

Kunszentmiklós Város Képviselő testületének
13/2001. (VI. 22.) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről

Módosítva: 16/2002. (VII. 05.)
20/2004. (VII.01.)
10/2006. (III.20.)
10/2007. (IV.18.)
2/2008. (I. 30.)
15/2009. (III.19.)
30/2009. (IX. 17.)
5/2010. (II. 18.)
6/2011. (I. 27.)
17/2011. (V. 26.)
26/2011. (VIII. 25.)
29/2013. (XI. 21.)
7/2014. (III. 20.)
29/2014. (VIII.28.)
4/2015. (I.30.)
18/2015. (IV.30.)
7/2016. (II. 12.)
20/2016. (VI.23.)
31/2017. (IX. 22.)
2/2022. (I.27.)
22/2022. (X.19.)
23/2023. (XI.07.)

Hatályba léptetve: 2002. július 05.
2004. július 01.
2006. március 31.
2007. április 18.
2008. február 1.
2009. (03.19.)
2009. szeptember 17.
2010. február 18.-március 5.
2011. január 28.
2011. június 1.
2011. augusztus 25.
2014. január 1.
2014. március 23.
2014. augusztus 29.
2015. február 1.
2015. május 1.
2016. február 13.
2016. június 23.
2017. október 1.
2022. január 28.
2023. január 1.
2023. november 8.

**Kunszentmiklós Város Képviselő testületének
13/2001. (VI. 22.) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről**

A képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. 93.§ /1/ bek. kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. RÉSZ

Általános rendelkezések

1. §

A rendelet hatálya

E rendelet hatálya kiterjed Kunszentmiklós Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakásra, helyiségre (továbbiakban: lakás, helyiség), valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre.

2. §¹

3. §²

4.§³

A bérbeadás típusai

¹¹¹„(1) A bérbeadás típusai

- a) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás
- b) Önkormányzati intézmények dolgozói, valamint más közfeladatot ellátó szervezetek dolgozói részére lakásjuttatás
- c) Költségelvű bérbeadás
- d) Szükséglakás

(2) Jogcím nélküli lakáshasználó: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. § 13. pont alapján.

IV.⁴

5. §

¹ Hatályát veszítette: 15/2009. (III.19.) ö.r. 1. § (1) bek. alapján. Hatályos: 2009.(03.19.)

² Hatályát veszítette: 15/2009. (III.19.) ö.r. 1. § (2) bek. alapján. Hatályos: 2009. (03.19.)

³ 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 1. §-a szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁴ Hatályát veszítette: 4/2015. (I. 30.) ÖR 2. § (1) bek. alapján. Hatályos: 2015. február 1.

¹¹¹Módosítva: 22/2022. (X.19.) ö.r. 1. § alapján. Hatályos: 2023. 01.01.

A lakások hasznosításának módja

- (1) Az önkormányzati lakásokat elsősorban szociális alapon történő bérbeadással kell hasznosítani.
- (2) A szociális célú bérbeadás mellett biztosítani kell a lakástörvényben az önkormányzatok részére előírt elhelyezése és bérbeadói kötelezettségeket is.
- (3)⁵ A Kunszentmiklós Város Önkormányzat által fenntartott intézmények, valamint más közfeladatot ellátó szervezetek foglalkoztatottai részére, megfelelő szakember elhelyezése céljából, a munkavégzésre vonatkozó jogviszony fennállásának időtartamára, ezen időn belül első alkalommal 1 évre önkormányzati lakás biztosítható. A jogosultság fennállása esetén további 1 éves időtartamokra a lakásbérlet meghosszabbítható.
- (4)⁶ Szociális bérlakás esetén a meghatározott időre – első alkalommal 1 évre – kötött bérleti szerződés a jogosultság fennállása esetén további 1 éves időtartamokra meghosszabbítható.
- (5)⁷ A szerződés időtartama alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, melynek megszegése felmondási ok.
- (6)⁸ A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni, illetve a távollét okát igazolni. A bejelentett, illetve igazolt távollét alatt a bérleti szerződést felmondani nem lehet.
- (7)⁹ Egy havi tartozás esetén fel kell szólítani a bérlőt a díjhátralék befizetésére, további tartozás a bérleti szerződés felmondását vonja maga után.
- (8)¹¹⁷ A polgármesteri hivatal hatósági csoportja jogosult a bérleti szerződések jogosultsági (jövedelmi és vagyoni) feltételeit bármikor felülvizsgálni.

II. RÉSZ

I. FEJEZET

A szociális célú lakásbérbeadás

6. §

A szociális bérlakásra jogosultság feltételei

- (1)¹⁰ Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra azok a nagykorú magyar állampolgárok, továbbá azok az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal

⁵ Módosítva: 5/2010. (II.18.) ö.r. 1. § alapján. Hatályos: 2010. (02.18.)

⁶ Módosítva: 5/2010. (II.18.) ö.r. 1. § alapján. Hatályos: 2010. (02.18.)

⁷ Kiegészítve a 10/2006. (III.20.) ö.r. 1.§-a alapján, Hatályos: 2006.03.31.

⁸ Kiegészítve a 10/2006. (III.20.) ö.r. 1.§-a alapján, Hatályos: 2006.03.31.

⁹ Az 5. § (7) bekezdését a 23/2016. (IX.23.) ö.r. 1. § (1) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2016.09.24.

¹⁰ Módosítva: 18/2015. (IV.30.) ö.r. 1. § alapján. Hatályos: 2015. 05.01.

¹¹² Módosítva: 22/2022. (X.19.) ö.r. 2. § alapján. Hatályos: 2023. 01.01.

rendelkező bevándoroltak, valamint a magyar hatóságok által menekültként elismert személyek jogosultak, akiknek családjában - a vele együtt költöző családtagokat számítva - az egy főre jutó havi nettó jövedelme (egyedülálló esetben is) eléri az szociális vetítési alap összegét¹¹⁶, viszont nem haladja meg a ¹¹⁶szociális vetítési alap összegének ¹¹²200 %-át.

(2) Nem jogosult szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra:

a)¹¹ akinek, vagy vele együtt költöző házastársának (élettársának), hozzátartozójának a tulajdonában, hasznélvezetében van másik hasznosítható ingatlan.

b)¹²

c)¹³

b)¹⁴ aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek.

(3)¹⁵

7. §

A jogos lakásigény mértéke

(1) Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető bérleti szerződés, amelynek nagysága a bérelő jogos lakásigénye mértékének felső határát nem haladja meg. A jogos lakásigény mértékének számításánál a lakásba ténylegesen együtt költözők számát kell figyelembe venni.

(2) A jogos lakásigény mértékének meghatározása:

két személyig egy-két lakószoba

három személyig másfél-két és fél szoba

négy személy kettő-három lakószoba

minden további esetén + fél szoba

8. §

A szociális rászorultság elbírálása¹⁰⁷

A szociális helyzet alapján történő bérbevétel iránti igényeket (továbbiakban: szociális lakás igénylést) a Polgármesteri Hivatal Hatósági Csoportjához kell benyújtani.

A bérbevételi ajánlathoz csatolni kell:

a) a család jövedelemmel rendelkező tagjainak jövedelem igazolását,

b) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatokat,

c) tartós egészségkárosodás esetén a kezelő orvos erről szóló igazolását.

¹⁰ Kiegészítve a 10/2006. (III.20.) ör. 1.§-a alapján, Hatályos: 2006.03.31.

¹¹³ Módosítva: 23/2023. (XI.07.) ör. 2. § alapján. Hatályos: 2023. 11.08.

