

**DERECSCKE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK** 2015. XII. 22.

**2/2008. (II. 1.) KT. számú rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Tv.), továbbá a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) 79. § b) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület (továbbiakban: Képviselő-testület) Derecske Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről a következő rendeletet alkotja.

**ELSŐ RÉSZ**

**Általános rendelkezések**

**I. fejezet**

**A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya Derecske Város Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki.
- (2) Az Önkormányzat intézményeinek, valamint az egyéb szervek használatában lévő lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére az önkormányzat törzsvagyona vonatkozó – az önkormányzat vagyonáról szóló – mindenkor hatályos önkormányzati rendeletet is alkalmazni kell.
- (3) A társasházban lévő lakások és helyiségek bérbeadása során a társasházi alapító okiratot és a társasház közgyűlésének, illetve ügyintéző szervének határozatait is figyelembe kell venni.
- (4)<sup>1</sup> Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény*, a Tv., valamint az Ötv. rendelkezései megfelelően irányadóak.

**A tulajdonosi jogokat gyakorló és kötelezettségeket teljesítő szervek**

**2. §**

- (1)<sup>2</sup> A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket a *Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság*, a *Szociális Bizottság* és a Polgármester gyakorolja az e rendeletben meghatározott feladatmegosztás szerint.
- (2)<sup>3</sup> A bérbeadási kötelezettségek teljesítésében a *Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft.* (a továbbiakban: Kft.) működik közre. A közreműködési kötelezettségen belül a Kft. köteles ellátni az alábbi feladatokat:
  - az üresen álló lakások és helyiségek rendszeres ellenőrzése ezek bérbeadásáig terjedően,
  - a bérleti szerződés megkötését követően a lakás, illetve helyiség birtokbaadása, azok rendszeres és folyamatos ellenőrzése - évente legalább egy alkalommal,
  - bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakás, illetve helyiség birtokba visszavétele,
  - a rendelet 30. §-a szerint pénzbeli térítés meghatározásához előzetes műszaki felmérés alapján költségvetés kimunkálása,
  - a bérleti és használati díjak beszedése, az ehhez kapcsolódó nyilvántartások vezetése,
  - a bérlők értesítése a bérleti díj emeléséről, minden év augusztus 01-31-ig,

- a bérbeadó előírásai szerint folyamatos adatközlés a közreműködési kötelezettség teljesítése során tett intézkedésekről.

- (3) Az (1)-(2) bekezdésben meghatározott szervek kötelesek e rendeletben meghatározott feladatainak ellátása során egymással együttműködni, a kért adatokat haladéktalanul közölni, szakmai ismereteikkel egymást segíteni.

## MÁSODIK RÉSZ

### A lakások bérbeadása

#### I. fejezet

#### **A lakások bérbeadásának jogcímei, módjai**

#### **3. §**

- (1) Lakásbérleti jogviszony a következő jogcímek alapján létesíthető:
- szociális helyzet alapján történő bérbeadás,
  - piaci alapon történő bérbeadás
  - költségelven történő bérbeadás.
- (2) Lakás bérbeadásának módjai:
- a) pályázat útján, szociális helyzet alapján történő bérlet esetén a bérbeadási jogokat a Szociális Bizottság, míg a piaci alapon vagy költségelven történő bérlet esetén a bérbeadási jogokat a Polgármester gyakorolja,
  - b) törvényen alapuló elhelyezési és bérbeadási kötelezettség esetén (bérlet kijelölési és bérlet kiválasztási jog a Tv. 3.§ (3) bekezdése alapján, törvényben előírt elhelyezési kötelezettség teljesítése a Tv. 23.§ (4) bekezdése alapján, törvényben előírt bérbeadási kötelezettség alapján, törvényben előírt – másik lakás biztosítására vonatkozó – kötelezettség alapján), a bérbeadási jogokat a Polgármester gyakorolja,
  - c) önkormányzati feladatok megvalósítása érdekében történő bérbeadás esetén a bérbeadási jogokat az Önkormányzat gyakorolja,
  - d) szolgálati jelleggel történő bérbeadás esetén (a város biztonságát, oktatását, nevelését, közművelődését, gazdaságát, egészségügyét, stb. szolgáló személy elhelyezésének), a bérbeadási jogokat a Polgármester gyakorolja.
- (3)<sup>4</sup> Lakás csak e rendeletben meghatározott jogcímen és módon adható bérbe. A lakásállományból való törlésről, az egyes jogcímek szerint bérbeadható lakások átsorolásáról a Képviselő-testület, a *Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság*, valamint a Szociális Bizottság javaslata alapján határoz.
- (4)<sup>5</sup> Lakásbérleti szerződés határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig köthető. A határozott időtartam legfeljebb 5 év lehet. Szociális helyzet alapján, pályázat útján történő bérbeadás esetén, a 4. § (6) bekezdésben foglalt feltételek fennállásakor, a határozott idő letelte után a szerződés legfeljebb 1 alkalommal, maximum 2 évvel hosszabbítható meg. Vészhelyzet, végszükség esetén (természeti csapás, elemi kár, stb.) bármely üresen álló önkormányzati bérlakás bérbe adható, ebben az esetben a bérleti jogviszony legfeljebb 6 hónapra köthető, ami maximum egy ízben 3 hónappal hosszabbítható meg.

