

SZEGHALOM VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
28/2012.(XII.15.) önkormányzati
rendelete

a lakások és a helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról

*Egységes szerkezetben a 6/2013. (III. 26.) sz.; a 11/2013. (VI. 25.) sz.; 19/2013.(XI.25.)
rendelettel*

2013. december 1-től hatályos szöveg

A Képviselő Testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és a helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról a következő rendeletet (a továbbiakban: rendelet) alkotja.

I. Fejezet

Általános rendelkezések

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed minden olyan lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre (továbbiakban: lakás és helyiség), valamint a hozzájuk tartozó közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre, amelyek Szeghalom Város Önkormányzat tulajdonában vannak.
- (2) *A rendelet lakások bérletére vonatkozó rendelkezései Szeghalom Város közigazgatási területén lakóhellyel rendelkező személyekre terjed ki, kivéve a bérlőkijelölési jog és a közérdekű célból történő bérbeadás bérlőit.*
- (3) *A lakóhely megállapítása szempontjából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás adatai az irányadók.*
- (4) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén a rendelet hatálya kiterjed a jogi személyiséggel rendelkező és a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre.

A lakások bérbeadásának jogcímei

2. §

Szeghalom Város Önkormányzat a lakásokat:

- a) szociális rászorultság alapján,
- b) bérlőkijelölési jog alapján

- c) lakáscsere esetén
- d) törvényben előírt elhelyezési kötelezettség alapján
- e) e rendeletben meghatározott közérdekű célok megvalósítása érdekében adja bérbe.

Értelmező rendelkezések

3. §

A rendelet alkalmazásában:

1. család: szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szocvtv.) szerinti közösség;
2. közeli hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényben meghatározott személyek;
3. egyedülálló: a Szocvtv. szerint meghatározott egyedülálló személy;
4. egyedül élő: a Szocvtv. szerint meghatározott egyedül élő személy;
5. háztartás: a Szocvtv.-ben háztartásként meghatározott személyek közössége;
6. jövedelem: a Szocvtv. szerinti jövedelem;
7. központi berendezések:
 - a) a víz- és gázvezeték a hozzátartozó szerelvényekkel, a lakáshoz tartozó főelzáró szerelvényig;
 - b) a csatornarendszer a hozzátartozó szerelvényekkel, a lakás rácsatlakozási pontjáig;
 - c) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, a lakáshoz tartozó fogyasztásmérő berendezésig, illetőleg a biztosító tábláig,
 - d) a több lakást szolgáló szellőztető-berendezés;
8. szociálisan rászoruló: az a személy, akinek, és a vele jogszerűen együtt költözők tulajdonában, hasznélvezetében a pályázat benyújtásának időpontjában nincs beköltözhető lakás vagy családi ház, forgalomképes építési telek, hétvégi ház vagy üdülő telek, kivéve az 5. § (4) bekezdésben meghatározott esetet, és akinek vagy a vele jogszerűen együtt költöző közeli hozzátartozóknak az egy főre jutó havi nettó jövedelme a pályázat benyújtását megelőző hónapban nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének:
 - a) egyedülálló személy esetén 300 %-át,
 - b) gyermekét egyedül nevelő személy esetén 280 %-át,
 - c) 2-4 fős család esetén 250 %-át,
 - d) 5 vagy több fős család esetén 200 %-át.
9. vagyon: a Szocvtv. szerinti vagyon.

II. fejezet

A bérbeadásra vonatkozó általános eljárási szabályok

4. §

(1) A Képviselő-testület a rendelet hatálya alá tartozó lakások bérbeadásával kapcsolatos bérbeadási döntések meghozatalát a Szociális és Egészségügyi Bizottságra (továbbiakban: Bizottság) átruházza azzal, hogy a szerződések aláírására a bizottsági döntést követően a polgármester jogosult.

(2) A bérlakások igénylésével kapcsolatos pályázati eljárások, kérelmek és a bérleti szerződések megkötésével kapcsolatos előkészítő, végrehajtó adminisztratív feladatokat a Polgármesteri Hivatal lakásügyekkel foglalkozó szervezeti egysége (a továbbiakban: Hivatal) látja el.

(3) Önkormányzati tulajdonban lévő lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

Szociális rászorultság alapján történő bérbeadás

5. §

(1) A szociális rászorultság alapján történő bérbeadás pályázati eljárás lefolytatása keretében történik. Pályázni a szociálisan rászoruló személy jogosult.

(2) A (1) bekezdésben meghatározott bérlakások bérleti jogának megszerzésére irányuló pályázatot a polgármester hirdeti meg úgy, hogy a megüresedő lakások bérbeadása lehetőleg folyamatos legyen.

(3) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően pályázati eljárás alkalmazása nélkül helyezheti el a Bizottság azon bérlőket, akiknek a szociális rászorultság alapján juttatott bérlakásait értékesíteni, vagy bontani szükséges.

(4) Azon személyek, családok részére, akiknek saját tulajdonú háza, lakása természeti katasztrófa, vagy vis maior következtében megsemmisül vagy lakhatatlanná válik, és azt felújítani, újjáépíteni jövedelmi viszonyaik miatt nem tudják, amennyiben a szociális bérlakás pályázat követelményeinek egyébként megfelelnek, a Bizottság legfeljebb 1 éves időtartamra, pályázati eljárás mellőzésével, szociális bérlakásban bérleti jogot biztosíthat.