¹¹ Módosítva: 15/2009. (III.19.) ör. 3. § (2) bek. alapján. Hatályos: 2009. (03.19.)

¹² hatályát veszítette: 10/2006. 2. §-a alapján, Hatályos: 2006.03.31..

¹³ hatályát veszítette: 10/2006. 2. §-a alapján, Hatályos: 2006.03.31.

¹⁴ sorszámozása a 10/2006. 2. §-a alapján módosult, Hatályos: 2006.03.31.

¹⁵ Hatályát veszítette 29/2013. (XI. 20.) Ör. 2. § (2) bekezdése alapján. Hatályos: 2014.01.01.

¹¹⁷ Módosítva: 23/2023. (XI.7.) ör. 2. § alapján. Hatályos: 2023.november 07.

A Polgármesteri Hivatal Hatósági Csoportja a benyújtott bérbevétel iránti igényeket 60 napon belül megvizsgálja. A Hatósági Csoport a (2) bekezdés szerint benyújtott nyilatkozatok, igazolások alapján elvégzi a szociális rászorultság vizsgálatát, valamint környezettanulmányt végez, mely alapján megállapítja, hogy az igénylő szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakás bérletére jogosult, vagy nem. Jogosultság esetén az igénylést nyilvántartásba veszi és erről az érdekeltet értesíti. Ha a jogosultsági feltételek nem állnak fenn, előkészíti az igénylést a Pénzügyi Bizottságnak javaslatlételre. A Pénzügyi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület határozatot hoz az igénylés elutasításáról.

Az igénylőnek nyilatkoznia kell az önkéntes hozzájárulásáról, hogy az (1) és (2) bekezdésben meghatározott személyes adatait az igénylés elbírálásáig, illetve a lakásbérleti szerződés megszűnéséig az önkormányzat jogosult kezelni. A feltételek bekövetkezése után az adatokat meg kell semmisíteni.”

9. §

A lakásbérbeadási névjegyzék

- (1)¹⁶ A Polgármesteri Hivatal a bérbevételi ajánlat és a környezettanulmány figyelembe vételével évente előkészíti a bérbeadási névjegyzéket és a Pénzügyi Bizottság elé terjeszti.
- (2)¹⁷ A szociális lakások bérbeadási névjegyzékét a Pénzügyi Bizottság javaslata alapján a képviselő-testület határozza meg évente.
- (3) A képviselő-testület által jóváhagyott lakásbérbeadási névjegyzéket a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján ki kell függeszteni. A lakásbérleti igényeket a névjegyzéki sorrend szerint kell teljesíteni. A sorrendtől csak abban az esetben lehet eltérni, ha a rendelkezésre álló lakás szobaszáma indokolja, vagy az igénylő nem fogadja el a felajánlott lakást.
- (4) A jóváhagyott névjegyzékben szereplő igénylőt a képviselő-testület a névjegyzékről törölheti, ha:
 - a) valótlan adatokat közölt, a valós adatokat a helyszíni szemle alkalmával sem tárta fel, és ennek következtében került a névjegyzékre,
 - b) amennyiben az igénylő a jogos lakásigénye mértékét elérő és műszakilag megfelelő, részére legalább két felajánlott lakást nem fogad el,
 - c) lakásproblémáját önerőből megoldotta és lemondott a bérbevétel iránti igényéről.
 - d)¹⁸ amennyiben a felülvizsgálat során az igénylő nem működik együtt, felülvizsgálathoz szükséges dokumentumokat a rendelkezésére álló határidőig hiánytalanul nem nyújtja be.
- (5) Mellőzheti a képviselő-testület a lakásbérbeadási névjegyzékre való felvételnél azt az igénylőt, aki a jelenlegi lakásának költségét sem viseli, vagy életvitele alapján tőle nem várható el a másik lakás rendeltetésszerű használata.

¹⁶ Módosítva: 20/2016. (VI.23.) Ör. 4. § (2) bekezdése alapján. Hatályos: 2016. 06. 23. 15.00 óra

¹⁷ Módosítva: 20/2016. (VI.23.) Ör. 4. § (3) bekezdése alapján. Hatályos: 2016. 06. 23. 15.00 óra

¹⁸ Kiegészítve: 7/2016. (II. 12.) ÖR 1. § alapján. Hatályos: 2016. február 12.

- (6) A képviselő-testület a bérbeadási névjegyzékre nem veheti fel azt az igénylő, aki lakását korábban nagyobb szobaszámú, vagy magasabb komfortfokozatú lakásra elcserélte és a cserétől 5 év még nem telt el.
- (7) Bérbeadási névjegyzékre való felvétel mellőzésével teljesíthető a bérbeadás, ha az igénylő nagyobb lakás visszaadása ellenében kisebb, vagy az általa bérelt lakás komfortfokozatánál alacsonyabb komfortfokozatú lakást kér és szociális bérlakásra jogosult.

10. §

A házastársak (élettársak) igénylésére vonatkozó rendelkezések

- (1) Házastársak (élettársak) lakásbérleti igénylésüket csak együttesen nyújthatják be.
- (2) A házasság jogerős bírói ítélettel történt felbontását, illetve az életközösség megszüntetését követően a korábban benyújtott bérbevételi ajánlatot az alábbiak szerint kell elismerni folyamatosnak:
 - ha a házasság megkötése, illetve az életközösség létesítése előtt mindkét fél rendelkezett bérbevételi ajánlattal, akkor a felek igénylése a benyújtás időpontjától,
 - ha a házasságkötés (életközösség létesítése) előtt csak az egyik fél rendelkezett érvényes bérbevételi igényléssel, akkor az igénylés e fél vonatkozásában a házasságkötés (életközösség létesítése) napjától,
 - ha a bérbevételi ajánlatot a felek a házasságkötés (életközösség létesítése) után nyújtották be, akkor az igénylés mindkét fél vonatkozásában a benyújtás időpontjától tekinthető folyamatosnak, amennyiben továbbra is fennáll a szociális bérlakásra való jogosultság.
- (3) Amennyiben a házastársak (élettársak) már a képviselő-testület által jóváhagyott bérbeadási névjegyzékre felvételt nyertek és a házasság felbomlik, életközösség megszűnik, a bérleti szerződést azzal a féllel kell megkötni, akinek a személyében a felek egymás között megegyeztek. A megegyezésről szóló nyilatkozatot a Polgármesteri Hivatallal írásban, a magánokirat követelményeinek megfelelő formában kell közölni.

 Megegyezés hiányában a kiskorú gyermekek érdekeinek szem előtt tartásával a képviselő-testület dönti el, hogy melyik volt házastárssal kell bérleti szerződést megkötni. A gyermektelen házaspárok a névjegyzékről törlésre kerülnek és esetükben a (2) bekezdés rendelkezései szerint kell eljárni.
- (4) A (3) bekezdésben foglalt esetekben ismételten meg kell vizsgálni a szociális bérlakásra való jogosultság további fennállását is.

