

Z Á H O N Y V Á R O S

Önkormányzati Képviselő-testületének

20/2004. /IV.26./

ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről

EGYSÉGES SZERKEZETBEN a 17/2006. /VIII.31./, 18/2007. /XI.19./, a 19/2009./XII.22./ Önkormányzati rendelettel

Záhony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Lt.) 3. § (1) bekezdés, 3. § (2) bekezdés, 5. § (3) bekezdés, 19. § (1) bekezdés, 20. § (3) bekezdés, 21. § (6), 2. 3. § (3) bekezdés, 27. § (2) bekezdés, 33. § (1) bekezdés, 34. § (1) bekezdés, 34. § (4) bekezdés, 35. § (2) bekezdés, 36. § (2) bekezdés, 42. § (1) bekezdés, 54. § (1) bekezdés, 54. § (3) bekezdés, 58. § (2) bekezdés, 62/B. § (2) bekezdés, 84. § (2) bekezdés (3. § (2) bekezdés, 4. § (3) bekezdés, 19. § (1) bekezdés, 29. § (2) bekezdés, 31. § (1) bekezdés, 80. § (2) bekezdés) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

I.

A rendelet hatálya

1. §

- (1) E rendelet hatálya kiterjed Záhony Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásokra, a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.
- (2) E rendeletet kell alkalmazni a
 - szociális célú,
 - nem szociális célú,
 - az önkormányzati kötelező feladatok ellátásához szükséges szakember elhelyezés célját szolgáló lakásokra.

A lakásbérlet létrejötte, a lakások bérbeadása

2. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal kapcsolatos bérbeadási jogokat a polgármester (továbbiakban: bérbeadó) gyakorolja.
- (2) A bérbeadó pályázat mellőzésével hasznosítja az üresen álló, illetőleg a megüresedett önkormányzati bérlakásokat, a céljuktól függő különös szabályok megtartása mellett.

3. §

- (1) Az önkormányzati bérlakásra megkötött bérleti szerződést írásba kell foglalni.
- (2) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:
 - a) a lakásbérlet jogcímét,
 - b) a bérlet időtartamát,
 - c) a lakás adatait (cím, helyiségek alapterülete, komfortfokozat),
 - d) a lakás helyiségének felszereltségét,
 - e) a bérlő (társbérlő) adatait,
 - f) a bérlővel együtt költöző személyek adatait,
 - g) a lakbér összegét, megfizetésének időpontját,
 - h) ha a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérlő vállalja, annak megtérítésének módját
 - i) a birtokbaadás időpontját,
 - j) a lakásbérleti szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket,
 - k.) azt a kikötést, hogy a bérlő a lakást megtekintette és az általa ismert állapotában veszi bérbe, így a bérbeadó nem felel a lakás azon hibáiért, hiányosságaiért, amelyeket a bérlő ismer,
 - l.) tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy a bérleti díjon felül a lakás használatával járó közüzemi, TÁVHŐ díj stb. megfizetése a bérlőt terhelik,
 - m.) tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő elhelyezéséről maga köteles gondoskodni,
 - n.) *a felek által szükségesnek tartott egyéb kikötéseket*

(3)* A bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezt a feltételt a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt, ezen okokra hivatkozással 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 – felhívásra – írásban tájékoztatja.

*Módosította: a 17/2006. /VIII.31./ Ör., 2006. szeptember 1. napján lép hatályba.

BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

4. §

(1) *A rendeletben előírt bérbeadói hozzájárulás csak akkor adható:*

- *ha a bérlőnek bérleti díj tartozása nincs,*
- *legalább egy lakószoba a bérlő és családja használatában marad,*
- *a lakásba költözők és már jogszerűen ott lakók számát figyelembe véve a lakás egy használójára legalább 8 m²-es lakószoba rész jut.*

(2) *A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnésekor a befogadott személy köteles a lakásból kiköltözni. A jogszerűen befogadott személy a bérlő halála esetén a lakásra, vagy másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a befogadás óta legalább 1 évig folyamatosan, állandó jelleggel a lakásban lakik.*

(3) Ha a bérbeadó tudomására jut, hogy a lakásban illetéktelen személy lakik, köteles a bérlőt felszólítani a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére.

II.

A lakásbérlet jogosultságának feltételei jogcímenként

Szociális célú bérbeadás

5. §

(1) Szociális körülményei alapján az a család (személy) tekinthető rászorultnak, akinek a vele együttköltöző(k)re tekintettel az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori legkisebb öregségi nyugdíj másfélszeresét, egyedülálló esetén annak kétszeresét.