## Pályázat útján történő bérbeadás

### Pályázat a bérlakás szociális helyzet alapján való bérbeadására

#### 4. §

- (1) Szociális helyzet (jövedelmi, vagyoni viszonyok és a (4) bekezdésben meghatározott szociális körülmények tekintetében) alapján lehet a lakást bérbe adni (a továbbiakban: szociális bérlet) annak a pályázónak, aki megfelel a rendeletben előírt feltételeknek és nem áll fenn vele szemben kizáró ok úgy, hogy a (2)–(4) bekezdésben foglalt feltételeknek együttesen kell fennállniuk. A pályázatokat a Szociális Bizottság bírálja el és dönt a pályázat nyerteséről, valamint rangsort felállítva két további pályázóról a nyertes visszalépése esetére. Érvényesen pályázni csak az 1. számú melléklet szerinti Pályázati Szabályzatban található nyomtatványok kitöltésével lehet.
- (2) Jövedelmi helyzet alapján szociális bérlet azzal a személlyel létesíthető, akinek családjában (együtt költözni szándékozók) a család havi átlagjövedelme a bérbevitelre vonatkozó pályázat benyújtását megelőző 3 hónapban nem érte el az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a kétszeres összegét.
- (3) Vagyoni helyzet alapján szociális bérlet azzal a személlyel létesíthető, aki vagy akinek a családja nem rendelkezik a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. tv. (a továbbiakban: Sztv.) 4. § (1) bekezdésének b) pontja szerinti vagyonnal.
- (4) Szociális körülmények alapján szociális bérlet azzal a személlyel létesíthető
  - a) akinek állami gondozása nagykorúságának elérésével 5 éven belül szűnt meg, vagy
  - b) akit hajléktalanként látnak el, vagy
  - c) aki legalább három kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik, vagy
  - d) aki egyedül neveli kiskorú gyermekét/gyermekét, vagy
  - e) aki rokkant vagy munkaképtelen, vagy
  - f) aki bármilyen jogcímen komfort nélküli vagy szükséglakásban lakik.
- (5) Nem létesíthető szociális bérlet azzal, aki a pályázat benyújtására megállapított határnapig a 18. életévét még nem töltötte be, kivéve ha házasságkötés révén szerzett nagykorúságot.
- (6) A szociális bérletre vonatkozó jogosultságot a szerződés lejárta előtt 30 nappal felül kell vizsgálni. A bérlő a jogosultsági feltételek változatlan fennállása esetén kérheti a szerződés meghosszabbítását, melyre a bérlőt fel kell hívni.
- (7) Szociális bérlet tekintetében a lakásigény mértéke:
  - két személyig: 1-2 lakószoba
  - három személyig 1,5-2,5 lakószoba
  - négy személyig 2-3 lakószoba

Minden további személy esetén a szobaszám elismert felső határa fél szobával nő.

A lakásigény mértékének a megállapításánál a szociális bérletre jogosultat és a vele – a pályázat benyújtásának megelőző 3 év óta – állandó jelleggel együttlakó azon személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba.

A (3) bekezdésben említett személyek közül nem lehet figyelembe venni azokat, akik lakás tulajdonjogával (vagy  $\frac{1}{2}$ -et elérő tulajdoni hányaddal) – lakás haszonélvezeti, illetve bérleti jogával – rendelkeznek.

### Pályázat a bérlakás piaci alapon vagy költségelven való bérbeadására

#### 5. §

- (1) A piaci alapon vagy költségelven meghatározott lakbérű bérlakásra kiírt pályázat (a továbbiakban: piaci alapú vagy költségelvé bérlet) alapján azzal a pályázóval (*természetes személy*) kell bérleti szerződést kötni, aki a (2)-(3) bekezdésekben rögzített kizáró tényezők

egyikével sem bír, valamint jelen rendelet 2. számú és 3. számú melléklete szerinti pontrendszer alapján az igénylők közül az elérhető 50 pontból a legtöbbet szerzi meg. A pályázatok pontozását jelen rendelet 2. számú és 3. számú mellékletében szereplő „Pályázati Szabályzat” alkalmazásával kell elvégezni. Így érvényesen pályázni csak a Pályázati Szabályzatban található nyomtatvány kitöltésével lehet.