II. FEJEZET

11. §¹⁹

¹⁹ 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 6. § (1) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

Építési munkák elvégzésére versenytárgyalás kiírás

- (1) Versenytárgyalás útján adható bérbe a lakás akkor is, ha abban a karbantartás körét meghaladó felújítási, helyreállítási munkák elvégzése szükséges, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségből lakás alakítható ki.
- (2) A versenytárgyalást az elvégzendő munkák részletes leírásával és költségvetésével, továbbá a bérbeadás feltételeinek meghatározásával kell kiírni. A pályázati kiírás és a pályázat kötelező tartalmára értelemszerűen alkalmazni kell a 10. §-ban foglaltakat azzal az eltéréssel, hogy a pályázatot az nyeri el, aki a helyreállításra, átalakításra, költségviselésre és a bérleti feltételekre a legkedvezőbb ajánlatot teszi.
- (3) Ha a helyreállítási, átalakítási munkák költsége meghaladja a lakás átalakítás utáni állapot szerinti 5 évre számított lakbérének és alap – használatbavételi díjának összegét, a lakásra legfeljebb olyan időtartamú bérleti szerződés is köthető, mely legalább 75%-osan biztosítja az építési költségek lakbérben történő érvényesítését. A bérleti szerződés időtartama ez esetben sem lehet hosszabb 8 évnél.

III. FEJEZET

Önkormányzati intézmények dolgozói, valamint más közfeladatot ellátó szervezetek dolgozói részére lakásjuttatás.

12. §²⁰

- (1) Az önkormányzati intézmények, valamint más közfeladatot ellátó szervezetek megfelelő szakember ellátása érdekében lakásbérleti névjegyzék és versenytárgyalás mellőzésével lakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása az önkormányzat valamely intézményének, valamint más közfeladatot ellátó szervezet kötelező feladata ellátásához feltétlenül indokolt (szakember elhelyezés).
- (2)²¹
- (3)²²
- (4)²³ Amennyiben az 1. melléklet 6-11. pontjában felsorolt lakások közül valamelyik üresen áll, úgy nem szakember személy részére is bérbe adható.

13. §²⁴

- (1)
 - a)²⁵ Szakember elhelyezése céljára lakást határozott időtartamra, illetve feltétel bekövetkezésig lehet bérbe adni. A meghatározott időtartam legfeljebb 3 év lehet.
 - b)²⁶ A közfeladatot ellátó szervezetek dolgozói részére a lakás oly módon is biztosítható, hogy a lakás használatára az Önkormányzat az intézménnyel közvetlenül legfeljebb 5

²⁰ 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 6. § (2) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

²¹ Hatályát veszítette: 6/2011. (I. 27.) Ör. 3. §-a alapján. Hatályos: 2011.01.28.

²² Hatályát veszítette: 29/2013. (XI. 20.) Ör. 2. § (2) bekezdése alapján. Hatályos: 2014.01.01.

²³ Módosítva: 29/2013. (XI. 20.) Ör. 1. § (1) bekezdése alapján. Hatályos: 2014.01.01.

²⁴ 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 6. § (3) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

²⁵ Módosítva: 26/2011. (VIII. 25.) ör. 1. § alapján. Hatályos: 2011. augusztus 25.

²⁶ Módosítva: 5/2010. (II.18.) ör. 2. § alapján. Hatályos: 2010. (02.18.)

évre bérlőkijelölési jog gyakorlására szóló szerződést köt, melynek ellenértékét a felek közösen állapítják meg.

- (2)²⁷ Indokolt esetben – ha ezt a városi érdek is indokolja – a szerződés további 5 éves időtartamokra meghosszabbítható.
- (3)²⁸ A bérlő kötelezettségeinek biztosítására óvadék megfizetése írható elő. Az óvadék mértéke az adott lakásra érvényes lakbér 3 havi összege. Ha a szerződéskötéskor fizetett óvadék felhasználásra kerül, a bérlő kiegészítő óvadékot köteles fizetni, melynek összege megegyezik a mindenkor 3 havi lakbér¹¹³ összeggel. Amennyiben a bérlő az óvadék kiegészítési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó azonnali felmondással élhet.

118

- (4)²⁹ A szerződés megszűnésekor, szerződésszerű teljesítés esetén, az óvadék összegét, vagy annak fennmaradó részét a bérbeadó visszafizeti.

¹¹⁵(5) Az önkormányzati intézmények dolgozói munkáltatói igazolás ellenében a havi bérleti díj összegének 5 % kedvezményre jogosultak.

14. §³⁰

- (1) Szakember elhelyezés céljából lakást bérbeadni a képviselő-testület határozata alapján lehet annak a személynek, aki az önkormányzati intézménnyel, valamint más közfeladatot ellátó szervezettel munkaviszonyban (közalkalmazotti, vagy köztisztviselői viszonyban) áll.
- (2) A szakember elhelyezés céljából bérbeadott lakásra az e rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni az alábbi eltéréssel:
- a lakásba a bérlő a ténylegesen vele együtt költöző és az ott született hozzátartozókon kívül más nem fogadhat be;
 - a bérlőtársi jogviszony a lakásra nem jöhet létre;
 - a bérleti jogviszony folytatására a közvetlen hozzátartozók sem jogosultak;
 - a lakás más célú hasznosítása kizárt.

IV. FEJEZET

15. §³¹

²⁷ Módosítva: 5/2010. (II.18.) ö.r. 2. § alapján. Hatályos: 2010. (02.18.)

²⁸ A 13. § (3) bekezdése ötödik mondatát a 26/2016. (IX.23.) ö.r. 1. § (2) bekezdése iktatta be. Hatályos: 2016. 09. 24.

²⁹ Kiegészítve: 10/2006. (III.20.) ö.r. 4. § (3) bek.-e alapján, Hatályos: 2006. 03. 31.

³⁰ 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 6. § (4) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

³¹ 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 6. § (5) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

¹¹³ Módosítva: 22/2022. (X.19.) ö.r. 2. § alapján. Hatályos: 2023. 01.01.

¹¹⁴ Módosítva: 22/2022. (X.19.) ö.r. 2. § alapján. Hatályos: 2023. 01.01.

¹¹⁵ Kiegészítve: 22/2022. (X.19.) ö.r.3. § alapján. Hatályos: 2023. 01.01.

¹¹⁸ Kiegészítve: 23/2023. (XI.07.) ö.r.4. § alapján. Hatályos: 2023. 11.08.

KÖLTSÉGELVŰ BÉRBEADÁS FELTÉTELEI

- (1) ¹¹⁹Költségelví önkormányzati bérlakásra az pályázhat, aki egy főre eső jövedelmi viszonyánál fogva képes a költségelví bérlakás bérlati díjának megfizetésére, valamint a bérlati díj megfizetését követően az egy főre eső nettó jövedelem eléri a szociális vetítési alap 200%-át, valamint akinek, vagy vele együtt költöző házastársának (élettársának), hozzátartozójának a tulajdonában, hasznélvezetében nincs másik hasznosítható ingatlan.¹¹⁴
- (2) Költségelví önkormányzati bérlakás esetén az induló bérlati díj összege első évben nem lehet kevesebb, mint az adott lakásra eső teljes beruházási költség 2%-a, figyelemmel arra, hogy az induló bérlati díjnak fedeznie kell az üzemeltetésre, fenntartásra, felújításra szánt összes költségeket. Az első évben megállapított lakbér nagyságát minden évben úgy kell módosítani, hogy annak értékállósága biztosított legyen.
- (3) Az üzemeltetésre, fenntartásra és felújításra szánt összeget - amely minimum a beruházási költség 2%-a – csak a kalkuláció alapjául szolgáló épület és lakás működtetésére, karbantartására, valamint a lakóház felújítására köteles az Önkormányzat fordítani.
- (4) Az üzemeltetési, fenntartási és felújítási költségeken felül megállapított lakbér bevétel kizárólag a településen lévő lakóépület létesítésére, fenntartására, és felújítására fordítható.
- (5) A bérlati szerződés megkötésével egy időben a bérlő közjegyző előtt tett, végrehajtható okiratba foglalt egyoldalú nyilatkozatban kötelezi magát, hogy a határozott időtartam lejártakor, illetve a bérbeadó által az 1993. évi LXXVIII. 24.§(1) bekezdés a, b, c, d, pontjaiban meghatározott felmondás esetén a bérleményt elhelyezési igény nélkül elhagyja és a lakást kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó birtokába adja.
A közjegyzői eljárás költségei a bérlőt terhelik.
- (6)³²

„15/A. § A lakásbérlati szerződés létrejötte szükséglakás bérbeadása esetén

- (1) A bérbeadó pályázat kiírása nélkül jogosult 6 hónap határozott időre a rendelkezésre álló bérlati szerződéssel nem érintett szükséglakás vonatkozásában bérlati szerződést kötni azon kérelmezővel, aki elemi csapás bekövetkezte miatt lakhatása lehetetlenné válik vagy más ok következtében ingatlana megsemmisült, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el és a vele együtt költözni szándékozó közeli hozzátartozói ingatlan vagyonnal nem rendelkeznek.
- (2) Indokolt esetben a szerződés egyszer legfeljebb 6 hónappal meghosszabbítható.