6. §

(1) A bérleti jog elnyerésére irányuló pályázati felhívást a helyi hirdetőújságban, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és Szeghalom Város honlapján közzé kell tenni. A pályázati hirdetménynek tartalmazni kell:

- a) a pályázati jogosultság feltételeit,
- b) a bérbeadás jogcímét: szociális rászorultság alapú, vagy lakáscsere,
- c) a bérbeadásra meghirdetett meglévő üres bérlakások címét, komfortfokozatát, alapterületét, műszaki jellemzőjét, szobaszámát,
- d) a bérleti jogviszony időtartamát,
- e) a lakbér összegét
- f) a pályázati ajánlat benyújtásának helyét, módját és határidejét
- g) a pályázatok elbírálásának valamint az eredmény ismertetésének várható határidejét.

(2) A pályázati adatlap tartalmazza:

- a) a pályázó alapvető személyazonosító adatait, állampolgárságát, lakó-, illetve tartózkodási helyét,
- b) a pályázó fennálló lakhatásának jogcímét a pályázat benyújtásának időpontjában,
- c) a pályázóval együtt lakó és jogszerűen együtt költöző személyek alapvető személyazonosító adatait, hozzátartozói minőségét és

- d) a pályázó és a pályázóval jogszerűen együttköltözők jövedelemére vonatkozó igazolását, valamint a szociális és vagyoni helyzetére vonatkozó adatokat.
- (3) Egy pályázó egyidejűleg több lakásra is nyújthat be pályázatot. Minden lakásra külön kell pályázni, a sorrendiség megjelölésével.
 - (4) Aki valótlan adatok közlésével, valós adatok elhallgatásával, a hivatalt, vagy az eljáró bizottságokat szándékosan megtéveszti vagy tévedésben tartja, azt a pályázók közül törölni kell, és 10 évig bérleti jog megszerzésére irányuló pályázati eljárásban nem vehet részt.
 - (5) A (4) bekezdésben foglaltakat a pályázati eljárás nélküli bérbeadás esetén is alkalmazni kell.
 - (6) A pályázatokat az arra rendszeresített formanyomtatványon, személyesen kell benyújtani.

7. §

- (1) A pályázatok elbírálásáról a Bizottság a rendelet mellékletében szereplő szempontrendszer alapján dönt. Az elbírálás során figyelemmel kell lenni a lakbér megfizetésének képességére.
- (2) A pályázat eredményéről a pályázókat a Hivatal a döntéstől számított 8 napon belül értesíti.
- (3) A pályázat nyertese a döntés közlésétől számított 10 napon belül köteles a Hivatalban megjelenni és a bérleti szerződést megkötni. Amennyiben ezen határidőn belül a pályázó részéről nem kerül sor a bérleti szerződés aláírására, elveszíti a bérleti jogot.
- (4) A pályázó a pályázati eredmény közlésétől számított 15 napon belül köteles beköltözni a bérlakásba, ennek elmulasztása esetén elveszíti a bérleti jogot és a közléstől számított 2 évig önkormányzati bérlakásra újabb pályázatot nem nyújthat be.
- (5) A bérlő nem veszíti el a bérleti és az újabb pályázat benyújtásának a jogát, ha a (3) és (5) bekezdésben meghatározott cselekmény elmulasztásától számított 15 napon belül igazolja, hogy a mulasztás önhibáján kívül történt, az akadály megszűnésétől számított 15 napon belül a bérlakásba beköltözik, illetve a bérleti szerződést megköti.
- (6) A szociális bérlakás bérleti jogára pályázónak a (3) és (4) bekezdésben foglalt kötelezettségszegése esetén a lakás bérletének megszerzésére az öt követő legtöbb pontszámot elért pályázó jogosult.
- (7) Amennyiben a pontszám szerint következő pályázók közül többen azonos összpontszámmal rendelkeznek, az a pályázó nyeri el a lakás bérleti jogát, aki az 1. sz. mellékletben szereplő szempontrendszer 2. és 11. pontja szerint a legtöbb összpontszámmal rendelkezik.

8. §

- (1) Az önkormányzati bérlakások bérleti jogának elnyerésére az pályázhat, aki szociálisan rászorult:
 - a) és akinek a vele együtt jogszerűen költöző hozzátartozója a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül tulajdonát képező ingatlant nem értékesített – kivéve ha a bank felé fizetni nem tudó devizahiteles, vagy a pénzügyet értékesítette lakását – és ajándékozott el,
 - b) és akinek a vele együtt jogszerűen költöző hozzátartozója a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül önkormányzati bérlakás bérleti jogáról nem mondott le,
 - c) és akinek a vele együtt jogszerűen költöző hozzátartozója a pályázat benyújtásának időpontjában nem rendelkezik vagyonnal.
 - d) Szeghalmon lakóhellyel rendelkezik.
- (2) Az önkormányzati bérlakás bérlője akkor pályázhat cserelakás bérleti jogának elnyerésére, ha nem rendelkezik lakbér vagy közüzemidíj-hátralékkal a pályázat benyújtásakor.

- (3) A pályázat benyújtásának az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon kívül további feltétele, hogy a pályázót a pályázat benyújtását megelőző tíz éven belül önkormányzati bérlakásból végrehajtás útján a kötelezettségsszegése miatt nem költöztették ki.
- (4) Nem pályázhat önkormányzati bérlakás bérleti jogára, aki a pályázat benyújtásakor előzetes letartóztatásban van, elzárás büntetését tölti, illetve szabadságvesztés büntetését tölti.