Pontazonosság esetén előnyben kell részesíteni azt a pályázót, aki korábbi pályázati eljárások alkalmával jelen rendeletben szabályozott sorsolás vesztese volt. Ha a pályázók között ily módon sem lehet különbséget tenni, akkor a pályázók közül sorsolással kerül kiválasztásra a pályázat nyertese. A sorsolásra a pályázatok értékelését követő 15 napon belül kerül sor. A sorsolásra minden érintett pályázót meg kell hívni (esetleges távollétük a sorsolás megtartását nem befolyásolja) és a sorsolást a jelenlétükben kell lebonyolítani.

- (2) Piaci alapú vagy költségelvű bérletre kiírt pályázatra nem nyújthat be pályázatot az, aki
- a) Derecske város közigazgatási területén saját egész lakástulajdonnal vagy egész lakástulajdonú önálló haszonélvezeti joggal rendelkezik,
  - b) a pályázat benyújtásáig bármikor önkényes lakásfoglalóként beköltözött bármilyen lakásba,
  - c) a pályázat benyújtásának időpontjában a pályázónak önkormányzati lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló önkormányzati ingatlan tekintetében bérleti díj tartozása van;
  - d) önkormányzati lakás bérlőjeként bérleti szerződése lakbér meg nem fizetése, szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítése, együttélés szabályainak megszegése, illetve a lakás rongálása, nem rendeltetésszerű használata miatt jogszerűen felmondásra kerül vagy szerződése lejárt és lakás-kiürítési kötelezettségének nem tett eleget,
  - e)<sup>6</sup>
- (3) Piaci alapú bérletre kiírt pályázatra a (2) bekezdésben foglaltakon túl nem nyújthat be pályázatot az aki, aki nem vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötésekor, az abban meghatározott havi lakbér kétszeres összegének megfelelő óvadékot megfizet az Önkormányzat részére, amely a bérleti szerződés megszűnésekor a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba történő visszaállításának biztosítója.
- (4) Piaci alapú vagy költségelvű bérletre olyan pályázat is kiírható, amelynek alapján a lakás helyreállítására, felújítására, komfortfokozatának emelésére és lakbérére együtt kell ajánlatot tenni.  
Ebben az esetben is alkalmazni kell az (1), (2) és (3) bekezdésekben foglaltakat.

## Pályázati eljárás

### 6. §

- (1) A pályázat üres lakásra vagy lakott lakásra akkor írható ki, ha a lakásban lakó személy írásbeli nyilatkozata vagy bérleti szerződés alapján az üressé válás időpontja ismert. Amennyiben egy pályázó az azonos időpontban meghirdetett lakások közül több lakás bérletére nyújt be pályázatot, akkor a pályázónak nyilatkoznia kell ennek tényéről és több nyertes pályázat esetén ennek rangsoráról.
- (2) A pályázónak lehetővé kell tenni, hogy a lakást megtekintse.
- (3) A pályázati kiírásnak tartalmazni kell:
  - a) azt, hogy szociális elhelyezést biztosító, piaci alapú vagy költségelvű bérbeadásra kerül-e sor,
  - b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, a lakásigény mértékét,
  - c) a lakásra megállapított bérleti díjat,
  - d) a lakás műszaki állapotát, jellemzőit,

