

DERECSCKE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

34/2018. (XII. 21.) önkormányzati rendelete

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

Derecske Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 9. § (1) bekezdésében, a 10. § (2) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 13. § (1)-(2) bekezdésében, a 15. §-ban, a 17. § (2) bekezdésében, a 18. § (1) bekezdésében, a 19. §-ban, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1)-(2) bekezdésében és a (4)-(5) bekezdésében, a 34. § (3) és (6) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. §-ban, az 54. § (1)-(3) bekezdésében, a 6. § (3) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, Derecske Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 11/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet 4. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság, valamint a Szociális Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

I. fejezet

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya Derecske Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzat által alapított költségvetési szerv, valamint az önkormányzat tulajdonában lévő gazdasági társaság feladatának ellátásához biztosított lakásra és helyiségre. A költségvetési szerv és gazdasági társaság a feladatuk ellátásához biztosított lakás és helyiség bérbeadásának feltételeit önállóan jogosult meghatározni.
- (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) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) rendelkezései az irányadók.

II. fejezet

A tulajdonosi és bérbeadói jogokat gyakorló és kötelezettségeket teljesítő szervek

2. §

- (1) A tulajdonosi és bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság, a Szociális Bizottság és a Polgármester gyakorolja a Derecskei Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) útján, az e rendeletben meghatározott hatáskörmegosztás szerint.
- (2) A bérbeadói kötelezettségek teljesítésében a Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Kft.) működik közre. A közreműködési kötelezettségen belül a Kft. az alábbi feladatokat köteles ellátni:
 - a) az üresen álló lakások és helyiségek rendszeres ellenőrzése azok bérbeadásáig terjedően,
 - b) a bérleti szerződés megkötését követően a lakás, illetve helyiség birtokbaadása, azok rendszeres és folyamatos ellenőrzése, évente legalább egy alkalommal,
 - c) bérleti jogviszony megszűnése esetén a lakás, illetve helyiség birtokba visszavétele,
 - d) a bérleti és használati díjak beszedése, az ehhez kapcsolódó nyilvántartások vezetése, kivéve a költségelven meghatározott lakásokat és helyiségeket, amelyek bérleti és használati díját közvetlenül az önkormányzat szedi be,
 - e) bérleti vagy használati díj meg nem fizetése esetén a bérlő részére fizetési felszólítás megküldése, a kintlévőségek behajtása érdekében szükséges intézkedések megtétele, azzal, hogy a költségelven meghatározott lakások és helyiségek esetében fennálló bérleti vagy használati díj meg nem fizetése esetén a bérlő részére a fizetési felszólítás, valamint a kintlévőségek behajtása érdekében szükséges intézkedés megtételére az önkormányzat jogosult,
 - f) a lakás és helyiség karbantartásával, felújításával, eszközök pótlásával, cseréjével kapcsolatos bérbeadói kötelezettségek elvégzése,
 - g) az önkormányzat és a Kft. között fennálló közszolgáltatási szerződésben meghatározott további feladatok elvégzése,
 - h) 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

III. fejezet

A lakások bérbeadásának jogcímei, módjai

3. §

- (1) Lakásbérleti jogviszony a következő jogcímek alapján létesíthető:
 - a) pályázat útján (szociális helyzet alapján történő bérbeadás; piaci alapon történő bérbeadás; költségelven történő bérbeadás),
 - b) törvényben előírt elhelyezési kötelezettség teljesítése az Ltv. 23. § (4) bekezdése alapján ideiglenes jelleggel, vagy törvényen alapuló bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog gyakorlása alapján (a továbbiakban együtt: törvényen alapuló elhelyezési és bérbeadási kötelezettség),
 - c) önkormányzati feladatok megvalósítása érdekében,
 - d) szolgálati jelleggel,
 - e) önkormányzati lakások közötti csere útján,

- f) szociális intézményből elbocsátott személy részére történő bérbeadás.
- (2) Lakás bérbeadásának módjai:
- a) pályázat útján, szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérbeadói jogokat a Szociális Bizottság gyakorolja, azzal, hogy a lakásbérleti szerződés megkötésére a Polgármester jogosult, a piaci alapon vagy költségelven történő bérbeadás esetén a bérbeadói jogokat a Polgármester gyakorolja és köti meg a bérlővel a lakásbérleti szerződést,
 - b) törvényen alapuló elhelyezési és bérbeadási kötelezettség esetén a bérbeadói jogokat a Polgármester gyakorolja és köti meg a bérlővel a lakásbérleti szerződést,
 - c) önkormányzati feladatok megvalósítása érdekében történő bérbeadás esetén a bérbeadói jogokat az Polgármester gyakorolja, és köti meg a bérlővel a lakásbérleti szerződést,
 - d) szolgálati jelleggel történő bérbeadás esetén a bérbeadói jogokat a Polgármester gyakorolja és köti meg a bérlővel a lakásbérleti szerződést,
 - e) önkormányzati lakások közötti csere útján történő bérbeadás esetén a bérbeadói jogokat a Polgármesteri gyakorolja, és köti meg a bérlővel a lakásbérleti szerződést,
 - f) szociális intézményből elbocsátott személy részére történő bérbeadás esetén a bérbeadói jogokat a Polgármester gyakorolja és köti meg a bérlővel a lakásbérleti szerződést.
- (3) 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) 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.
- (5) A Ltv.-ben előírt elhelyezési kötelezettség esetében, ideiglenes jelleggel 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.