9. §

- (1) A pályázóval megkötött lakásbérleti szerződés legfeljebb 1 évre szólhat. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlők lakáscseréjére.
- (2) A szociális rászorultság fennállása esetén a bérlő kérésére a lejárt lakásbérleti szerződést a Bizottság a kérelem benyújtását követő ülésén újabb 3 évvel meghosszabbíthatja, ha a kérelmezők továbbra is megfelelnek a rendelet feltételeinek és nincs lakbér vagy közüzemidő-tartozásuk. A meghosszabbításra legfeljebb további két alkalommal kerülhet sor a fenti feltételek mellett.
- (3) A szerződés meghosszabbításának további feltétele, hogy a kérelmező és a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, túrhetetlen magatartást a bérleti jogviszony időtartama alatt nem tanúsítottak.
- (4) A bérleti szerződés meghosszabbítására meghatározott határidő elmulasztása esetén, vagy ha a kérelmező nem felel meg a szerződés meghosszabbítására vonatkozó feltételeknek, a bérleti szerződés megszűnik, és a bérlő a szerződés megszűnésekor cserelakás biztosítása nélkül a köteles elhagyni a lakást.
- (5) A (3) bekezdéstől eltérően, ha a kérelmező a fennálló tartozásának rendezése érdekében részletfizetésre az hivatallal megállapodást köt, a szerződés a részletfizetés időtartamára meghosszabbítható.
- (6) A szerződés meghosszabbításánál figyelembe kell venni azt a tényt, hogy a bérlő a beköltözéstől számított 10 évig lakhat a bérlakásban. A bérlakásra kötött bérleti szerződés 10 év után nem hosszabbítható meg.
- (7) A Bizottság a (6) bekezdésben foglaltaktól eltérően különös méltánylást érdemlő esetben **két** alkalommal, legfeljebb **egy-egy** évre meghosszabbíthatja a bérleti szerződést. Különös méltánylást érdemlő esetnek minősül a bérlő, vagy családja életében bekövetkezett rendkívüli esemény, így különösen súlyos, vagy tartós betegség, baleset, káresemény, munkahely elvesztése.

A bérlőkijelölési jog alapján bérbe adott lakások

10. §

- (1) A bérleti jog megszerzése nem pályázati eljárás keretében történik.
- (2) A bérleti szerződést a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személlyel kell megkötöni.
- (3) A bérlőkijelölési jog alapján bérbe adott lakások bérlői a rendelet 26 §-ában meghatározott mértékű lakbér megfizetésére kötelesek.
- (4) A bérleti szerződés a bérlőkijelölési jog gyakorlására jogosult által meghatározott időtartamra szól.
- (5) A bérleti jogviszonyra a Képviselő-testület által biztosított bérlőkijelölési jog esetén a joggyakorlást biztosító megállapodásban szereplő rendelkezések irányadóak.

Lakáscsere

11. §

(1) A Bizottság minden évben pályázatot hirdet a szociális alapon bérbe adott önkormányzati lakások bérlői részére lakáscsere biztosítása érdekében. A pályázatban csak azok a bérlők vehetnek részt, akiknek lakbér és közüzemi tartozásuk nincs. A kérelmekről a Bizottság a benyújtott pályázatok következtében rendelkezésre álló lakások bérbeadásáról a rendelet 1. sz. számú mellékletében meghatározott szempontrendszer alapján dönt.

Lakás bérbeadása közérdekű célból

12. §

(1) Jövedelmi, vagyoni és szociális helyzetüktől függetlenül –Szociális és Egészségügyi Bizottság javaslata és a Képviselő-testület bérlőkijelölő határozata alapján- meghatározott időre, illetve feltételhez kötötten lakásbérleti szerződést kell kötni:

a) az önkormányzati törvényben megjelölt kötelező feladatok ellátása érdekében.

b) a város gazdasági életében fontos szerepet játszó gazdálkodó szervezeteknél, más közérdekű feladat ellátása érdekében foglalkoztatott - elsősorban felsőfokú végzettségű szakemberekkel, valamint,

c) A város kulturális és sport életében jelentős szerepet betöltő személyekkel.

(2) A lakásbérleti szerződést az elhelyezést kérő szerv által megnevezett személlyel kell megkötni. A szerződés időtartamát az elhelyezést kérő szerv kérelmében foglaltaknak figyelembevételével a Képviselő-testület határozza meg.

III. Fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

13. §

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

(2) A bérbeadó a lakásnak a lakásbérlő részére történő átadásakor lakásátadási jegyzőkönyvet készít, amelyben köteles feltüntetni a lakásban előforduló esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő a lakás átvételét észrevételeinek írásbeli rögzítésével a lakásátadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