(2) Azonos feltételek fennállása esetén szociális helyzete alapján előnyt élvez:

- aki legalább három kiskorú gyermek ellátásáról gondoskodik,
- gyermekét egyedül nevelő szülő,
- aki rokkant, munkaképtelen,
- akinek családjában tartósan beteg személy él,
- aki egészségre ártalmas körülmények között él.

(3) Szociális helyzet alapján bérbe adható lakásnagyság felső határát ezen rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

(4) *Nem jogosult szociális célú önkormányzati bérlakásra az:

- a.) *akinek, vagy vele együttélő házastársának (élettársának) kiskorú gyermekének tulajdonában, haszonélvezetében az ország területén lakása, üdülője, hétvégi háza van, illetve a lakásingatlan tulajdonjogát, haszonélvezeti jogát 5 éven belül ingyenesen vagy visszterhesen másnak átengedte, kivéve, ha volt önálló lakása, de a saját közreműködésével vagy gondatlanságából az ún. lakásmaffia-tevékenység áldozataként elvezetette azt.
 - b.) akinek, vagy vele együttélő családtagjának a tulajdonában jelentős értékű ingó- vagy ingatlan vagyon van, továbbá
 - c.) akinek a bérleti jogviszonyát a bíróság 5 éven belül jogerősen megszüntette, továbbá
 - d.) aki szociális és jövedelmi viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amelyek számára jogtalan előnyt jelentene.
- (5) A bérleti szerződés határozott időre, legfeljebb 5 évre köthető meg.
- (6) A rászorultság fennállása esetén a bérlő kérésére a bérleti szerződés – a lejárat napján, de legkésőbb az azt követő 15 napon belül – újabb 5 évre meghosszabbítható.
- (7) Ha a bérlő jövedelmi, vagyoni helyzete alapján már nem minősül szociális célú bérlakásra szoruló személynek akkor részére a bérbeadó a bérlő igénye esetén az általa lakott lakásra a nem szociális célú bérlakásra irányuló feltételekkel, határozott idejű, legfeljebb 2 évre szóló bérleti szerződést köthet azzal, hogy a határozott idő lejártát követően elhelyezéséről a bérlő maga köteles gondoskodni.

Nem szociális célú bérbeadás

6. §

- (1) A nem szociális célú bérlakást igénylők közül előnyben kell részesíteni azt, aki a bérleti díj előre történő megfizetését a leghosszabb időre vállalja, vagy a vállalásnak megfelelő időtartamra járó bérleti díjat a szerződés megkötésekor előre egyösszegben megfizeti.
- (2) A bérleti szerződés határozott időre, legfeljebb 2 évre köthető
- a.) azon családokkal, akik lakásigényüket igazoltan lakásépítéssel vagy lakásvásárlással kívánják megoldani, továbbá
 - b.) azon igénylőkkel, akiknek gazdasági tevékenységük végzéséhez szükséges és más címen lakásproblémája nem oldható meg.

*Módosította: a 17/2006. /VIII.31./ Ör., 2006. szeptember 1. napján lép hatályba.

- (3) A bérleti szerződés határozott időre, legfeljebb 10 évre köthető, ha a lakáson felújítási, helyreállítási munkák elvégzése szükséges és a bérlő a felmerülő költségek megtérítésére nem tart igényt.

A bérbeadó az elvégzendő munkákat, valamint azok elvégzésének határidejét – mely 3 hónapnál hosszabb nem lehet - a bérleti szerződésben rögzíti.

A bérbeadó rögzíti a szerződésben azt is, hogy ezen határidő be nem tartása, mint szerződésszegés, alapos ok a szerződés felmondására.

Az önkormányzati kötelező feladatok ellátásához szükséges szakember-
elhelyezés célját szolgáló lakások

7. §

- (1) Az önkormányzati intézmények megfelelő szakemberrel történő ellátása érdekében bérlakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása az önkormányzat valamely intézménye, gazdálkodó szerve kötelező feladata ellátásához feltétlenül indokolt. (szakember-elhelyezés)
- (2) Szakember-elhelyezés körében csak akkor adható bérbe önkormányzati bérlakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző hozzátartozói tulajdonában, hasznélvezetében, vagy bérletében nincs és 5 éven belül nem is volt a város közigazgatási területén lakásingatlan.
- (3) A szakember-elhelyezés céljára bérbe adott lakásra az e rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
- a.) A lakásba bérlő a házastársát, gyermekét (az örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermek) és jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét fogadhatja be,
 - b.) Bérlőtársi jogviszony az együttélő házastársak, testvérek közös kérelmére csak abban az esetben köthető, ha a házastárs, illetve testvér maga is bérlakásra lenne jogosult, és a bérlőkijelölésre jogosult intézmény vezetője így rendelkezik.
 - c.) A bérleti szerződés maximum a munkaviszony tartamára köthető meg.
 - d.) Az intézménynél legalább 20 éves munkaviszonnyal rendelkező szakember részére nyugdíjazását követően is biztosítani kell a lakás bérletét, feltéve, hogy az intézményből megy nyugdíjba, és a tulajdonában, hasznélvezetében, vagy bérletében az ország területén más lakóingatlan nincs.