V. Fejezet³³

³² Hatályát veszttette: 29/2013. (XI. 20.) Ör. 2. § (2) bekezdése alapján. Hatályos: 2014.01.01.

³³ Az V. fejezet egésze a 10/2007. (IV.18.) ör 2. §-a alapján került beépítésre, Hatályos: 2007. 04. 18.

¹¹⁹Módosítva: 23/2023. (XI.07.) ör. 5. § alapján. Hatályos: 2023.11.07.

Krízislakás

16. §³⁴

III. RÉSZ

A BÉRLETI JOGVISZONY TARTALMA

A felek jogai és kötelezettségei

17. §³⁵

A lakás átadása

- (1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. Ha a bérbeadó e kötelezettségét nem teljesíti, a bérlő a szükséges munkát helyette és költségére elvégezheti a bérbeadó írásban történő felhívását követően.
- (2) A lakás átadásakor leltárt kell felvenni: abban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg a lakásberendezések tényleges állapotát (pl.: a lakásberendezések hiánya, a burkolatok, festés, mázolás állapota), valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával köteles elismerni.
- (3) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor is alkalmas, ha egyes lakásberendezéseket:
 - a) a bérlővel kötött külön szerződés alapján szolgáltató egység biztosítja,
 - b) a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a bérbeadó költségére a bérlő szerzi be,
 - c) a bérbeadó azért nem szolgáltat, mert erre a bérlő a lakásbérleti szerződés alapján nem tart igényt.

18. §³⁶

A lakás rendeltetésszerű használata ellenőrzése

- (1)³⁷ A bérbeadó a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmanak és foglalkozásának zavarása nélkül évente kétszer, munkanapokon, előzetes értesítés alapján 8-18 óra közötti időben köteles ellenőrizni. A bérlő az ellenőrzést köteles tűrni.
- (2)³⁸ A bérlő tűrési kötelezettségének nem teljesítése rendkívüli felmondási ok.”

19. §³⁹

A karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettség

³⁴ Hatályát veszítette: 4/2015. (I. 30.) ÖR 2. § (2) bek. alapján. Hatályos: 2015. február 1.

¹¹⁶ Kiegészítve: 22/2022. (X.19.) ö. 4. § alapján. Hatályos: 2023. 01.01.

³⁵ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ö. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

³⁶ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ö. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

³⁷ módosítva: 10/2006. (III.20.) ö. 5. § (1) bekezdése alapján, Hatályos: 2006. 03. 31.

³⁸ módosítva: 10/2006. (III.20.) ö. 5. § (2) bekezdése alapján, Hatályos: 2006. 03. 31.

³⁹ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ö. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

- (1)⁴⁰ A bérbeadó köteles gondoskodni:
- a) az épület állagának karbantartásáról a tulajdoni hányadnak megfelelő mértékig
 - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról a tulajdoni hányadnak megfelelő mértékben,
 - c) falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről a tulajdoni hányadnak megfelelő mértékben
 - d) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek szükség szerinti megvilágításáról a tulajdoni hányadnak megfelelő mértékbe
 - e) a közös használatra szolgáló helyiségek üzemeltetési költségeinek a tulajdoni hányadnak megfelelő mértékű megfizetéséről.
- (2) A bérlő köteles gondoskodni:
A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, kivéve ha a megállapodásban más szerepel.

20.§⁴¹

A lakás átalakítása, korszerűsítése

- (1) A bérbeadó hozzájárulhat, hogy a bérlő a lakást átalakítsa, korszerűsítse, ha a bérlő a munkák elvégzésének költségét vállalja.
- (2) A bérbeadó hozzájárulása esetén köteles bekérni a bérlő által elvégezni kívánt munka várható költségét, a munka jellegétől függően a műszaki leírást és tervet.
- (3) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot helyreállítására.
- (4) Ha a bérbeadó – a hozzá benyújtott iratok alapján – korszerűsítési munka esetén 30 napon belül, egyéb munka (átalakítás, lakásbővítés stb.) esetében 60 napon belül nem nyilatkozik, a bérbeadó részéről a munka elvégzéséhez szükséges hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.
- (5) A költségek elszámolására a bérlő és bérbeadó közötti megállapodás az irányadó.

21. §⁴²

- (1) A lakás átalakítása:
 - a) a lakás műszaki megosztása, alapterületének és lakószobák számának megváltoztatása (bővítése, csökkentése), továbbá
 - b) a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának illetőleg rendeltetésének megváltoztatása.
- (2) A lakás korszerűsítése: egyedi gáz-, vagy elektromos fűtő, illetőleg melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá a lakás komfortfokozatát növelő egyéb építési-szerelési munka elvégzése.

IV. RÉSZ

⁴⁰ Az (1) bekezdést módosította a: 2/2008. (I.30.) ör 1. §-a, Hatályos: 2008. 02.01.

⁴¹ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ör. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

⁴² Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ör. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

A lakások bérleti díja és a lakáshasználati díj

22. §⁴³

- (1) A lakásokra fizetendő bérleti díjat az önkormányzat külön rendeletben szabályozza.
- (2) A bérbeadó a lakbér elengedését, illetőleg mérséklését állapíthatja meg arra az időre amíg
 - a) a bérbeadó karbantartási, felújítási, pótlási, csere kötelezettségét a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti és a bérlő emiatt a lakást, vagy annak egy jelentős részét harminc napot meghaladó ideig rendeltetésszerűen nem használhatja,
 - b) a bérlőt a lakás rendeltetésszerű használatában más módon akadályozza, vagy jelentősebb mértékben korlátozza.
- (3) Ha a bérbeadó a lakbér elengedésére, illetőleg más részére irányuló igényt harminc napon belül nem ismeri el, a bérlő további 30 napon belül a bírósághoz fordulhat. A bíróság jogerős határozatáig a korábbi lakbért kell megfizetni.

(4)⁴⁴

22/A. §¹¹⁸

- „(1) A bérlő vagy annak közeli hozzátartozójával kötött lakásbérleti szerződés megkötésétől számított – 1 évvel történő szerződés hosszabbításokkal együtt – 6. évtől a mindenkori havi lakbér 150 %-át köteles fizetni.
- (2) A bérlő vagy annak közeli hozzátartozójával kötött a lakásbérleti szerződés megkötésétől számított – 1 évvel történő szerződés hosszabbításokkal együtt – 11. évtől a mindenkori havi lakbér 200 %-át köteles fizetni.
- (3) Hatályos szerződés esetén az 1. év kezdőnapja jelen rendelet hatályba lépésének napja.