IV. fejezet

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) 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. melléklet szerinti Pályázati Szabályzatban található nyomtatványok kitöltésével lehet.
- (2) Jövedelmi helyzet alapján szociális bérlet azzal a személlyel létesíthető, akinek családjában (együtt költözni szándékozók) az egy főre jutó havi jövedelem a bérbevitelre vonatkozó pályázat benyújtását megelőző három hónapban nem érte el az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a 250 %-át, míg egyedül élő esetén annak 300 %-át.
- (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. törvény (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 két 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 bérlő figyelmét írásban fel kell hívni.
- (7) Szociális bérlet tekintetében a lakásigény mértéke:
- a) két személyig: 1-2 lakószoba,
 - b) három személyig 1,5-2,5 lakószoba,
 - c) 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 együttlakó azon személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók be a lakásba.

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 költségelvű 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. és 3. melléklete szerinti pontrendszer alapján az igénylők közül az elérhető 50 pontból a legtöbbet szerzi meg. A pályázatok pontozását jelen rendelet 2. és 3. mellékletében szereplő „Pályázati Szabályzat” alkalmazásával kell elvégezni. 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.
- (3) Piaci alapú vagy költségelvű 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 a bérbeadó részére, amely a bérleti szerződés megszűnésekor a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba történő visszaállításának biztosítéka.
- (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)-(3) bekezdésben 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 megtekinthesse.
- (3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a) szociális elhelyezést biztosító, piaci alapú vagy költségelví 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, lakbér-betudási lehetőségeket,
 - g) a pályázat tartalmát és elbírálásának szempontjait,
 - h) a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,
 - i) a pályázat eredmény közlésének módját és
 - j) kitélt arra, hogy az önkormányzat a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja.
- (4) A pályázati kiírást 15 nappal a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára ki kell függeszteni, illetve Derecske Város honlapján közzé kell tenni, melyről a Polgármesteri Hivatal gondoskodik.
- (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 bérlő saját és vele együtt költöző közeli hozzátartozók születési idejét, valamint a jövedelmi viszonyait és csatolni az erről szóló igazolásokat,
 - c) a bérleti díj évenkénti valorizálása alapján megállapított összeg megfizetésére vonatkozó kötelezettség vállalását,
 - d) pontrendszer alkalmazása esetén nyilatkozatot arról, hogy a közölt adatok a valóságnak megfelelnek,
 - e) a pályázati kiírás szerinti egyéb adatokat, okiratokat és nyilatkozatokat, valamint a pályázati jogcímet,
 - f) szociális bérletre történő pályázat esetén a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nem esik a kizáró feltételek alá, illetve megfelel a szociális bérlet feltételeinek, valamint a szociális körülményire vonatkozó nyilatkozatát,
 - g) szociális bérlet tekintetében pályázónak nyilatkozatát arról, hogy amennyiben a szerződés megszűntekor a szociális bérletre vonatkozó feltételek hiányában részére a lakás újból nem adható bérebe, a lakást elhelyezési igény nélkül a szerződés megszűnését követő 15 napon belül kiüríti.

7. §

- (1) A benyújtott pályázatot zárt, megcímezetlen, feladót és más jelet nem tartalmazó borítékban a Polgármesteri Hivatalban, a pályázati kiírásban megjelölt helyen kell leadni. Az átvételkor a borítékot, annak felnyitása nélkül a Polgármesteri Hivatal iktatójába kell leadni a pályázat iktatása céljából. A pályázatot tartalmazó borítékot sorszámmal kell ellátni. E sorszámot átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényre az átvétel dátumán, sorszáman,

az átvevő nevéen, aláírásán, valamint a Polgármesteri Hivatal bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámokról 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 két 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, amelyekre 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 bérbeadóinak számlázott közüzemi, illetve 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 a város közbiztonságát, közigazgatását, oktatását, nevelését, közművelődését, gazdaságát, egészségügyét, szociális ágazatát segítő, az önkormányzat vagy szerveinek alkalmazásában álló köztisztviselőnek, közszolgálati ügykezelőnek, közalkalmazottnak vagy munkavállalónak (együttesen: közfeladatot ellátó személynek) 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.