III.

A felek jogai és kötelezettségei

8. §

- (1) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű

használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek, bérlőtársnak átadni. (továbbiakban: bérlő)

- (2) A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a lakást és látja el komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, illetve elvégzi a lakástörvényben meghatározott bérbeadói feladatokat.
- (3) Ha a (2) bekezdésben foglalt megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munka műszaki tartalmát, annak legmagasabb összegét, azt, hogy a bérlő feladata a kivitelezés ideje alatt, hogy megóvja a lakást a szándékos, vagy gondatlan rongálástól, valamint azt, hogy a költségek megtérítésére egyösszegben, vagy bérbeszámítás útján kerül sor.
- (4) Ha a (2) bekezdésben foglalt megállapodás létrejön, a bérbeadó a bérlőnek a munkálatok elvégzésével kapcsolatosan felmerült és számlával igazolt költségeit egyösszegben fizeti meg, a számlák benyújtását követő 30 napon belül. A bérlő a megtérítést bérleti díj beszámítás formájában is kérheti.
- (5) Bérleti díj beszámítás esetén, ha időközben a bérlő bérleti jogviszonya megszűnik, részére a fennmaradó költségkülönböt, a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül meg kell téríteni.
- (6) A bérlő és a bérbeadó előzetesen, írásban megállapodhat, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.
- (7) A bérlő a lakás komfortfokozatának növelése és fűtésének korszerűsítése esetén bérleti díj beszámításra tarthat igényt, az ezt meghaladó, egyéb munkálatokat a saját költségén végezheti (végeztetheti) el. A beszámításra a 8. § (3-4) bekezdésben foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.
- (8) A lakás átalakításával és korszerűsítésével, a kötelezettségek átvállalásával, teljesítésével és a költségek kiegyenlítésével kapcsolatos megállapodást a feleknek előzetesen, írásban kell rögzíteni.
- (9) Ha a bérbeadó és a bérlő megállapodnak, hogy a bérlő a lakás komfortfokozatát növeli, illetve a fűtést korszerűsíti, az üzemeltetőnek írásban rögzíteni kell:
 - az elvégzendő munka műszaki tartalmát a szükséges mértékig,
 - a kivitelezési határidőt,
 - azt, hogy a bérlő feladata a kivitelezés ideje alatt, hogy megóvja a lakást a szándékos vagy gondatlan rongálástól,
 - azt, hogy a munkálatok költségeit a bérlő viseli, melyet a tulajdonossal szemben bérbeszámítási joggal érvényesít,

- továbbá igazolt költségként a számlával igazolt költség összegét.

- (10)* A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.
- (11)* A (10) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani.
- (12)* Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.
- (13)* Az épület felújítása, illetőleg a vezetékháló meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről saját költségére a bérbeadó köteles gondoskodni.

A bérlemények ellenőrzése

9. §

- (1) A bérbeadó a bérlő nyugalmának zavarása nélkül jogosult a lakásban munkanapokon előzetes értesítés alapján 8-20 óra között ellenőrzést végezni. A bérlő köteles az ellenőrzést eltűrni.
- (2) A bérbeadó ellenőrzi, hogy a lakáshasználat során a bérlő betartja-e a lakástörvény és ezen rendelet előírásait, továbbá a bérleti szerződésben foglaltakat, különös tekintettel a rendeltetésszerű használatra, valamint a lakásban lakó személyek bentlakásának jogcímére.
- (3) Amennyiben a bérbeadó az ellenőrzés során a bérlő lényeges kötelezettségének megsértését tapasztalja, így például:
- a.) a bérlő a lakást vagy annak egy részét nem lakás céljára használja, vagy
 - b.) jogtalanul a lakásba más személyt befogad,
 - c.) vagy a lakásra hozzájárulás nélkül albérleti szerződést kötött.
- vele szemben a lakástörvény 24. § (1) bekezdése alapján felmondással élhet.