V. RÉSZ

23. §⁴⁵

A bérleti jogviszony megszűnése és a lakás visszaadása

- (1) A szerződésben meghatározott idő elteltével a bérleti jogviszony megszűnik és a bérlő külön felszólítás nélkül és mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül a lakást köteles visszaadni a bérbeadónak.
- (2) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, illetőleg az esetleges hibákat, hiányosságokat, és a megállapításokat írásban kell foglalni.
- (3) Nyilatkoztatni kell a bérlőt az öt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetőleg az ellenérték megtérítésének a módjáról és határidejéről.
- (4) Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozik, illetőleg a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó

⁴³ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ör. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

⁴⁴ Hatályát veszítette a 7/2014. (III.20.) ör. 1. §-a alapján, Hatálytalan: 2014. 03. 23.

⁴⁵ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ör. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

¹¹⁷ Kiegészítve: 22/2022. (X.19.) ör. 5. § alapján. Hatályos: 2023. 01.01.

¹¹⁷ Kiegészítve: 22/2022. (X.19.) ör. 6. § alapján. Hatályos: 2023. 01.01.

a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének megállapítását.

- (5) A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvben át nem adja.

23/A. §¹⁷

(1) A lakás, illetőleg a helyiség jogcím nélküli használója használati díjat köteles fizetni, melynek mértéke a lakásra, illetőleg a helyiségre megállapított bruttó bérleti díjjal azonos összeg.

(2) A használati díj a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 7. hónap első napjától a kétszeresére, majd hat hónap elteltével az azt követő hónap első napjától ismételten az aktuális használati díj kétszeresére emelkedik. Amennyiben a használó a díjhátralékának a megfizetésére részletfizetési megállapodást kötött, a használati díj mindaddig nem emelkedik, amíg a használó a részletfizetési megállapodásban foglaltakat teljesíti, és az aktuális havi használati díjat esedékességgel kiegyenlíti. Ha a használó a részletfizetési megállapodásban foglaltaknak határidőben nem tesz eleget, vagy az aktuális havi díjat esedékességgel nem fizeti meg, a használati díj a nem teljesítéssel érintett hónapot követő hónap első napjától a kétszeresére, majd hat hónap elteltével az azt követő hónap első napjától ismételten a kétszeresére emelkedik.

(3) Lakás esetén nem emelhető a használati díj, ha a jogcímnélküli lakáshasználó elhelyezésére a bérbeadó köteles, és az elhelyezés a bérbeadó hibájából nem történt meg.

(4) Lakás esetén a jogcím nélküli használó kérelmére méltányosságból az Ügyrendi, Szociális és Egyházügyi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület eltekinthet a használati díj (2) bekezdés szerinti emelésétől, vagy megfizetésétől, ha a jogcím nélküli lakáshasználó, illetve a lakásban vele együtt élő közeli hozzátartozóinak egy főre jutó nettó havi jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíj összegének 200 %-át, egyedülálló személy esetén 200 %-át nem haladja meg.

(5) A használati díj a lakást önkényesen elfoglaló lakáshasználó esetében a költségvű lakbér tízszerese.

(6) A bérbeadó a tartozás megfizetésére legfeljebb 6 havi kamatmentes részletfizetési kedvezményt biztosíthat. Az adós írásbeli kérelmére a tartozás megfizetésére ettől rövidebb időtartamú megállapodás is köthető.

(7) Amennyiben az adós az esedékes részletek megfizetésével 60 napot meghaladó késedelembe esik, a részletfizetési kedvezmény megszűnik, a megállapodás hatályát veszti, az egész tartozás járulékaival együtt egy összegben esedékessé válik.

24. §⁴⁶

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérbeadó az örököst:

- a) kötelezi, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállítsa el,

⁴⁶ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ö. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

- b) kötelezi a bérlő által elmulasztott karbantartási és javítási munkák elvégzésére, illetőleg azok költségének a bérbeadó felé történő megtérítésére az örökhagyó hagyatékának erejéig.
- (2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó – az örökös költségére és veszélyére – raktárban, vagy arra alkalmas más helyiségben helyezheti el. Ennek során a hagyatéki tárgyakról – az erre vonatkozó szabályok szerint – leltárt kell felvenni, s azokat gondosan kell kezelni.
- (3)⁴⁷ Amíg az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból nem szállítja el, az üresen tartott lakással kapcsolatos olyan üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérlőt terhelnék, az örököst terhelik.
- (4)⁴⁸ Ha az elhalt bérlőnek lakbér hátraléka van, akkor a bérbeadó köteles azt hagyatéki teherként bejelenteni, melyért az örökös az örökhagyó hagyatékának erejéig felel.

25. §⁴⁹

Ha a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérbeadónak köteleznie kell a bérlőt az eredeti állapot visszaállítására, vagy annak költségének megtérítésére, illetőleg a rendeltetésszerű használhatóság más módon történő biztosítására.

26. §⁵⁰

A képviselő-testület felhatalmazza a bérbeadót, hogy a jelen rendeletben, a lakástörvényben és a Ptk.-ban nem szabályozott egyéb kérdéseket a bérlővel történő megállapodás útján a bérleti szerződésben rendezze.

VI. RÉSZ

I. FEJEZET

Lakásba befogadás és a tartás szerződés feltételei

27. §⁵¹

(1)⁵² Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, (örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermekét), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét (örökbefogadó, mostoha- és nevelő szülőjét).

(2) A fenti rendelkezést értelemszerűen a bérlőtársak esetében is alkalmazni kell.

28. §⁵³

(1) Önkormányzati bérlakásra kötendő tartási szerződéshez való hozzájárulást meg kell tagadni, ha:

⁴⁷ 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 7. § (2) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07.05.

⁴⁸ 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 7. § (3) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁴⁹ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ö.r. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

¹¹⁷ Kiegészítve: 22/2022. (X.19.) ö.r. 5. § alapján. Hatályos: 2023. 01.01.

⁵⁰ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ö.r. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04.18.

⁵¹ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ö.r. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

⁵² 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 9. §-a szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁵³ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ö.r. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

- az eltartó kiskorú vagy
 - a bérlő egészségi, szociális és egyéb körülményei nem utalnak arra, hogy tartásra, gondozásra rászorult, vagy
 - az eltartó a bérlővel állandó jelleggel és ténylegesen nem lakik a lakásban, vagy
 - az eltartó a tartáshoz szükséges jövedelemmel nem rendelkezik, vagy
 - ha az eltartónak már más eltartottal is van érvényes tartási szerződése az országban.
- (2) A Polgármesteri Hivatal környezettanulmány készítésével és a szükséges okiratok, nyilatkozatok beszerzésével állapítja meg az (1) bekezdésben foglaltak meglétét.
- (3) A tartási szerződés érvénytelensége, felbontása, vagy megszüntetése a lakásbérleti jogviszony folytatását kizárja.

II. FEJEZET

A lakásbérleti jog folytatása a bérlő halála esetén

29. §⁵⁴

- (1) A lakásbérleti jog folytatására jogosultnak a bérlő halálától számított harminc napon belül kell kérni jogosultsága elismerését.
- (2) Ha a lakásbérleti jog folytatására van olyan jogosult személy, aki e jogának elismerését az (1) bekezdésben előírt határidőben nem kérte, a Polgármesteri Hivatal köteles őt felhívni, hogy nyolc napon belül nyilatkozzék kíván-e jogával élni.
- (3) Ha a lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jogosultság elismerését az eltartó kéri, a bérleti szerződés megkötése előtt a Polgármesteri Hivatal nyilvántartása, és környezettanulmány alapján köteles megállapítani, hogy az eltartó a tartási kötelezettségét teljesítette-e.
- A tartási kötelezettség nem teljesítése esetén a jogosultság elismerését el kell utasítani.

