma	
3 vagy több család	6
2 család	4
1 család	2
együttlakó személyek száma / jelenlegi lakásban /	
5 vagy több személy esetén	5
4 személy esetén	4
3 személy esetén	3
2 személy esetén	2
1 személy esetén	1

5. Eltartottak száma / magzatot eltartottként kell figyelembe venni / eltartott felnőttként csak együttköltöző vehető figyelembe, ha időskorú, fogyatékkal élő vagy tartósan beteg és nincs jövedelme, járadéka	
4 vagy több eltartott	12
3 eltartott	10
2 eltartott	8
1 eltartott	6
további 2 pont minden fogyatékkal élő vagy tartósan beteg eltartott után, akinek nincs jövedelme, járadéka	2 --
további 1 pont minden eltartott után - egyedülálló eltartó esetén, max. 8 pont	2 -- 8
6. Mióta él a kerületben / állandó vagy tartózkodási cím szerint)	
évente 1, de legfeljebb 15 pont	1 -- 15

7. Egyéb szempontok	
A jelenlegi lakás életveszélyes, rossz műszaki állapotú, egészségtelen / tisztiorvosi szakvélemény /	3
Újpesti Önkormányzat vagy UV Zrt. tulajdonában lévő bérlakást tehermentesen, beköltözhető állapotban cserealapként felajánlja	
1,5 szobás bérlakás	10
2 szobás bérlakás	8
1 szobás bérlakás	6
2,5 szobás bérlakás	4