*Módosította a 17/2006. /VIII.31./ Ör., 2006. szeptember 01. napján lép hatályba.

- (4) Az a személy, akinek a bérbeadóval kötött lakásbérleti szerződése megszűnt, vagy ilyen szerződést a bérbeadóval nem kötött, a jogcímnélküli használat kezdetétől a bérleti díj helyett a bérleti díjjal azonos használati díjat köteles fizetni. Amennyiben a jogcímnélküli használó másik lakásra nem tarthat igényt 6 hónap után a bérleti díj kétszeresének újabb 3 hónap elteltével háromszorosának megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni.

A lakbér mértékére vonatkozó rendelkezések

10. §

- (1) A bérlő a lakás használatáért bérleti díjat köteles fizetni egyösszegben, minden hónap 15. napjáig.
- (2) Az önkormányzati bérlakások havi bérleti díjait a rendelet 1. számú melléklete állapítja meg.
- (3) A bérbeadó évente legfeljebb két alkalommal módosíthatja a lakbért.
- (4) A lakásban lévő, vagy a lakásbérleményhez tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségek (pl. orvosi rendelő, műterem, garázs) bérleti díját a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályok alapján kell megállapítani.
- (5)* Önkormányzati lakbértámogatásra jogosult a bérlő amennyiben:
- a háztartás (a bérlő és családja) egy főre eső havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a 200 %-át, továbbá;
 - a (szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás lakbérmértéke alapján kiszámított) fizetendő havi lakbér összege a háztartás havi összjövedelmének a 30 %-át eléri, vagy meghaladja, és
 - a család az önkormányzati rendeletben meghatározott elismert lakásnagyságot nem meghaladó lakásban lakik, a lakbér megfizetéséhez legalább havi 2.500,- Ft összegű támogatást kell nyújtani.

A lakbértámogatás mértéke a havonta fizetendő lakbér legfeljebb 20 %-a lehet, amely a jogosultat – a feltételek fennállásáig - minden hónapban megilleti.

- (6) A lakbértámogatás iránti kérelem elbírálása a polgármester hatáskörébe tartozik.

*Módosította a 17/2006./VIII.31./ Ör., 2006. szeptember 1. napján lép hatályba.

(7) A kérelmező köteles a maga és családja jövedelmi viszonyairól nyilatkozni és az erre vonatkozó - e rendeletben előírt tartalmú - igazolásokat a kérelemhez csatolni.

(8) A személyi feltételek fennállását az alábbiak szerint kell igazolni:

- közös háztartásban élők számát a személy és a lakcím igazolására alkalmas iratok, illetve a népeség-nyilvántartás adatainak felhasználásával;

- a saját háztartásban tartást az igénylő büntetőjogi felelőssége mellett tett nyilatkozatával.

(9) A jövedelemigazolás módja a havonta rendszeresen mérhető jövedelmek közül,

a./ munkabér esetén az előző 3 hónap nettó jövedelem átlagáról szóló munkáltatói igazolás;

b./ munkanélküli ellátásában részesülőnél az azt megállapító határozat alapján számolható havi átlag;

c./ nyugdíjak, egyéb járadékok, GYED, GYES esetében a tárgyhavi vagy megelőző havi szelvény, postai feladóvevény, illetőleg átutalási folyószámlára utalás, levonással terhelés esetén a pénzügyintézet, vagy kifizető szerv igazolása a teljes havi összegről;

d./ egyéb (alkalmi munkából származó) jövedelmek esetén személyes nyilatkozat az egy évi havi átlagos nettó jövedelemről;

e./ tartásdíj esetén a szülők közötti egyezség jóváhagyásáról, a tartásdíj megállapításáról szóló jogerős bírói ítélet bemutatása mellett a ténylegesen folyósított, tartásdíj átvételi elismervénye, postai feladóvevénye legalább hat havi átlaga;

f./ önkormányzat által folyósított ellátások esetében az egy éven belül felvett összegek havi átlaga a nyilvántartás alapján.

(10) Nem jogosult lakbértámogatásra az, akinek vagy a vele együttélő házastársának, kiskorú gyermekének tulajdonában, hasznélvezetében az ország területén lakása, üdülője van.

11. §

A bérlőnek a bérleti jogviszony keletkezésekor lakás-használatbavételi díjat nem kell fizetni, de a bérleti jogviszony megszűnése esetén ezzel összefüggésben térítésre nem tarthat igényt.