30. §⁵⁵

A lakásbérleti jogot a jogosult személy változatlan feltételek mellett folytatja, ha jogosultságát a hivatal elismerte.

III. FEJEZET

Bérbeadás törvényben előírt bérbeadási, elhelyezési kötelezettség miatt

31. §^{56, 57}

- (1) A lakást az Ltv. 67. §-a és 94. §-a alapján kell bérbe adni annak a személynek, aki az adott lakásra jogosult, illetve akinek elhelyezésére az önkormányzat köteles.
- (2) Az (1) bekezdésben említett rendelkezéseken alapuló önkormányzati kötelezettséget cserelakás bérbeadásával vagy pénzbeli térítéssel, illetve cserelakás bérbeadásával és pénzbeli térítéssel is lehet teljesíteni.

⁵⁴ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ö.r. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

⁵⁵ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ö.r. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

⁵⁶ Beépítve a 20/2004. (VII. 1.) ö.r. 1. §-a szerint, Hatályos: 2004. 07. 1.

⁵⁷ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ö.r. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

- (3) Cserelakás bérbeadására az alábbi esetekben kerülhet sor:
 - ha az önkormányzat a bérlő elhelyezésére köteles,
 - ha a Képviselőtestület a határozatlan idejű bérleti szerződést a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása miatt mondta fel,
 - ha a Képviselőtestület és a bérlő erre vonatkozóan megállapodott és a bérlő nem rendelkezik a településen megfelelő és beköltözhető lakással.
- (4) A cserelakás felajánlásánál figyelembe kell venni a lakások
 - komfortfokozatát,
 - alapterületét,
 - műszaki állapotát,
 - településen belüli fekvését,
 - bérleti díját.
- (5) A bérlő a felajánlott cserelakást akkor köteles elfogadni, ha az a korábbi bérleményhez képest hasonló adottságokkal rendelkezik, vagy a lakások közötti eltérést a felajánlott lakás más előnye kiegyenlíti. A bérlő kedvezőtlenebb adottságú lakást csak akkor köteles elfogadni, ha ez reá vagy az együtt lakó személyekre nézve nem jár jelentős érdeksérelemmel.
- (6) A két fél egyezsége alapján cserelakás bérbeadása helyett pénzbeli térítés is megállapítható.
- (7) A pénzbeli térítés cserelakás bérbeadása mellett is megállapítható abban az esetben, ha a cserelakás kedvezőtlenebb adottságú, mint a korábbi bérlemény.
- (8) Cserelakás bérbeadására, illetve pénzbeli térítés megállapítására akkor kerülhet sor, ha a jogosult vállalja a lakásban lakó többi személy együttköltözését, a lakás teljes kiürítését és rendeltetésszerű használatra alkalmas módon történő átadását.
- (9) A pénzbeli térítés mértéke a (6) bekezdés esetén: a bérlakás mindenkori, értékbecsítő által megállapított forgalmi értékének 5%-a.
- (10) A pénzbeli térítés mértéke a (7) bekezdés esetén: a bérlakás mindenkori, értékbecsítő által megállapított forgalmi értékének 5%-a.”

32. §⁵⁸

- (1) A bérbeadó a bérleti szerződést – a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása céljából – akkor mondhatja fel, ha a felmondási idő lejártával a bérlő részére a városban megfelelő, másik lakást tud biztosítani.
- (2)⁵⁹

IV. FEJEZET

33. §⁶⁰

Lakáscsere feltételei

- (1)⁶¹ Önkormányzati lakásbérleti joga kizárólag másik lakásbérleti vagy tulajdonjogára cserélhető a bérbeadó hozzájárulásával. A csereszerződést írásba kell foglalni.

⁵⁸ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ö.r. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

⁵⁹ hatályát veszítette 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 14. §-a alapján, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁶⁰ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ö.r. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

⁶¹ módosítva: 10/2006. (III.20.) Ö.r. 7. §-a alapján, Hatályos: 2006. 03. 31.

- (2)⁶² A bérbeadó a bérbeadói hozzájárulását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően – 30 napos határidő megjelölésével – köteles az önkormányzati bérlakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől bekérni:
- a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának
 - b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatát.

34. §⁶³

- (1)⁶⁴ Az önkormányzati bérlakásra a csere csak akkor hagyható jóvá, ha az önkormányzati bérlakás leendő bérlője vállalja az e rendeletben foglaltak teljesítését
- (2)⁶⁵ A bérbeadó a cseréhez történő hozzájárulását megtagadhatja, ha a cserepartner a 32. § (2) bekezdésében foglaltaknak határidőre nem tesz eleget, vagy a benyújtott okiratok illetve a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása tekintetében.
- (3)⁶⁶ A bérbeadó a cseréhez történő hozzájárulását nem tagadhatja meg, ha bármelyik cserélő fél a cserét:
- a) egészségügyi ok
 - b) munkahely megváltozása
 - c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása indokolja a cserét és a (2) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.
- (4)⁶⁷ A bérbeadó a cseréhez történő hozzájárulását akkor sem tagadhatja meg, ha a (3) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek esetében áll fenn
- (5)⁶⁸ A bérbeadónak a cseréhez történő hozzájárulását a (3)-(4) bekezdésekben említett indokok fennállása esetén is meg kell tagadnia, ha a bérlőkijelölésre vagy ismételten gyakorolható bérlő kiválasztási jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.”

35. §⁶⁹

A lakáscsere végrehajtásakor a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

36. §⁷⁰

- (1)⁷¹ A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával a lakás egy részét albérletbe adhatja.
Az albérleti díjban a felek szabadon állapodnak meg.
- (2)⁷² Az albérleti szerződést írásba kell foglalni.

⁶² módosítva: 10/2006. (III.20.) Ör. 7. §-a alapján, Hatályos: 2006. 03. 31.

⁶³ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ör. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

⁶⁴ 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 17. §-a szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07.05.

⁶⁵ módosítva: 10/2006. (III.20.) Ör. 8. § (1) bekezdése alapján, Hatályos: 2006. 03.31.

⁶⁶ módosítva: 10/2006. (III.20.) Ör. 8. § (2) bekezdése alapján, Hatályos: 2006. 03. 31.

⁶⁷ módosítva: 10/2006. (III.20.) Ör. 8. § (2) bekezdése alapján, Hatályos: 2006. 03. 31.

⁶⁸ módosítva: 10/2006. (III.20.) Ör. 8. § (2) bekezdése alapján, Hatályos: 2006. 03. 31.

⁶⁹ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ör. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

⁷⁰ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ör. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

⁷¹ Szövegezése a 16/2002. (VII. 05.) Ör. 20. §-a alapján került beépítésre, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁷² Szövegezése a 16/2002. (VII. 05.) Ör. 20. §-a alapján került beépítésre, Hatályos: 2002. 07. 05.

- (3)⁷³ Az albérletbe adás feltételeinek meghatározása
- A bérlő csak a jogos lakásigényét meghaladó lakásrészt adhatja bérbe.
 - A lakás egy részét nem lakás céljára nem lehet albérletbe adni.

37.§⁷⁴

A szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése

Ha a szociális intézményből elbocsátott személy korábban pénzbeli térítés ellenében lemondott az önkormányzati bérlakás bérleti jogviszonyáról, az intézményből történő elbocsátása esetén a pénzbeli térítés visszafizetése ellenében a jogos lakásigényének megfelelő nagyságú, legalább komfortos bérlakás biztosítható részére a lakásbérleti névjegyzékre történő felvétel és versenytárgyalás mellőzésével.