- (3) A bérlő köteles a bérleményben életvitelszerűen tartózkodni, a 2 hónapot meghaladó távollétet és annak időtartamát írásban köteles bejelenteni a Hivatalban. Ezen rendelkezés a bérleti szerződés kötelező tartalmi eleme. A bérlő bejelentett - elsősorban egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt erre hivatkozással a szerződést a bérbeadó részéről felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót annak felhívására írásban tájékoztatja.
- (4) A bérlő köteles a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban a bérbeadónak, a közüzemi szolgáltatások díját a szolgáltatónak, a társasházban lévő lakások esetén a társasházi közös költséget a társasháznak az általuk megjelöltek szerint megfizetni. A bérlő köteles a lakás lakbérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak át nem adja.
- (5) A bérlő és a bérlőtársak a határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül kérelmezhetik a bérleti szerződés meghosszabbítását. A kérelemhez csatolni kell a jövedelmi vagyoni helyzet igazolására szolgáló dokumentumokat, és igazolni kell, hogy nincs lakbér és közüzemidíj-tartozásuk. Amennyiben jövedelmi igazolás alapján megállapítható, hogy a kérelmező szociális bérlakásra a továbbiakban nem jogosult, a vele kötött bérleti szerződés nem hosszabbítható meg.
- (6) ***Ha a bérlő lakást vásárol, illetve új lakást épít, vagy beköltözhető lakástulajdonhoz jut, az adásvételi szerződés megkötésétől, vagy a használatbavételi engedély kiadásától, illetve a beköltözhető lakástulajdon megszerzésétől számított***
a) 15 napon belül köteles ennek tényét bejelenteni a bérbeadó felé és
b) 30 napon belül köteles kiköltözni az önkormányzati bérlakásból.
- (7) A bérlő köteles a bérlakásra biztosítási szerződést kötni.

A bérbeadó jogai és kötelezettségei

14. §

- (1) A bérbeadó köteles gondoskodni a bérleti díj ellenében
- az épület karbantartásáról,
 - az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról és
 - a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.
- (2) Az épülettel illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő - nem a bérbeadót terhelő - minden üzemeltetési és egyéb kötelezettség teljesítésére a lakásbérleti szerződésben kell rendelkezni.

15. §

- (1) A Hivatal és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti a Bizottság előzetes hozzájárulása után.
- (2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák
- pontos megjelölését,
 - befejezésének határidejét,
 - költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

- (3) A bérbeadó a bérlő kérésére csak a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges mértékű költségek megfizetését vállalhatja.
- (4) A Hivatal a (3) bekezdésben foglaltak alapján a számlákkal igazolt költségeket, legfeljebb a megállapodásban szereplő összeg erejéig a munkák befejezését követő 30 napon belül egy összegben köteles a bérlőnek megfizetni, vagy a bérlő választása szerint a lakbérbe beszámítani.
- (5) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit a bérbeadó viseli.

16. §

- (1) A Hivatal a lakás visszaadásakor lakásátvételi jegyzőkönyvet készít, amelyben rögzíti az esetleges hibákat, hiányosságokat, és az átadáskor készített fotókat. A bérlőnek a jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell az őt terhelő hibák, hiányosságok megszüntetésének a módjáról és határidejéről.
- (2) Amennyiben a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetéséről, vagy az ellenérték megtérítéséről nem nyilatkozik, illetőleg a Hivatal a bérlő nyilatkozatát nem fogadja el, a Hivatal a kötelezettség behajtása érdekében köteles jogi eljárást lefolytatni.
- (3) Amennyiben a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket, felszereléseket a lakás visszaadásakor leszereli, a hivatal kötelezi kell a bérlőt az eredeti állapot visszaállítására vagy a visszaállítás költségeinek megtérítésére.

17. §

- (1) A Hivatal a lakások rendeltetésszerű használatát, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmanak zavarása nélkül, előzetes írásbeli értesítés alapján, a lakásban munkanapokon 8-16 óra közötti időben évente legalább két alkalommal, minden év december hó 31. napjáig köteles ellenőrizni. A bérlő az ellenőrzés lehetőségét köteles biztosítani.
- (2) Az ellenőrzés során feltárt hiányosságok megszüntetésére a Hivatal a bérlőt 15 napon belül írásban, határidő kitűzésével köteles felhívni és a végrehajtást ellenőrizni.
- (3) A Hivatal tudomására jutott olyan körülmények esetén, amelyek fennállása a lakás állagmegóvását veszélyezteti, vagy a bérlők magatartása indokolja, előzetes bejelentés nélkül soron kívüli ellenőrzést tart.
- (4) Amennyiben a Hivatal az ellenőrzés során vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a bérlő a lakást előzetes bérbeadói hozzájárulás nélkül más célra használja, bérleti jogát másnak átengedte, a lakást elcserélte vagy albérletbe adta, illetve a lakást nem lakja, illetőleg ott arra jogosulatlan személy életvitelszerűen tartózkodik, köteles erről a körülményről a Bizottságot tájékoztatni. A bérlővel szemben alkalmazandó eljárásról a Hivatal jelzése alapján a Bizottság dönt.
- (5) A Hivatal a pályázatok elbírálása előtt szükség szerint, de a lakásbérleti szerződések meghosszabbítására irányuló kérelmek elbírálását megelőzően minden esetben átfogó környezettanulmányt készít a kérelmezők jövedelmi, vagyoni viszonyaira, családi és lakáskörülményeire, valamint a rendeltetésszerű lakáshasználatra vonatkozóan.

IV. Fejezet

Bérbeadói hozzájárulások

Hozzájárulás a bérlőtársi jogviszonyhoz

18. §

- (1) A bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére a házastárs lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül a bérbeadó a bérlőtársi szerződést köteles megkötni.
- (2) A bérlő és az együtt költöző vagy legalább egy éve együtt lakó élettársa közös kérelmére bérlőtársi szerződés akkor köthető, ha az élettárs megfelel a rendeletben foglalt szociális, vagyoni és jövedelmi helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek.
- (3) Más személlyel bérlőtársi jogviszony nem létesíthető.