A lakásba befogadás feltételei

12. §*

- (1) A bérlő a lakásba más személyt a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be, kivéve házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.
- (2) A bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével – a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

A tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételei

13. §

- (1) *A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést a bérbeadó hozzájárulásával köthet. (Lt.22.§.(1) bek.)*
- (2) Önkormányzati bérlakásra kötendő tartási szerződéshez a hozzájárulást meg kell tagadni, ha
 - az eltartó kiskorú,
 - a bérlő egészségügyi, szociális és egyéb körülményei alapján tartásra nem szorul,
 - az eltartó a tartáshoz szükséges jövedelemmel nem rendelkezik, vagy egyéb körülményei miatt a tartásra nem képes,
 - nem állnak fenn ezen rendelet 4. § (1) bekezdésében meghatározott együttes feltételek.

Hozzájárulás albérlethez

14. §

- (1) Önkormányzati lakás albérletbe adásához a bérbeadó kérelemre, egyedi döntéssel hozzájárulhat.
- (2) A hozzájárulás akkor adható meg, ha fennállnak ezen rendelet 4. § (1) bekezdésében meghatározott együttes feltételek, továbbá az albérelő vállalja, hogy az albérleti szerződés megszűnésekor elhelyezéséről maga gondoskodik.
- (3) Az albérletbe adás ideje nem lehet hosszabb, mint a bérlő lakásbérleti jogviszonyának időtartama.

*Módosította 17/2006. /VIII.31./ Ör., 2006. szeptember 1. napján lép hatályba.

(4) A hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell az albérleti szerződést.

IV.

A LAKÁSIGÉNYLÉS RENDJE ÉS NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELE

AZ IGÉNYJOGOSULTSÁG ELBÍRÁLÁSÁRA ÉS A LAKÁSBÉRLETRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

15. §

(1) A lakások bérbeadására, lakásbérleti jogviszony folytatására, illetve lakáscserére irányuló kérelmet (igénylést) lakásigénylési adatlapon lehet benyújtani a Polgármesteri Hivatalhoz (továbbiakban: Hivatal).

(2) Lakást csak nagykorú magyar állampolgár, illetve EGK tagállam jogszerűen Magyarországon tartózkodó állampolgára igényelhet.

16. §

(1) Az igénybejelentéshez mellékelni kell:

a./ az igénylő, valamint házastársa (élettársa) és a velük együttköltöző családtagok kereseti - jövedelmi igazolását,

b./ az igénylő vagy vele együttköltöző személy - a lakásigény mértékét befolyásoló - rendkívüli szociális vagy egészségügyi körülményeire vonatkozó igazolást.

(2) A havi jövedelem megállapítása szempontjából a lakásigénylés időpontját megelőző 1 év átlagkeresetét kell figyelembe venni.

Jövedelemként a személyi jövedelemadóról szóló hatályos jogszabályban megjelölt adóköteles bevétel vehető figyelembe.

(3) A hivatal a kérelem benyújtásakor a helyszíni szemlét (környezettanulmányt) nem igénylő adatokat ellenőrzi és az igénylőt nyilvántartásba veszi.

(4) Az igénylőnek a lakásigénylési adatlapon közölt adatok, körülmények megváltoztatását be kell jelenteni a hivatalhoz, a változást követő 15 napon belül.

(5) A hivatalnak a bejelentéskor írásban nyilatkozni kell a változás tudomásul vételéről.

(6) Ha az igénylő a bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy valótlan adatokat közöl, ezek jogkövetkezményeit,(pl.: törlés a nyilvántartásból) köteles viselni.

17. §

A hivatal környezetanulmányban állapítja meg:
a./ az igénylő szociális helyzetét,
b./ jövedelmi viszonyait.

18. §

Lakás nem lakás céljára bérbe nem adható.

19. §

A lakásigényléseket két évig kell nyilvántartani. A határidő után az igény érvényét veszti, amennyiben az igénylő annak meghosszabbításáról nem gondoskodik.

20. §

Az igényjogosultság elbírálásánál figyelembe vehető lakásigény mértékét a rendelet 2. számú melléklet tartalmazza.

LAKÁSBÉRLET MEGSZŰNÉSE, LAKÁSCSERE

21. §*

*A lakáscsere esetére a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 29. §-ának rendelkezései megfelelően alkalmazandók.

22. §

Az Lt. 24. § (1) bekezdésében szabályozott felmondási jogot a polgármester gyakorolja.

LAKÁSBÉRLETI JOG FOLYTATÁSÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

23. §

A bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosultnak a bérlő halálától számított 30 napon belül alanyváltozás miatt a jogviszony folytatását be kell jelenteni.

*Módosította a 17/2006. /VIII.31./ Ör., 2006. szeptember 1. napján lép hatályba.