VII. RÉSZ⁷⁵

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

38. §⁷⁶

Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

39. §⁷⁷

A bérbeadás feltételei

- (1)⁷⁸ A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról a képviselő-testület dönt.
- (2) A bérbeadó az üres, vagy megüresedett önkormányzati tulajdonban lévő helyiségekre csak határozott időre szóló bérleti szerződést köthet.
- (3)⁷⁹ A határozott időre szóló bérleti szerződés legfeljebb 5 évi időtartamra szólhat. A bérleti szerződés további 5 éves időtartamokkal meghosszabbítható.

40. §⁸⁰

A versenyegyeztetés tárgya a helyiségbérleti díj havi összege. Az nyeri el a pályázatot, aki a legmagasabb bérleti díj fizetésére tesz ajánlatot. Az ajánlatot 500.- forintonként lehet emelni. A pályázat kiírásban meg kell jelölni azt a tevékenységi kört is, amely a helyiségben folytatható.

⁷³ Szövegezése a 16/2002. (VII. 05.) Ör. 20. §-a alapján került beépítésre, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁷⁴ Sorszámozása a 10/2007. (IV.18.) ör. 3. §-a alapján módosult, Hatályos: 2007. 04. 18.

⁷⁵ 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 25. § (1) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁷⁶ Sorszámozása a 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 25. § (2) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁷⁷ Sorszámozása a 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 25. § (3) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁷⁸ Módosítva: 15/2009. (III.19.) ör. 6. § alapján. Hatályos: 2009. (03.19.)

⁷⁹ Szövegezését módosította a 10/2006. (III.20.) Ör. 9. §-a, Hatályos: 2006. 03. 31.

⁸⁰ Sorszámozását és szövegezését is a 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 26. §-a szerint módosította, Hatályos: 2002. 07. 05.

41. §⁸¹

- (1) Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségre azonos, vagy hasonló tevékenységet folytató igénylők közül írásbeli közös kérelmük alapján bérletársi szerződés is köthető.
- (2) Ha valamelyik bérletárs jogviszonya megszűnik, a visszamaradt bérletárs az egész helyiség bérletjévé válik.
- (3) Ha a visszamaradt bérlet a (2) bekezdésben foglalt jogával élni nem kíván, a helyiséget kisebb helyiségre cserélheti, vagy a bérbeadótól kisebb cserehelyiséget igényelhet, ha a cserélhető fél a helyiségre fennálló bérleti szerződés feltételeit magára nézve kötelezőnek ismeri el.

42. §⁸²

A bérbeadó és a bérlet jogai és kötelezettségei

- (1) A bérbeadó nem köteles a bérletnek a helyiséget úgy bérbeadni, hogy az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon legyen kialakítva, felszerelve, illetőleg berendezve.
- (2) A bérlet köteles gondoskodni a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlet tevékenysége érdekében szükséges felújításokról, pótlásokról, illetőleg ezek cseréjéről.
- (3)⁸³ A bérlet köteles gondoskodni továbbá az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlet kizárólagosan használ, illetve tart üzemben, az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, ha az a bérlet tevékenysége miatt vált szükségessé, továbbá a bérlet tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási hulladék elszállításáról.

43. §⁸⁴

A helyiség bérleti jogának átruházása és elcserélése

- (1) Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiség csak másik önkormányzati tulajdonú helyiségre cserélhető, az eredeti bérleti szerződésben foglalt feltételek mellett.
- (2) A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához, vagy elcseréléséhez hozzájárul:
 - a) ha az új bérlet által gyakorolni kívánt tevékenységnek a jogszabály által előírt feltételei biztosíthatók, és az e tevékenység a helyiség rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti,
 - b) továbbá vállalja, hogy a szerződés megkötésével egyidejűleg a helyiség egy éves bérleti díjának megfelelő összegű pénzbeli térítést fizet az önkormányzatnak.
- (3) Ha olyan helyiséget kívánnak elcserélni, melyre határozatlan idejű bérleti szerződés áll fenn, a csere csak akkor hagyható jóvá, ha a felek közös megállapodással módosítják a bérleti szerződést legfeljebb 5 évre szóló határozott időtartamúvá.

⁸¹ Sorszámozása a 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 27. § (1) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁸² Sorszámozása a 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 27. § (2) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁸³ módosítva: 10/2006. (III.20.) Ör. 10. §-a alapján, Hatályos: 2006. 03.31.

⁸⁴ Sorszámozása 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 27. § (3) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

VIII. RÉSZ⁸⁵

A lakás- és helyiség bérbeadással kapcsolatos feladatok ellátása

44. §^{86, 87}

Az önkormányzati tulajdonban és bérbeadás útján hasznosított, e rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos feladatokat az önkormányzat képviselő-testülete, Pénzügyi Bizottsága és a Polgármesteri hivatal Városüzemeltetési Csoport látja el.

45. §⁸⁸

A képviselő-testület feladata

- (1) Határozattal megállapítja a szociális lakás-bérbeadási névjegyzéket.
- (2) Határozattal dönt a névjegyzéken lévő igénylő névjegyzékről törléséről.
- (3)⁸⁹ A szakember elhelyezés keretében dönt a lakás bérbeadásáról és az ilyen jellegű bérleti szerződés meghosszabbításáról.
- (4) Az éves költségvetés keretében meghatározza az e rendelet alapján kezelt és hasznosított lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújítására, karbantartására, javítására fordítható összeget.
- (5)¹⁰⁸ A Pénzügyi Bizottság javaslata alapján határozattal dönt a szociális bérlakás igénylések elutasításáról.

46. §⁹⁰

A Pénzügyi Bizottság feladata⁹¹

- (1)⁹²
- (2) Javaslattal tesz a képviselő-testületnek a szociális lakás bérbeadási névjegyzékekre.
- (3)¹⁰⁹ Javaslattal tesz a képviselő-testületnek a szociális bérlakás igénylések elutasításáról.

47. §⁹³

A polgármesteri hivatal feladatai

⁸⁵ Sorszámozása 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 27. § (4) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁸⁶ Sorszámozása 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 27. § (5) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁸⁷ Módosítva: 20/2016. (VI.23.) ÖR. 4. § (4) bekezdése alapján. Hatályos: 2016. 06. 23. 15.00 óra

⁸⁸ Sorszámozása 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 27. § (6) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁸⁹ módosítva: 10/2006. (III.20.) ÖR. 11. §-a alapján, Hatályos: 2006. 03. 31.

⁹⁰ Sorszámozása 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 27. § (7) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁹¹ Módosítva: 20/2016. (VI.23.) ÖR. 4. § (5) bekezdése alapján. Hatályos: 2016. 06. 23. 15.00 óra

⁹² Hatályát veszítette: 4/2015. (I. 30.) ÖR 2. § (1) bek. alapján. Hatályos: 2015. február 1.

⁹³ Sorszámozása 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 27. § (8) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

- (1) Ellátja a lakásokkal, helyiségekkel és igénylésekkel kapcsolatos nyilvántartási feladatokat.
- (2) Ellátja a pályázatokkal és versenytárgyalás lebonyolításával kapcsolatos feladatokat.
- (3) Ellátja a lakások és helyiségek cseréjével, befogadással, bérleti jogviszony folytatásával, a bírói ítéletek végrehajtása esetén kötelező elhelyezéssel és szociális intézményből végleg távozott személy elhelyezésével kapcsolatos feladatokat.
- (4) Az e rendeletben felsorolt bérbeadói feladatokat, továbbá mindazokat a bérbeadói feladatokat, melyeket sem a lakástörvény sem e rendelet nem telepít más szervhez, szervezethez.
- (5) A bérleti szerződéseket a Polgármesteri Hivatal köti meg a bérlővel és gyakorolja a tulajdonost megillető bérbeadói jogosítványokat és teljesíti a tulajdonosi kötelezettségeket.