A befogadás szabályai

19. §

- (1) A bérlő a lakásba más személyt az Ltv. rendelkezéseiben foglaltakon kívül a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) A befogadáshoz való hozzájárulást a beköltözés előtt a bérlő és a befogadandó együttes írásbeli kérelemmel kezdeményezheti a Bizottságtól.
- (3) A kérelemben meg kell jelölni a befogadás okát, a befogadandó és a befogadó esetleges rokoni kapcsolatát, a befogadandó eddigi lakásának címét, az ott lakás jogcímét, a lakás komfortfokozatát, méretét, szobaszámát és az ott lakók számát.
- (4) A Bizottság a hozzájárulást megtagadhatja, ha a befogadó a befogadást indokolni nem tudja, a befogadás indoka nem valós, vagy a lakás nagysága, vagy más körülmény miatt a zavartalan együttélés nem biztosított.
- (5) Nem adható hozzájárulás, ha a befogadni kívánt személy beköltözhető lakástulajdonnal vagy önkormányzati bérlakás bérleti jogával rendelkezik.
- (6) Vissza kell vonni a hozzájárulást, ha olyan feltétel következik be, amely fennállása esetén a hozzájárulást meg kellett volna tagadni.

20. §

A bérleti jog folytatása és az elhelyezési kötelezettség szabályai

- (1) A bérlő bérleti szerződésének megszűnését, megszüntetését követően a Bizottság hozzájárulásával befogadott lakásban visszamaradó személy a lakást a szerződés megszűnésével egyidejűleg köteles elhagyni, másik önkormányzati lakásra nem tarthat igényt.

- (2) A bérlő halála esetén a lakásbérleti jogviszony folytatására az Ltv. rendelkezéseiben meghatározott személyeken túl más személy nem jogosult.

Hozzájárulás a tartási szerződéshez

21. §

- (1) A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás esetében a bérbeadó írásbeli hozzájárulása alapján tartási szerződést köthet a lakásbérleti jog folytatása ellenében. A megkötött tartási szerződés egy példányát az aláírástól számított 30 napon belül a Hivatalhoz be kell nyújtani. A hozzájárulás megadásáról a Bizottság dönt.
- (2) A Bizottság a tartási szerződéshez való hozzájárulást köteles megtagadni, ha:
- a) az eltartó vagy házastársa másik beköltözhető lakással rendelkezik az ország bármely más részén
 - b) az eltartó az egészségügyi körülményei alapján a tartás teljesítésére nem képes,
 - c) a bérlő az életkora, illetőleg az egészségügyi körülménye alapján tartásra nem szorul,
 - d) a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, illetve érvényes tartási, gondozási szerződés alapján más személy gondoskodik,

Hozzájárulás a lakáscsere szerződéshez

22. §

- (1) A bérbeadó a lakáscsere-szerződéshez akkor adhatja hozzájárulását, ha a lakás bérlője a bérleti jogát másik lakóingatlan tulajdonjogára vagy bérleti jogára cseréli. Egy lakás több lakásra is cserélhető.
- (2) A lakáscserehez az Ltv.-ben felsorol eseteken kívül nem adható hozzájárulás, ha
- a) az elcserélni kívánt önkormányzati bérlakásra vonatkozó bérleti szerződés határozott időre szól és az új bérlő határozatlan idejű szerződést kíván kötni,
 - b) a bérlőkijelölési jog gyakorlására jogosult a cserehez nem járul hozzá, vagy
 - c) az önkormányzati bérlakások cseréje esetén a lakást cserélő felek közül bármelyiknek lakbér vagy közüzemidíj-tartozása áll fenn, kivéve, ha a tartozó a hátralék megszüntetésére megállapodást köt,
 - d) az eset összes körülményeinek alapján a csere nem méltányolható.
- (4) A bérlő magasabb komfortfokozatú, vagy nagyobb szobaszámú cserelakást akkor kérhet, ha a bérleti jogviszonya az 1 évet meghaladja.

Hozzájárulás albérleti szerződéshez

23. §

- (1) A bérbeadó a teljes lakás albérletbe adásához nem járul hozzá. A lakás egy részének albérletbe adásához az albérleti szerződés írásba foglalása szüksége, amelyet jóváhagyás végett a bérbeadónak az aláírást megelőzően be kell nyújtani.

- (2) Az albérletbe adással a bérlő nem teremthet zsúfolt lakáshelyzetet. Zsúfolt lakáshelyzetnek minősül, ha a lakásban az 1 főre jutó alapterület nem éri el a 10 m²-t.
- (3) Ha a bérlő bérleti jogviszonya bármilyen okból megszűnik, az albérelő elhelyezésére a bérbeadó nem vállal kötelezettséget.
- (4) A lakás fizetővendéglátás céljára albérletbe nem adható.

V. Fejezet

A lakbér és egyéb fizetési kötelezettségek

A lakbér mértéke

24. §

- (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a bérlő lakbért köteles fizetni.
- (2) A lakbér az alábbi szolgáltatások ellenértékét tartalmazza:
 - a) lakás használata,
 - b) a lakás és az épület üzemeltetése:
 - ba) épület karbantartása;
 - bb) közös helyiségek, közlekedők világítása, fűtése, takarítása, berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetése;
 - bc) a bérleti szerződések keletkezésével, szüneteltetésével, megszűnésével összefüggő bérbeadói feladatok ellátása;
 - bd) az ingatlanok, a lakások nyilvántartása, a szervezési és adminisztratív feladatok ellátása;
 - be) a lakberek közlése és beszedése;
 - c) A lakás és az épület fenntartása:
 - ca) a szavatossági felelősség a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáért;
 - cb) az üzemelés során keletkező hibák kijavítása, az életveszély elhárítása;
 - cc) az épület állagát veszélyeztető hiányosságok megszüntetése;
 - d) az a)-c) pontban felsorolt feladatok lebonyolítása során felmerült költségek.
- (3) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó helyiségeket és területet, továbbá a közös helyiségeket és területet térítés nélkül jogosult használni.