V.

A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGEK BÉRLETÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

24. §

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

25. §

/1/ A forgalomképes önkormányzati nem lakás céljára szolgáló bérlemények bérbeadása vonatkozásában

- a.) 50 m² alapterületet meg nem haladó helyiség, egy évnél nem hosszabb időtartamra történő bérbeadásáról a polgármester pályázat mellőzésével,
- b.) **50 m² alapterületet meghaladó helyiség egy évet meg nem haladó időtartamra, illetve bármely helyiség határozatlan időtartamra történő bérbeadásáról a képviselő-testület pályázat útján dönt, azonban ha fontos önkormányzati érdek az ügy egyedi elbírálását teszi szükségessé, a pályáztatástól eltekinthet.

/2/ Az /1/ bekezdés b.) pontja alkalmazásában a pályáztatást a vagyonrendelet 6. számú mellékletének rendelkezései szerint kell lefolytatni.

A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGBE BEFOGADÁS SZABÁLYAI

26. §

/1/ A bérbeadó - a Pénzügyi Bizottság véleményének kikérése után - a bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor adhat hozzájárulást, ha

- a.) a befogadni kívánt személy által használt helyiségrész a helyiség egészének 50 %-át nem haladja meg,
- b.) a bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,
- c.) a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt,

**Módosította a 18/2007./XI.19./ Ör., 2007. december 1. napján lép hatályba.

- d.) a bérlő vállalja a szerződésben megállapított bérleti díj kétszeresének megfizetését a befogadás fennállása alatt,
- e.) a befogadás időtartama nem haladja meg a bérlő bérleti szerződésének időtartamát.

/2/ A bérbeadó jogosult ellenőrizni az /1/ bekezdés a.) pontjában írt feltételek betartását. Az ellenőrzésekről jegyzőkönyvet kell készíteni.

/3/ Az /1/ bekezdés a.) pontjában írt feltételek be nem tartása esetén a bérbeadó a bérleti szerződést felmondja.

A HELYISÉG BÉRLETI JOGÁNAK ÁTRUHÁZÁSA

27. §

/1/ A bérlő a helyiség bérleti jogának átruházásáról szóló megállapodást, annak megkötésétől számított 15 napon belül köteles a bérbeadónak a hozzájárulás megadása érdekében megküldeni.

/2/ A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a.) a helyiség fekvési helyét /település, utca, házsám/,
- b.) a helyiség alapterületét és az eddig kifizetett bérleti díj összegét,
- c.) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását,
- d.) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérbeadó által a helyiség használati értékéhez igazodó, újonnan közölt bér megfizetését vállalja,
- e.) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy az átruházás ellenértékeként az e rendelet 27. §. /5/ bekezdésében meghatározott díj /átruházási díj/ megfizetését vállalja.

/3/ A bérbeadó a hozzájárulást köteles megtagadni, ha az átvevő:

- a.) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
- b.) tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik,
- c.) a helyiség használati értékéhez igazodó új bérleti díj megfizetését nem vállalja,
- d.) az e rendeletben meghatározott átruházási díj megfizetését nem vállalja.

/4/ A bérbeadó a helyiség bérbeadásának átruházásáról szóló megállapodáshoz a /3/ bekezdésben foglalt kivételekkel – a Pénzügyi Bizottság véleményének kikérését követően - adja meg hozzájárulását. A hozzájárulás legfeljebb olyan időtartamú bérleti szerződés megkötésére jogosít, amennyi az átadó bérlőnek még a bérleti szerződésből hátra van. A bérleti szerződés időtartama az 5 évet nem haladhatja meg.

/5/ Az átruházási díj mértéke a helyiségnek az átruházás időpontjában fennálló bérleti díjának megfelelő 6 havi összeg. Az átruházási díj véglegesen az önkormányzatot illeti meg.

A BÉRLŐT TERHELŐ KÖTELEZETTSÉGEK

28. §

/1/ A bérlő köteles gondoskodni

- a.) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről,
- b.) a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat /portál/ kirakatszekrény, védő előtető, ernyőszerkezet és biztonsági berendezések karbantartásáról és felújításáról,
- c.) a helyiségben folytatott tevékenységéhez szükséges berendezések felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről,
- d.) az épület olyan berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben,
- e.) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a bérlő tevékenységével összefüggő szilárd hulladék elszállításáról,
- f.) a bérleményt terhelő közüzemi számlák szolgáltatónak történő kifizetéséről.

/2/ A bérbeadó az /1/ bekezdés a-d.) pontjaiban meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a munkák értékével emelt bérleti díj megfizetését vállalja.