IX. RÉSZ⁹⁴

48. §⁹⁵

Vegyes rendelkezések

- (1) A Polgármesteri Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó bérbeadás útján hasznosított lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről. (továbbiakban lakásnyilvántartás)
- (2) A lakásnyilvántartás tartalmazza:
 - a lakás alapterületét, szoba és egyéb helyiség számát, komfortfokozatát, társasház tulajdon esetén a közös tulajdoni hányadot,
 - a bérlő nevét,
 - a bérleti jogviszony tartamát,
 - a lakásbérbeadás módját,
 - esetleges tartási szerződés esetén annak megjelölését.

49. §⁹⁶

- (1) A Polgármesteri Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet a lakásbérbeadási igénylésekről.
- (2) E nyilvántartás vezetéséhez az állampolgár az alábbi személyes adatszolgáltatásra köteles:
 - a.)
 - név, születési hely, idő,
 - anyja neve,
 - családi állapota.
 - b.)
 - lakcím, (állandó és ideiglenes)

⁹⁴ Sorszámozása a 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 27. § (9) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁹⁵ Sorszámozása a 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 27. § (10) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

¹⁰⁸ Módosítva: 2/2022. (I.27.) Ör. 2. § alapján. Hatályos: 2022. január 27.

¹⁰⁹ Módosítva: 2/2022. (I.27.) Ör. 3. § alapján. Hatályos: 2022. január 27.

⁹⁶ Sorszámozása a 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 27. § (11) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

- tartózkodási hely,
 - c.)
 - jövedelmi, vagyoni viszonyokra vonatkozó igazolás, nyilatkozat,
 - d.)
 - tartós egészségkárosodás esetén az egészségi állapotra vonatkozó orvosi igazolás.
- Ezen adatszolgáltatás az igénylővel közös háztartásban élő valamennyi személyre is vonatkozik.

- (3) A fenti adatok közül nem hozhatók nyilvánosságra az állampolgár vagyoni, jövedelmi viszonyait érintő, valamint az egészségi állapotára vonatkozó adatok.
- E rendelet alkalmazásánál a havi átlagjövedelem megállapításánál az előző 12 teljes hónapban felvett alábbi juttatásokat kell figyelembe venni:
- főállásból, másodállásból, mellékfoglalkozásból, bedolgozó vagy más rendszeres tevékenységből származó jövedelem, részesedés és egyéb bérjellegű juttatás, mely beszámít a személyi jövedelemadó alapba;
 - szövetkezeti tagsági viszonyban állók esetében a végzett munka fejében kapott munkadíj, részesedés, háztáji vagy más címen használt földterületből származó jövedelem,
 - nyugellátások, rendszeres járadékok, rendszeres segélyek,
 - családi pótlék,
 - minden olyan jövedelem, juttatás, mely a személyi jövedelemadó alapba beszámít.

50. §⁹⁷

Átmeneti rendelkezések

- (1) E rendelet hatályba lépésekor érvényben lévő lakáskiutalási névjegyzéket teljesíteni kell a II. RÉSZ I. fejezetben foglaltak figyelembe vételével.
- (2) Megüresedő bérlakást elsősorban a névjegyzéken lévőknek kell bérbeadni az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével. Szociális rászorultságukat a lakás bérbeadása előtt ismételten vizsgálni kell.
- (3) Ha szociális rászorultság nem áll fenn, a névjegyzékről az igénylőt törölni kell.
- (4) A névjegyzékről való törlésről a képviselő-testület határoz.
- (5) A névjegyzéken lévő igénylővel a rendelet hatályba lépése után a lakástörvényben és e rendeletben meghatározott tartalmú bérleti szerződés köthető.
- (6)¹¹⁰ Ha az igénylő részére szociális bérlakás került kiutalásra, a névjegyzékről törölni kell.

51. §⁹⁸

A kezelői és bérbeadási feladatokat e rendelet alapján üres lakás esetén a következő bérlő beköltözéséig a jelenlegi kezelő látja el.

52. §⁹⁹

Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet kihirdetés napján lép hatályba, kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

⁹⁷ Sorszámozása a 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 29. § (1) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁹⁸ Sorszámozása a 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 29. § (2) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

⁹⁹ Sorszámozása a 16/2002. (VII. 05.) ö.r. 29. § (3) bekezdése szerint módosítva, Hatályos: 2002. 07. 05.

- (2) A rendelet kihirdetésével egy időben hatályát veszti a 20/1993. (XII. 16.) önkormányzat rendelet, valamint az azt módosító 6/1994. (IV. 28.) önkormányzati rendelet.

Mózes Ernő sk
polgármester

Dr. Gergely Sándor sk
jegyző

1. melléklet a 13/2001. (VI.22.) önkormányzati rendelethez

Lakás besorolás/bér leti díj Ft/m ² /hó	Komfortfokozat	Fekvése	Lakások
Költségelvű	Összkomfortos	Központi	Kálvin tér 10. 2.em 1, Kálvin tér 10. 2 em. 2, Kálvin tér 10. 2 em. 3, Kálvin tér 10. 3 em. 4, Kálvin tér 10. 3 em. 5, Kossuth Lajos 4. fsz 6. Kossuth Lajos 4. 2 em 7. Kossuth Lajos 4. 2 em 8.
		Nem központi	-
	Komfortos	Központi	Apostol P. u. 2/a, Apostol P. u. 2/c Kossuth Lajos utca 4. fsz 1 Kossuth Lajos utca 4. fsz 2 Kossuth Lajos 1. em 3. Kossuth Lajos 1. em 4. Kossuth Lajos 1. em 5. Bankós Károly utca 9/1 Bankós Károly utca 9/2 Bankós Károly utca 9/3 Bankós Károly utca 9/4
		Nem központi	Petőfi ltp. 14 ép. A lph 1 em. 1, Petőfi ltp. 14 ép. A lph 2 em. 1, Petőfi ltp. 14 ép. A lph 3 em. 2, Petőfi ltp. 14 ép. B lph 2 em. 3, Petőfi ltp. 14 ép. C lph 1 em. 3, Petőfi ltp. 14 ép. A lph 3 em. 1, Petőfi ltp. 15 ép. A lph 3 em. 2, Petőfi ltp. 17 ép. A lph 1 em. 1, Petőfi ltp. 17 ép. C lph 3 em. 3, Gál S. utca 10./1,

			Gál S. utca 10./2, Gál S. utca 10./3, Gárdonyi G. u. 3, Rákóczi F. u 38./1, Rákóczi F. u 38./2, Wesselényi u. 14./2, Wesselényi u. 14./3
Nem Költségelví (Szociális lakás)	Összkomfortos	Központi	-
		Nem központi	Rákóczi u. 35/3
	Komfortos	Központi	-
		Nem központi	Rákóczi u. 35/1. Rákóczi u. 35/2. Rákóczi u. 35/4. Liszt F. u. 31/2. Liszt F. u. 31/2. Liszt F. u. 31/3. Liszt F. u. 32/1. Liszt F. u. 32/2. Liszt F. u. 29/1. Liszt F. u. 29/2. Kinizsi u. 2/b.
Szükséglakás	-		Wesselényi u. 14./1, Kinizsi u. 2/a. (javaslat)