25. §

- (1) A szociális rászorultsági alapon bérbeadott bérlakások bérleti díja az alábbiak szerint alakul a komfortfokozat és az alapterület figyelembe vételével:

a) összkomfortos lakás	250.-Ft/m ² /hó
b) komfortos lakás	200.-Ft/m ² /hó
c) komfort nélküli lakás	100.-Ft./m ² /hó
- (2) Egyéb jogcímen bérbeadott lakások bérleti díja az (1) bekezdésben foglaltak 120 %-a.
- (3) Egészségügyi ellátáshoz kapcsolódó bérbeadás esetén a polgármester – kérelemre – a lakásbérleti díjat maximum 35 %-al csökkentheti.

A lakáshasználati díj

26. §

- (1) A bérlakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni.
- (2) A jogcím nélküli lakáshasználótól az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított 2 hónap elteltével a lakásból való kiköltözésig emelt használati díj követelhető, ha az Ltv., illetve a rendelet rendelkezései alapján elhelyezésre nem tarthat igényt.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltak alapján az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 2 hónap elteltétől a lakásból való kiköltözésig a lakás lakbérének háromszoros összege.

Lakbértámogatás

27. §

A szociális rászorultság alapján bérbeadott lakások – ideértve a 12/2001.(I.31.) Korm. számú rendelet alapján, pályázati úton megvalósult szociális bérlakásokat is – bérlői által igényelhető lakbértámogatást az Önkormányzat a 15/2012.(VI.26.) számú rendelete, illetve a Szocvtv. lakásfenntartási támogatásról szóló rendelkezései tartalmazzák.

VI. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony megszűnése és megszüntetése

28. §

- (1) A határozott és a határozatlan időre kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel bármikor megszüntethető.
- (2) A bérbeadó és a bérlő a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére:
 - a) másik lakást ad bérbe, vagy
 - b) a másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet, vagy
 - c) a másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet.
- (3) A (2) bekezdés a) és b) pontjában foglaltak alapján a bérlő
 - a) kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú,
 - b) azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a településen vagy az épületen belül eltérő fekvésű, illetőleg
 - c) nagyobb szobaszámú, vagy nagyobb alapterületű, vagy magasabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.
- (4) A határozatlan időre kötött bérleti szerződést a bérlő és a bérbeadó írásban bármikor felmondhatja az Ltv.-ben meghatározott felmondási idő betartásával.

29. §

- (1) A pénzbeli térítés összege a 29. § (2) bekezdés c) pontja esetén:

- a) összkomfortos komfortfokozatú lakás esetén: 500.000.-Ft.
 b) komfortos komfortfokozatú lakás esetén 400.000.-Ft
 c) komfort nélküli komfortfokozatú lakás esetén 200.000.-Ft

A pénzbeli térítés kifizetésére –ellenkező megállapodás hiányában- a lakás tiszta rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadás után kerülhet sor. Ha a bérlő a lakás fűtését földgázfűtésűvé alakította és erről az átalakítást megelőzően Az Önkormányzattal megállapodást kötött részére a térítési díjon felül az igazolt költségeit meg kell téríteni.

- (2) Ha a lakásbérleti szerződés 29. § (2) bekezdése szerint történő megszüntetése során a bérbeadó a bérlőnek másik lakás mellett pénzbeli térítést is a fizet ennek az összege a két lakás használati értékének a különbözete.
 (3) A rendelet 26-27. §-ának alkalmazása során a döntéseket a Hivatal hozza meg.

30. §

- (1) A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha:
- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
 - b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
 - c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, túrhetetlen magatartást tanúsítanak;
 - d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják, illetve jogosulatlan személy életvitelszerűen a bérlakásban tartózkodik.
 - e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető cserelakást ajánl fel.
- (2) A hivatal folyamatosan figyelemmel kíséri a lakbérek befizetését és a lakbérhátralékról negyedévente kimutatást készít. A hátralékkal rendelkező bérlőket negyedévente felszólítja a tartozás rendezésére.
- (3) A 100 000,- Ft –ot meghaladó lakbértartozás esetén a Hivatal a lakásbérleti szerződés felmondását kezdeményezi a bérbeadónak.
- (4) A felmondás kezdeményezése előtt a Hivatal tájékoztatja a bérlőt a tartozás részletekben történő megfizetésének lehetőségéről, és határidejéről.
- (5) Amennyiben a bérlő a lakás fűtését földgázfűtésűvé alakította és erről az átalakítást megelőzően az önkormányzattal megállapodást kötött, a hivatallal kötött megállapodás alapján az igazolt költsége a lakbérhátralékba beszámítható.

VII. Fejezet

A helyiségbérlet szabályai

A bérlet létrejötte

31. §

- (1) A helyiségbérlet esetén a bérbeadással kapcsolatos bérbeadói jogokat a Pénzügyi Bizottság gyakorolja.