/3/ A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadáskori állapotban és felszereltséggel köteles átadni.

VI.

SZEMÉLYES ADATOK VÉDELME

29. §

(1) A Hivatal a lakások bérletével és elidegenítésével kapcsolatban - az érintett polgárokról - a személyi adat-és népszégy-nyilvántartásban kezelt adatokat használja fel.

(2) Az adatszolgáltatásra kötelezett nem hívható fel olyan adat igazolására, amely a Polgármesteri Hivatal saját nyilvántartásában szerepel.

(3) A nyilvántartásban vezetett adatokról más személynek, szervnek adatot szolgáltatni nem szabad, az kizárólag a rendeletben szabályozott - a bérbeadáskor szükséges - szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyok vizsgálatához használható fel.

VII.

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

30. §

E rendelet alkalmazásában:

- a.) lakások hasznosítása: bérbeadással történő hasznosítás,
- b.) *lakószoba: az a helyiség, amelynek*
 - a) *alapterülete a 6 m²-t meghaladja;*
 - b) *külső határoló fala legalább 25 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;*
 - c) *ablaka közterületre, udvarra, kertre, vagy üvegezett verandára, /folyosóra/ nyílik;*
 - d) *melegpadlója van, továbbá*
 - e) *fűthető;*
 - f) *legalább egy 2 m-es – ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik. /1993. évi LXXVIII. tv. 2. sz. melléklet 8. pontja/*
- c.) *félszoba az olyan lakószoba, amelynek alapterülete a 12 m²-t nem haladja meg. /1993. évi LXXVIII. tv. 2. sz. melléklet 9. pontja/*
- d.) *összkomfortos az a lakás amely legalább*
 - a.) *12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel és WC-vel,*
 - b.) *közművesítettséggel /villany-, és vízellátással, szennyvízelvezetéssel/,*
 - c.) *melegvíz ellátással /táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz- ellátással, villanybojlerrel, gáz víz melegítővel/ és*
 - d.) *központos fűtési móddal /táv-, egyedi központi, vagy etage fűtéssel/ rendelkezik. /1993. évi LXXVIII. tv. 2. sz. melléklet 2. pontja/*
 - e.) *komfortos az a lakás, amely legalább*
 - a.) *12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel és WC-vel,*
 - b.) *közművesítettséggel,*
 - c.) *melegvíz-ellátással és*
 - d.) *egyedi fűtési móddal /szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel/ rendelkezik. /1993. évi LXXVIII. tv. 2. sz. melléklet 3. pontja/*
- f.) *félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább*
 - a.) *12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel, WC-vel,*
 - b.) *közművesítettséggel /legalább villany és vízellátással/ és*
 - c.) *egyedi fűtési móddal rendelkezik. /1993. évi LXXVIII. tv. 2. sz. melléklet 4. pontja/*

g.) komfortnélküli az a lakás amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

a.) 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, WC használatával és

b.) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint

c.) a vízvétel lehetősége biztosított. /1993. évi LXXVIII. tv. 2. sz. melléklet 5. pontja/

gy.) szükséglakás az olyan helyiség /helyiségcsoport/, amelynek /amelyben legalább egy helyiségnek/

a.) alapterülete a 6 m²-t meghaladja,

b.) külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal,

c.) ablaka, vagy üvegezett ajtaja van, továbbá

d.) fűthető és

e.) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított. /1993. évi LXXVIII. tv. 2. sz. melléklet 6. pontja/

h.) két- vagy többlakásos ház ingatlanban

a.) közös használatra szolgáló helyiségek általában: a mosókonyha, a szárító helyiség, a közös fürdőszoba, a közös mosdó, a közös WC, a gyermekkocsi- és kerékpár tároló helyiség, a közös pince- és padlástér. /A pince és padlásrekeszek kivételével/ az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben,

b.) a közös használatra szolgáló területek általában: a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, a függőfolyosó, az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez és rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben, továbbá az épülethez tartozó udvarnak, kertnek az egy építési telek nagyságát meg nem haladó része. /1993. évi LXXVIII. tv. 2. sz. melléklet 10. pontja/

i.) a lakásberendezések általában a következők:

a.) főzőkészülék /tűzhely, főzőlap, stb./

b.) a fűtőberendezés /egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha, stb./

c.) melegvízellátó berendezés /gáz víz melegítő, villanybojler, fürdőkályha/

d.) egészségügyi berendezés /falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC- tartály, WC-csésze, stb. a hozzá tartozó szerelvényekkel/

e.) szellőztető-berendezés /páraelszívó, stb./

f.) beépített bútor /ruhásszekrény, konyhaszekrény, stb./

g.) a redőny, vászonroló, napvédő függöny,

h.) a csengő és a kaputelefonnak lakásban lévő készüléke,

i.) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozó aljak. /1993. évi LXXVIII. tv. 2. sz. melléklet 15. pontja/

j.) az épület központi berendezései általában a következők:

a.) a központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzátartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezeték szakaszt és fűtőtesteket /radiátor, stb./ is

b.) a víz- a csatorna- és a gázvezeték, a hozzátartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezeték szakaszt is