- e) a nyújtott szolgáltatások körét, a bérbeadás időtartamát,
  - f) a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételeinek módját, költségeit, lakbérbetudási lehetőségeket,
  - g) a pályázat tartalmát és elbírálásának szempontjait,
  - h) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,
  - i) a pályázat eredmény közlésének módját és
  - j) kitévelt arra, hogy az önkormányzat a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja.
- (4)<sup>7</sup> A pályázati kiírást 15 napra a *Derecskei Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal)* hirdetőtáblájára ki kell függeszteni, illetve Derecske Város honlapján közzé kell tenni.
- (5) A pályázati ajánlatok benyújtásának végső időpontját úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított 30 nap rendelkezésre álljon. A kiírás időpontjának az a nap számít, amikor a pályázatot a (4) bekezdésben említett hirdetőtáblán először közzétették. A pályázat beadását követően a pályázónak hiánypótlásra nincs lehetősége.
- (6) A pályázatnak tartalmaznia kell
- a) a bérletre ajánlatot tevő nevét, lakásba költözők számát;
  - b) a bérleti díj évenkénti valorizálása alapján megállapított összeg megfizetésére vonatkozó kötelezettség vállalását,
  - c) pontrendszer alkalmazása esetén nyilatkozatot arról, hogy a közölt adatok a valóságnak megfelelnek;
  - d) szociális bérletre történő pályázat esetén a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nem esik a kizáró feltételek alá, illetve megfelel a szociális bérlet feltételeinek, valamint a meghatározott adatokat.
  - e) a pályázó köteles közölni a saját és vele együtt költöző közeli hozzátartozók születési idejét, valamint a jövedelmi viszonyait és csatolni az erről szóló igazolásokat,
  - f) pályázati kiírás szerinti egyéb adatokat, okiratokat és nyilatkozatokat, valamint a pályázati jogcímet,
  - g) szociális bérlet tekintetében pályázónak nyilatkozatát arról, hogy amennyiben a szerződés megszűntekor a szociális bérletre vonatkozó feltételek hiányában részére a lakás újból nem adható bérbe, a lakást elhelyezési igény nélkül a szerződés megszűnését követő 15 napon belül kiüríti.

## 7. §

- (1) A benyújtott pályázatot zárt, megcímetlen, feladót és más jelet nem tartalmazó borítékban a Polgármesteri Hivatal központi iktatójába kell leadni, ahol az átvételkor a borítékot a polgármesteri hivatal fejlécével ellátott tasakban helyezik el. A borítékon meg kell jelölni a pályázat jogcímét. A pályázatot tartalmazó borítékot sorszámmal kell ellátni. E sorszámot átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényre az átvétel dátumán és sorszáman, valamint az átvevő nevén, a polgármesteri hivatal bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámról nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást a pályázatok benyújtására megállapított időpont lejártakor a jegyző zárja le.
- (2) A pályázatokat a Polgármester /vagy az általa megbízott személy/ által kijelölt 2 fő jelenlétében kell felbontani. A felbontást a benyújtási határidőt követő 5 munkanapon belül kell elvégezni. A pályázatok felbontásáról jegyzőkönyv készül.
- (3) Az (2) bekezdés szerint felbontott pályázatokat a Polgármester **által kijelölt, a Polgármesteri Hivatal két alkalmazottja** értékeli és rangsorolja a bontást követő 5 munkanapon belül. A pályázatok értékeléséről jegyzőkönyv készül.
- (4) A pályázatokat a piaci alapú és költség elvű bérlet esetén a Polgármester, szociális bérlet esetén a Szociális Bizottság a pályázatok értékelését követő 30 napon belül bírálja el.
- (5) A nyertes pályázat sorszámát a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 5 napra ki kell függeszteni.
- (6) A nyertes pályázóval a bérleti szerződést a Polgármester a Polgármesteri Hivatal

közreműködésével köti meg a pályázatok elbírálását követő 15 napon belül.

### **Törvényen alapuló elhelyezési és bérbeadási kötelezettség**

#### **8. §**

- (1) Ha a lakást ismételten bérbe lehet adni, a bérlő kijelölésre, illetve a bérlő kiválasztására jogosultat fel kell hívni, hogy 15 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyre jogszabály vagy megállapodás feljogosítja.
- (2) A jogosult figyelmét fel kell hívni, hogy ha határidőben nem válaszol vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, köteles a lakás bérének megfelelő összeget és a lakás bérbeadónak számlázott közüzemi /társasházi/ közös költséget megtéríteni.
- (3) Törvényen alapuló elhelyezési és bérbeadási kötelezettség esetén bármely üresen álló önkormányzati bérlakás bérbe adható.

### **Bérbeadás önkormányzati feladatok megvalósítása érdekében**

#### **9. §**

- (1) Önkormányzati feladatok megvalósítása érdekében kell teljesíteni a bérbeadást, ha az önkormányzatnak kisajátítási kérelem alapján lefolytatott eljárás vagy felmondás eredményeként kell lakást bérbe adnia.
- (2) Az (1) bekezdés tekintetében bármely üresen álló piaci alapú vagy költség elvű lakás bérbe adható.

### **Bérbeadás szolgálati jelleggel**

#### **10. §**

- (1) Önkormányzati bérlakás szolgálati jelleggel az önkormányzat szerveinek alkalmazásában álló köztisztviselőnek, egyéb foglalkoztatottnak, az önkormányzat költségvetési szerve által foglalkoztatott közalkalmazottnak, közfeladatot ellátó személyeknek adható bérbe.
- (2) Önkormányzati bérlakás az (1) bekezdésben meghatározott jogviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.
- (3) Az (1) bekezdés tekintetében bármely üresen álló piaci alapú vagy költség elvű lakás bérbe adható.