(2) A bérbeadó az üres nem lakás céljára szolgáló helyiséget a (3) bekezdésben foglaltak kivételével, csak pályázati eljárás lefolytatása után adhatja bérbe.

(3) Az (1) bekezdéstől eltérően a bérbeadói jogokat a Képviselő-testület gyakorolja pályázati kiírás nélkül, ha:

- a helyiséget olyan tevékenység céljából kívánják bérbe venni, ami az önkormányzat alapellátási kötelezettségének teljesítéséhez szükséges.
- a bérlő a helyiségben termelő-, szolgáltató üzemet létesít, és ezzel új munkahelyet teremt.
- a helyiséget társadalmi szervezet, vagy alapítvány kívánja bérbe venni.
- a helyiségre kiírt, legalább két pályázat sikertelen volt.

(4) A helyiségek legalacsonyabb bérleti díját a Képviselő-testület határozatban állapítja meg.

A helyiség átadása, illetőleg visszaadása

32. §

(1) A hivatal a meghirdetett és megtekintett állapotban adja át a helyiséget, amiről jegyzőkönyv készül.

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

A bérbeadói, bérlői kötelezettségek

33. §

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

(2) A bérlő kötelezettsége:

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

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

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

(5) A bérlő nem követelheti a bérlemény használatával kapcsolatban saját érdekében ráfordított költségeinek megtérítését. A bérbeadó elrendelheti az eredeti állapot visszaállítását, vagy külön megállapodással ettől eltekinthet.

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

A helyiségek bérleti jogának átruházására, elcserélésére, albérletbe adására vonatkozó szabályok

34. §

- (1) A bérlő a helyiség egyrészét meghatározott időre albérletbe adhatja. Ehhez a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.
- (2) Az albérleti szerződést írásba kell foglalni.
- (3) A hozzájárulás feltételei:
 - a) az albérleti időtartama nem lehet hosszabb a bérlet időtartamánál, legfeljebb azonban 2 év,
 - b) a bérlő vállalja a bérbeadó által közölt magasabb bérleti díj megfizetését,
 - c) az albérlet köteles az albérleti szerződés lejártakor, vagy a bérleti szerződés megszűnésekor minden elhelyezési igény nélkül kiüríteni.
- (4) A helyiség, vagy helyiségrészt más jogcímen történő használata átengedéséhez hozzájárulni nem lehet.

35. §

- (1) A bérleti jog átruházásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges. A hozzájárulás feltételei:
 - a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával,
 - b) alapellátást szolgáló helyiségben az új bérlő is kizárólag az alapellátás körébe tartozó tevékenységet folytathat,
 - c) az új bérlő a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 20 %-át a bérbeadónak megfizeti.

A helyiség bérleti szabályai

36. §

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

VIII. Fejezet

Záró rendelkezések

37. §

- (1) Ez a rendelet 2013. január 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell, ideértve a 2010-es és 2011-es bérbeadási névjegyzéken szereplőket is.
- (2) Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló módosított 5/1994. (V.02.) önk. rendelet, valamint a lakások bérletének megállapításáról szóló módosított 13/1996. (VIII.15.) önk. rendelet.
- (3) Önkormányzati intézmény területén lévő lakások és helyiségek bérleti díjára jelen rendeletet kell alkalmazni.
- (4) A már hatályos lakásbérleti és helyiségbérleti szerződéseket folyamatosan felül kell vizsgálni.

Macsári József
polgármester

Dr. Pénezly Erika
jegyző

**ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ SZOCIÁLIS BÉRLAKÁSRA PÁLYÁZÓK
BESOROLÁSI TÁBLÁZATA**

1./ Munkaviszony szerinti pontérték:	
2 vagy több fő munkaviszonyban áll	20 pont
1 fő munkaviszonyban áll	10 pont
2./ A lakáshasználat jellege és az adható pontérték:	
Albérlet	15 pont
családtag, szívességi lakáshasználat	10 pont
3./ A jelenlegi lakás műszaki állapota és az adható pontérték:	
rossz műszaki állapot	20 pont
4./ A jelenlegi lakásban egy főre jutó m² és az adható pontérték:	
10 m ² -ig	15 pont
10,1 m ² -től 15 m ² -ig	10 pont
15,1 m ² -től 20 m ² -ig	5 pont
5./ A jelenlegi lakás komfortfokozata és az adható pontérték:	
komfort nélküli	15 pont
félkomfortos	10 pont
komfortos	5 pont
összkomfortos	0 pont
6./ Pályázó életkora:	
18-25 év	5 pont
25-35 év	20 pont
35-40 év	15 pont
40 év felett	10 pont
7./ Szeghalmon állandó bejelentett lakóhely:	
1-5 év	10 pont
5-10 év	15 pont
10 év felett	20 pont
8./ Egyéb méltányolható körülmények és a hozzájuk kapcsolódó pontérték:	
Tartós beteg, mozgáskorlátozott, rokkant	5 pont
Gyermekeit egyedül nevelő szülő	5 pont
30 év alatti fiatal házaspár	5 pont
volt állami gondozott	5 pont
9./ Kiskorú gyermekek száma, és az adható pontérték:	
1 kiskorú gyermek	5 pont
2 kiskorú gyermek	10 pont
3 és több kiskorú gyermek	15 pont
10./ Bizottság által megnevezett egyéb körülmény, körülményenként:	5 pont