- c.) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is
- d.) a több lakást szolgáló szellőztető- berendezés
- e.) központi antenna az erősítő- berendezéssel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és csatlakozó aljat is
- f.) a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózáttal
- g.) a személy- és teherfelvonó
- h.) a házi szemét gyűjtésére szolgáló berendezés
- i.) a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel
- j.) a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésre, illetőleg elsikkasztásra szolgáló berendezés /1993. évi LXXVIII. tv. 2. sz. melléklet 16. pontja/
- k.) jelentős értékű ingó vagy ingatlan vagyon: mindaz, aminek egyedi értéke az 1 millió forint bruttó mértéket meghaladja
- l.) felújítás: az elhasználódott lakás, vagy annak egy épületszerkezeti /továbbiakban: lakás/ helyreállítását szolgáló, időszakonként visszatérő olyan tevékenység, amely mindenképpen azzal jár, hogy az adott lakás élettartama megnövekszik, eredeti műszaki állapota megközelíthetően javul. Felújítás a korszerűsítés is, ha az a korszerű technika alkalmazásával a tárgyi eszköz egyes részeinek az eredetitől eltérő megoldásával, vagy kicserélésével a tárgyi eszköz üzembiztonságát, használhatóságát, vagy gazdaságosságát növeli. A lakást akkor kell felújítani, amikor a folyamatosan, rendszeresen elvégzett karbantartás mellett az épületszerkezet olymértékben elhasználódott /szerkezeti elemei előregedtek/, hogy az már a rendeltetésszerű használatot veszélyezteti. Nem felújítás az elmaradt és felhalmozódó karbantartás egyidőben való elvégzése, függetlenül a költségek nagyságától.
- m.) karbantartás: a használatban lévő lakás folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartást és mindazon javítási, karbantartási tevékenységet, amelyet a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi.
- n.) jogszerűen együttlakó személyek: a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házasársát, gyermekét /örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermekét/, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét /örökbefogadó, mostoha és nevelőszülőjét/
- o.) az elővásárlási jog jogosultja:
 - a.) a bérlő
 - b.) a bérlőtársak egyenlő arányban
 - c.) a társbérlő az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában
 - d.) az a-c.) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyeneságbeli rokona, valamint örökbefogadott gyermeke. /1993. évi LXXVIII. tv. 49. §. /1/ bekezdés/

VIII.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

31. §

(1) E rendelet 2004. május 1. napján lép hatályba.

/2/ A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a 16/2003. /VI.4./ számú önkormányzati rendelet.

(3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadóak.

32. §.***

Jogharmonizációs záradék

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK számú irányelvével harmonizál, annak előírásaival ellentétes rendelkezést nem tartalmaz.

Záhony, 2004. április 20.

Háda Imre sk.
polgármester

Belinszky Béla sk.
címzetes főjegyző

***Módosította a 19/2009. /XII.22./ Ör., kihirdetése napján lép hatályba, kihirdetése napját követő napon hatályát veszti

Vonatkozó jogszabályok

- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv.

Önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjai

	Szociális célú bérlakás Ft/m²/hó	Alkalmazási jogviszonnyal összefüggő bérlakás Ft/m²/hó	Szükséglakás Ft/m²/hó	Nem szociális célú bérlakás Ft/m²/hó
a) Összkomfortos lakás	120	200	-	400
b) Komfortos lakás	90	150	-	300
c) Félkomfortos lakás	70	-	35	-
d) Komfort nélküli lakás	60	-	30	-

KIMUTATÁS

A méltányolható lakásigény mértéke – az együtt élő személyek számától függően a következő

- két személyig	két lakószoba
- három személy esetében	két és fél lakószoba
- négy személy esetében	három lakószoba
- öt személy esetében	három és fél lakószoba
- hat személy esetében	négy lakószoba
- hét személy esetében	négy és fél lakószoba

E fölött két személyenként plusz egy lakószoba.