## ***II. fejezet***

### **A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei**

#### **A lakás átadása**

#### **11. §**

- (1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át (ez kiterjed: a lakás festésére, mázolására, illetve a bérbeadói kötelezettség teljesítésében foglaltakra). A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.
- (2) A lakás átadásakor leltárt kell felvenni, abban fel kell tüntetni a lakás, illetve a lakásberendezések tényleges állapotát (pl. lakásberendezések hiánya, a burkolatok, festés, mázolás állapota), valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával ismeri el.

- (3) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, és látja el a komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítéséről és annak feltételeiről is meg kell állapodni.

### **Lakáshasználat**

#### **12. §**

- (1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (2) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét, annak indokát és időtartamát köteles írásban a bérbeadó felé bejelenteni, és bejelentésében megjelölni elérhetőségét, illetőleg a kapcsolattartás módját.
- (3) A két hónapot meghaladó indokolt távollét esetei különösen:
- egészségügyi ok,
  - munkahely megváltozása,
  - tanulmányok folytatása.

### **A lakás visszaadása**

#### **13. §**

- (1) A bérlő a bérleményt és a lakáshoz tartozó helyiségeket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető állapotban köteles visszaadni (ez kiterjed: a lakás festésére, mázolására, illetve a bérlői kötelezettség teljesítésében foglaltakra). A lakás visszaadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérlő köteles gondoskodni. Ha a bérlő e kötelezettségét nem teljesíti, a bérbeadó a szükséges munkát helyette és költségére elvégezheti.
- (2) A lakás visszaadásakor a bérlő köteles gondoskodni az energia és egyéb közüzemi lakásüzemeltetéssel kapcsolatos költségek elszámolásáról.

### **A karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettség**

#### **14. §**

- (1) A bérbeadó köteles gondoskodni:
- a) az épület állagának karbantartásáról,
  - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
  - c) a főfalak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről,
  - d) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek a pótlásáról és cseréjéről,
  - e) a lakás burkolatainak felújításáról, ha arra a falban vagy födémekben lévő vezetékek javításával összefüggő, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor.
- (2) A bérlő köteles gondoskodni:
- a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és leltár szerinti berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról,
  - b) a lakás tisztántartásáról,
  - c) s mindazon feladatokról, melyek a Tv. rendelkezései alapján nem bérbeadói kötelezettségek.

## **A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése**

### **15. §**

A bérbeadó a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal a bérlő nyugalmának és foglalkozásának zavarása nélkül ellenőrzi munkanapokon, valamint szombati napokon 8-18 óra között. A bérlő a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

A lakás helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése

### **16. §**

- (1) A bérbeadó hozzájárulhat, hogy a bérlő a lakás helyreállítását, átalakítását, korszerűsítését, egyéb épület-fenntartási munkát saját költségén elvégezzen.
- (2) Bérbeadó hozzájárulása esetén, amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott munkák költségeinek megfizetését nem vállalja, a bérlő ezen költségeket a lakás rendeltetésszerű állapotban történő visszaadása esetén sem kérheti.
- (3) A bérbeadó hozzájárulása esetén köteles bekérni a bérlő által elvégezni kívánt munkák várható költségét, a munka jellegétől függően a műszaki leírást és terveket. A munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése bérlői kötelezettség.
- (4) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti a bérlőt az eredeti állapot helyreállítására.
- (5) Az (1) bekezdésben foglalt munkák költségeinek átvállalása esetén a bérbeadó és bérlő megállapodást köt. A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:
  - a) konkrét megjelölését,
  - b) költségeit és annak megfizetési feltételeit, módját,
  - c) befejezésének határidejét.
- (6) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit a bérbeadó viseli.

## ***III. fejezet***

### **Lakás bérbeadása nem lakás céljára**

### **17. §**

- (1) Lakás egy részét nem lakás céljára csak Képviselő-testület adhat bérbe.
- (2) A lakás egy részét akkor lehet nem lakás céljára bérbe adni, ha az alábbi pontokban foglalt feltételek együttesen állnak fent:
  - a) a bérlő saját jogán vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásban gazdasági vagy szolgáltatási tevékenységet végezni,
  - b) a bérlő természetes személy,
  - c) a bérlőtársak esetében a bérlőtárs a lakás egy részének más célra történő használatát írásban tudomásul vette.
- (3) Engedélyezés esetén a bérleti szerződést módosítani kell.
- (4) Egy szobás lakás egy részét nem lehet más célra bérbe adni.
- (5) A lakás más célra történő bérbeadására, illetve más célra történő hasznosításához való hozzájárulás esetén a bérlőt fel kell hívni, hogy a más célra történő használat akkor kezdhető meg, ha a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek rendelkezésre állnak.