PÁLYÁZATI AJÁNLAT
önkormányzati lakás bérbevételére
szociális rászorultság alapján

Alulírott (név)
 (leánykori név)
 (születési hely)
 (anyja neve)
 Lakcím:
 Szeghalom,u.hsz.....lh.....em.....ajtó.....

lakos szociális rászorultságom alapján bérleti szerződést kívánok kötni, ezért pályázatot nyújtok be az önkormányzat tulajdonát képező

1. Szeghalom,utcaszámfsz/em.....ajtó
2. Szeghalom,utcaszámfsz/em.....ajtó
3. Szeghalom,utcaszámfsz/em.....ajtó
4. Szeghalom,.....utcaszámfsz/em.....ajtó
5. Szeghalom,.....utcaszámfsz/em.....ajtó

alatti bérlakásra. A lakásba fő költözne.

I.

1.) Közös háztartásban élő kiskorú gyermekeim száma: fő

2.) Közös háztartásban élő nagykorú eltartottak száma:fő
 nagykorú személyekkel rokoni kapcsolat

3/a.) Szeghalmon bejelentett lakóhelyem (állandó lakcímem)

időtartama:év hónap nap óta áll fenn.

4.) Házastársam, élettársam

neve, leánykori neve:

születési helye és ideje:

anyja neve:

5.) Gyermekeket egyedül nevelem. (Aláhúzással jelezze!)

igen

nem

6.) Közös háztartásban élő gyermekeim:

Neve	Születési ideje	Anyja neve	Iskolája/munkahelye

7.) Házastársamon kívül közös háztartásban élő velem együttköltöző nagykorú személyek:

Neve	Születési ideje	Anyja neve	Iskolája/munkahelye

8.) munkaviszonyban állók, amely (aláhúzással jelezze!)

- nem éri el az egy évet

- meghaladja az egy évet.

Nyugdíjas vagyok.

Rokkantsági nyugdíjas vagyok

Jövedelem szociális és / vagy társadalombiztosítási juttatásokból származik.

9.) Az általam lakott lakás (Aláhúzással jelezze!)

- egészséges

- egészségtelen, mert

.....

10.) Lakáshasználatom jogcíme (aláhúzással jelezze!)

a.) albérlet

b.) családtag,

c.) jóhiszemű jogcímnélküli,

d.) szolgálati lakás,

e.) szívességi használó,

f.) egyéb, mégpedig:

11.) Együttköltöző családtagom tartósan beteg, mozgáskorlátozott

- neve:

- vele rokoni kapcsolat:

- betegsége:

12.) Állami gondozott voltam (Aláhúzással jelezze!)

igen

nem

13.) Az általam lakott lakás/lakóépületalapterülete: m²

szobaszám:

ténylegesen benne lakik:fő

14.) Életkorom (Aláhúzással jelezze!)

a.) 18-25 év

b.) 25-35 év

c.) 35-40 év

d.) 40 év felett.

II.**Vagyoni adataim, beleértve az együttműködő családtagokat is (Aláhúzással jelezze!)****1.) Beköltözhető lakás, vagy családi ház:**

nincs

van

címe:

értéke:

2.) Üdülőtelek, üdülő, hétvégi ház:

nincs

van

címe:

értéke:

3.) Forgalomképes építési telek:

nincs

van

címe:

értéke:

4.) Beépíthető telek, üdülőtelek, üdülő, lakóház, lakrész tulajdonom volt, amely

elidegenítésre, ajándékozásra került:.....évhó nap.Ft. értékkel.

5.) A család tulajdonában gépkocsi (Aláhúzással jelezze!)

típusa:

kora:év

értéke: Ft.

6.) A családban egyéb forgalomképes, 500.000.- Ft-ot meghaladó vagyontárgy:

.....

Annak értéke: Ft.

7.) Korábban önkormányzati bérlakás bérlője: (Aláhúzással jelezze!)

voltam

nem voltam

arról

- pénzbeli térítés ellenében lemondtamévben,
- kötelezettségszegés miatt kiköltöztettekévben.

III.

Vállalom, hogy a pályázat elnyerése esetén a módosított 1993. évi LXXVIII. Törvény és a/2012.(....) rendelet feltételei szerint lakásbérleti szerződést kötök.

Alulírott kijelentem, hogy fenti adataim a valóságnak megfelelnek. Saját, valamint családtagjaim jövedelmét helyesen tüntettem fel, a fentiekben felsorolt ingatlan és nagy értékű ingó vagyonomon kívül más ingatlan vagyonnal nem rendelkezem.

Tudomásul veszem, hogy a bizottság a közölt adatokat ellenőrizheti és környezettanulmányt készíthet.

Tudomásul veszem azt, hogy ha kérelmemben valótlan, vagy hamis adatot közöltem, úgy ajánlatom érvénytelen.

Hozzájárulok ahhoz, hogy a bérbeadó és az adatkezelő személyes adataimat és a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges egyéb adatokat kezelje, és tudomásul veszem azt, hogy – jogszabályban megjelölt szerveken kívül – harmadik személynek csak hozzájárulásommal, illetve az adattal érintett személy hozzájárulásával adhat tájékoztatást.

Szeghalom,év hó nap.

.....
aláírás

A pályázathoz csatolandók:

Jövedelemigazolások a pályázat benyújtását megelőző hónap jövedeleméről (együttköltöző személyeké is) és

Tartós betegség, mozgáskorlátozottság esetén orvosi igazolás!