## IV. fejezet

### Az önkormányzati lakások lakbérének megállapítása

#### A lakbértámogatás

#### A lakbér

#### 18. §

- (1)<sup>4</sup> Lakásbérleti jog fennállása esetén a lakás és helyiségei használatáért a bérlő bért köteles fizetni. A bér nem tartalmazza a személyszállítási díjnak, a fűtés és villany költségeinek, valamint a víz, csatorna használat díjának és a közös költségnek a megtérítését. A bérlő a közüzemi díjakat közvetlenül a szolgáltatást végzőnek, a közös költséget és a bérleti díjat a lakás kezelését ellátó *Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft.* felé fizeti meg. A *Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft.* a bérlő által megfizetett közös költség összegét továbbítja a társasház felé. A közgyűlés döntése szerint megtakarítási, felújítási céllal beszedett egyéb közös költség megfizetésére a bérbeadó köteles.
- (2) A bérbeadót a bérlő részére nyújtott külön szolgáltatásokért külön díj illeti meg, ennek mértéke és a díjért járó szolgáltatásokra a külön jogszabályok, illetőleg a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.
- (3) A bérlő a lakásbérleti jogviszony keretében a lakáshoz tartozó területeket és helyiségeket térítés nélkül jogosult használni és ellenkező megállapodás hiányában köteles annak tisztántartásáról gondoskodni.
- (4)<sup>9</sup> A havi bér mértéke az e rendelet hatálya alá tartozó, I. lakóövezetbe tartozó, szociális elhelyezést biztosító lakások hasznos alapterülete és komfortfokozata alapján
- |                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| a./ összkomfortos lakás esetén   | 317.- Ft/m <sup>2</sup> |
| b./ komfortos lakás esetén       | 278.- Ft/m <sup>2</sup> |
| c./ komfort nélküli lakás esetén | 152.- Ft/m <sup>2</sup> |
- (5)<sup>10</sup> A havi bér mértéke az e rendelet hatálya alá tartozó, II. lakóövezetbe tartozó, szociális elhelyezést biztosító lakások hasznos alapterülete és komfortfokozata alapján
- |                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| a./ összkomfortos lakás esetén   | 278.- Ft/m <sup>2</sup> |
| b./ komfortos lakás esetén       | 253.- Ft/m <sup>2</sup> |
| c./ komfort nélküli lakás esetén | 127.- Ft/m <sup>2</sup> |
- (6)<sup>14</sup> Költségelven meghatározott lakbérű bérlakások esetén a lakbér mértékét úgy kell megállapítani, hogy azok fedezzék az adott bérlakás üzemeltetésének, fenntartásának és felújításának költségeit.
- a) Ezen lakbér nagysága az újonnan épített lakások estében a használatba vételt követő első évben az adott lakásra eső teljes beruházási költség 2,8 %-a, míg a továbbiévekben a lakbér nagyságát úgy kell módosítani, hogy annak értékállósága biztosított legyen, illetve az adott lakás fenntartásával kapcsolatban felmerülő valamennyi költség 100%-a megtérüljön. A havi bér mértéke az e rendelet 5. mellékletében felsorolt költség elven megállapított lakbérű lakások esetén 647.- Ft/m<sup>2</sup>.
- b) Egyéb bérlakások esetében nem lehet kevesebb, mint az adott lakás fenntartásával és államgégóvásával kapcsolatban felmerülő valamennyi költség 100%-a.
- (7)<sup>12</sup> A havi bér mértéke az e rendelet hatálya alá tartozó, I. lakóövezetbe tartozó, piaci alapon megállapított lakbérű lakások hasznos alapterülete és komfortfokozata alapján
- |                                  |                          |
|----------------------------------|--------------------------|
| a./ összkomfortos lakás esetén   | 3380.- Ft/m <sup>2</sup> |
| b./ komfortos lakás esetén       | 342.- Ft/m <sup>2</sup>  |
| c./ komfort nélküli lakás esetén | 152.- Ft/m <sup>2</sup>  |
- (8)<sup>13</sup> A havi bér mértéke az e rendelet hatálya alá tartozó, II. lakóövezetbe tartozó, piaci alapon megállapított lakbérű lakások hasznos alapterülete és komfortfokozata alapján

a./ összkomfortos lakás esetén	342.- Ft/m <sup>2</sup>
b./ komfortos lakás esetén	317.- Ft/m <sup>2</sup>
c./ komfort nélküli lakás esetén	127.- Ft/m <sup>2</sup>

- (9) A rendeletben meghatározott I. lakóövezetbe tartozó bérlakások: a Köztársaság út és az Arany J. utca kereszteződésétől a Kossuth, Árpád, Deák F., Erzsébet, Erkel F., Hétvezér, Bajcsy Zs., Petőfi, Honvéd, Patak, Nap, Jókai, Dózsa Gy. és Malom utcák által határolt városrész.
- (10) A rendeletben meghatározott II. lakóövezetbe tartozó bérlakások: a (9) bekezdésben meghatározott utcák által határolt városrészen kívül eső településrész.
- (11) A megállapított havi bér nagyságát a Képviselő-testület minden év július 31-ig felülvizsgálja.

## 19. §

Ha a bérlőnek a havi zárást követően 6 hónapot meghaladó hátraléka van a bérletet fel kell mondani.

## 20. §

- (1) Ha a bérlő a bérbeadóval külön jogszabály alapján kötött megállapodásában a bérbeadót terhelő kötelezettségeket a bér mérséklése ellenében egészben vagy részben magára vállalta, a bérfizetési kötelezettsége a megállapodásának megfelelően alakul. Ilyen esetben a fizetendő bér maximum 50%-ban mérsékelhető.  
A megállapodásnak rendelkeznie kell a bérleti jogviszony megszűnésének esetére a még vissza nem térített beruházások értéke megtérítésének módjáról is.
- (2) Ha a bérlő a lakást saját költségén bérbeszámítási igény nélkül úgy alakítja át, vagy korszerűsíti – a bérbeadó hozzájárulásával -, hogy a lakás alapterülete vagy komfortfokozata megváltozik; e címen a bér a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig nem módosítható.
- (3) Az önkormányzati tulajdonú lakások bérlői az e rendelet szerint megállapított és a bérbeadó által közölt bért kötelesek a bérbeadó által megjelölt időpontig megfizetni.
- (4)<sup>44</sup>Ha a lakás használójának bérleti joga bármely jogcímen megszűnik és lakás kiürítési kötelezettségének önként eleget tesz, úgy a fennálló bér- és használati díjhátralékát el lehet engedni a *Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság* döntése alapján.

## A lakbértámogatás

### 21. §

- (1) Lakás lakbértámogatására azok a 5. sz. mellékletben felsorolt szociális alapon bérbeadható lakások bérlői jogosultak, akiknek a saját és a vele egy háztartásban életvitelszerűen együttlakó közeli hozzátartozójának – az elbírálást megelőző 12 naptári hónapban elért, egy főre jutó - átlagjövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének **200 %-át** nem haladja meg és nem rendelkezik a 4. § (3) bekezdésében meghatározott vagyonnal. A támogatás a kérelem benyújtását követő hónap 1. napjától 12 hónapra állapítható meg.
- (2) A támogatás
- egy személy esetén 40 m<sup>2</sup> alapterületig,
  - kettő-három személy esetén 50 m<sup>2</sup> alapterületig,
  - négy személy esetén 60 m<sup>2</sup> alapterületig,
  - öt személy esetén 70 m<sup>2</sup> alapterületig,
  - hat személy esetén 80 m<sup>2</sup> alapterületig terjedhet.
- Minden további személy esetén az alapterület személyenként 10 m<sup>2</sup> – rel növelni kell.

## A lakbértámogatás mértéke

### 22. §

- (1) A támogatásra jogosult bérlő a 21. § (1) bekezdése szerinti egy főre-jutó jövedelem arányában a rendelet 4. sz. mellékletében megállapított lakbérhányadot köteles megfizetni.
- (2)<sup>15</sup>A lakbértámogatás egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb 2.500.-Ft-nál.

## A támogatási kérelem benyújtása és az elbírálás rendje

### 23. §

- (1)<sup>15</sup>A lakbértámogatás igénybevételére irányuló kérelmet a Polgármesteri Hivatal *Jogi és Igazgatási Osztályához* lehet benyújtani. A kérelemhez csatolni kell a kérelmező és a vele egy háztartásban jogszerűen együttlakó közeli hozzátartozójának
  - a.) jövedelemről szóló kimutatást,
  - b.) vagyoni helyzetéről szóló nyilatkozatot,
  - c.) a lakbér megállapításáról szóló értesítést.
- (2) A Képviselő-testület a kérelmek elbírálását a Polgármesterre ruházza át.
- (3)<sup>16</sup>A támogatásban részesülő kérelmező lakáskörülményeiben, személyi adataiban, jövedelmi és vagyoni viszonyaiban beállt, a lakbértámogatást befolyásoló változást köteles 30 napon belül a *Polgármesteri Hivatal Jogi és Igazgatási Osztályához* bejelenteni. Ennek elmulasztása vagy valótlan adatok közlése esetén a jogosulatlanul igénybevett támogatást a felszólítást követő 30 napon belül egy összegben vissza kell fizetni.
- (4) A támogatásra való jogosultság megszűnését követően kérelemre a lakbértámogatás ismételt megállapítható, amennyiben kérelmező jövedelmi és vagyoni körülményei alapján a támogatásra való jogosultság rendeletben meghatározott feltételeivel továbbra is rendelkezik.

## V. fejezet

### A lakásbérletre vonatkozó különleges szabályok

#### A bérbeadói hozzájárulás szabályai

### Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

#### 24.§

- (1) A bérbeadó a bérlő (bérlőtárs) kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő házastársán, gyermekén, jogszerűen befogadott gyermekének gyermekén, valamint szülőjén kívüli személyeket befogadjon.
- (2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni. A befogadott személy a bérlő halála esetén pedig akkor tarthat igényt az általa használt vagy másik lakásra, ha a lakásnak nincs bérlője és a befogadáshoz való hozzájárulás után legalább 10 évig folyamatosan, állandó jelleggel a lakásban lakott.
- (3) A hozzájárulást akkor lehet megadni, ha a bérlő és a befogadó személy a (2) bekezdésben előírt feltételeket tudomásul veszi és a bérbeadóhoz benyújtja azon lakás tulajdonosának (bérlőjének, bérbeadójának vagy más jogszerű használójának) befogadására kötelezettséget vállaló nyilatkozatát (továbbiakban: befogadó nyilatkozat), ahová a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén költözik.
- (4) Befogadó nyilatkozatként az az okirat fogadható el, amelyben egy adott lakás tulajdonosa (bérlője, hasznélvezője) vállalja, hogy a szerződés megszűnése esetén az önkormányzati lakásban lakó bérlőt és vele jogszerűen együttlakó személyeket az általa lakott lakásba befogadja és az önkormányzati lakásban lévő ingóságok elhelyezését biztosítja. Ha a befogadás

bérelt lakásba történik, a nyilatkozathoz a bérbeadó hozzájárulása is szükséges.

- (5) Nem érvényesíthető a befogadó nyilatkozatban vállalt kötelezettség, ha a bérlő részére az önkormányzatnak kell cserelakást vagy másik lakást biztosítani.
- (6) A bérlőnek írásban kötelezettséget kell vállalnia, hogy a szerződés megszűnése esetén a befogadó nyilatkozatban megjelölt lakásba a vele együttlakó személyekkel beköltözik és a lakásban lévő vagyontárgyait a lakásból elszállítja és ezt a lakást a bérbeadónak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadja.

### **Bérbeadás bérlőtársak részére** **25. §**

- (1) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.
- (2) Bérlőtársi szerződést kell kötni - a házastárs önkormányzati lakásba történt beköltözésének időpontjától függetlenül - a bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére.
- (3) Bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki
  - a) a bérlő gyermeke (örökbe fogadott, mostoha-, és nevelt gyermeke), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője) és
  - b) a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik.

### **Hozzájárulás a tartási szerződés esetén** **26. §**

- (1) A bérlő a bérbe adott lakás esetében – a lakásbérleti jog folytatása ellenében – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásának megadását követően tartási szerződést köthet.
- (2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását köteles megtagadni, ha
  - a) a bérlő életkora, illetőleg egyéb körülményei alapján tartásra nem szorul,
  - b) az eltartó a tartás teljesítésére nem képes.
- (3) A bérbeadó a hozzájárulásának megadását megelőzően a (2) bekezdésben meghatározott körülményeket köteles megvizsgálni.

### **Hozzájárulás albérletbe adáshoz** **27. §**

- (1) Egy szobás lakás albérletbe adásához nem adható bérbeadói hozzájárulás.
- (2) Az albérletbe adáshoz adható hozzájárulás, ha legalább egy fél lakószoba a bérlő használatában marad és az albérletli jogviszony alapján a lakásba költözők, valamint a már a lakásban jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használójára legalább 6 m<sup>2</sup>-es lakószobarész jut.

### **28.§**

E fejezetben rögzített bérbeadói jogokat a Polgármester gyakorolja.

### **A lakáshasználati díj** **29. §**

- (1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni.
- (2) A jogcím nélküli lakáshasználó - az ilyen használat kezdetétől számított két hónap elteltét