Szociális intézményből elbocsátott személy részére történő bérbeadás

11. §

- (1) A szociális intézményből elbocsátott személy amennyiben korábban pénzbeli térítés ellenében lemondott az önkormányzati bérlakása bérleti jogviszonyáról, az intézményből történő elbocsátása esetén, a pénzbeli térítés visszafizetése ellenében a jogos lakásigényének megfelelő nagyságú, legalább komfortos bérlakás biztosítható részére pályázati eljárás mellőzésével.
- (2) Az (1) bekezdés tekintetében bármely üresen álló szociális, piaci alapú vagy költség elvű lakás bérbe adható.

V. fejezet

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

A lakás átadása

12. §

- (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

13. §

- (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:
 - a) egészségügyi ok,
 - b) munkahely megváltozása,
 - c) tanulmányok folytatása.

A lakás visszaadása

14. §

- (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 a közüzemi és egyéb, a lakáshasználattal kapcsolatos költségek elszámolásáról gondoskodni.

A karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettség

15. §

- (1) A bérbeadó köteles gondoskodni:
- a) a lakás állagának karbantartásáról, amely nem tartozik a bérlő kötelezettségei körébe,
 - b) a lakás központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról (a berendezés folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítás, karbantartás),
 - c) a lakás fő- és mellékfalainak, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, a lakás leltár szerinti berendezéseinek, tetőszerkezetének, csapadékvíz-elvezető csatornának felújításáról (folyamatosan elhasználódott eszköz eredeti állagának helyreállítását szolgáló tevékenység, valamint korszerűsítési tevékenység), pótlásáról, cseréjéről,
 - d) az épület felújítása, illetve a vezetékháló meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről,
 - e) mindazon feladatokról, amely a Ltv. rendelkezései alapján nem bérlői kötelezettségek.
- (2) A bérlő köteles gondoskodni:
- a) a lakás fő- és mellékfalainak, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, a leltár szerinti berendezéseinek tetőszerkezetének, csapadékvíz-elvezető csatornának karbantartásáról (javításáról),
 - b) a lakás tisztántartásáról, a bérlet időtartama alatt tisztasági festéséről,
 - c) mindazon feladatokról, melyek a Ltv. rendelkezései alapján nem bérbeadói kötelezettségek.

A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése

16. §

A bérbeadó a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal, a bérlő nyugalmanak és foglalkozásának zavarása nélkül jogosult ellenőrizni 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

17. §

- (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.

VI. fejezet

Lakás bérbeadása nem lakás céljára

18. §

- (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 feltételek együttesen fennállnak:
 - a) a bérlő saját jogán (egyéni vállalkozóként) 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.

VII. fejezet

Az önkormányzati lakások lakbérének megállapítása

A lakbértámogatás

A lakbér

19. §

- (1) Lakásbérleti jog fennállása esetén a lakás és a lakáshoz tartozó helyiségei használatáért a bérlő bért köteles fizetni. A bérlő a lakbért havonta előre, legkésőbb a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni a lakás kezelését ellátó Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft. részére, míg a költségelven meghatározott lakások esetében Derecske Város Önkormányzata részére, míg a költségelven meghatározott lakások esetében Derecske Város Önkormányzata részére.
- (2) A lakbér nem tartalmazza a lakás használatával kapcsolatban felmerülő közüzemi díjaknak, így a fűtés és villany költségeinek, a víz- és csatorna használat díjának, a szemétszállítási díjnak, a kábeltelevízió díjának, az internet díjának, a telefonvonal díjának és a közös költségnek a megtérítését. A bérlő a közüzemi díjakat közvetlenül a szolgáltatást végző gazdasági társaságnak fizeti meg.
- (3) A lakbér nem tartalmazza a társasházi közös költséget. A Derecskei Városgazdálkodási Nonprofit Kft. közös képviselői közreműködésével működő társasház esetén a közös költséget a bérlő közvetlenül a közös képviselőt ellátó Kft. felé fizeti meg. Az egyéb, nem a Kft. közös képviselői közreműködésével működő társasház esetén pedig a bérlő a közös költséget közvetlenül a társasház közös képviselője részére fizeti meg.
- (4) Amennyiben a bérbeadó a bérlő részére külön szolgáltatást nyújt, úgy ezért a bérbeadót külön díj illeti meg, ennek mértéke és a díjért járó szolgáltatásokra a külön jogszabályok, illetőleg a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.
- (5) A havi lakbér összegét a 6. melléklet és a 7. melléklet állapítja meg.
- (6) A lakbér megállapítása szempontjából I. lakóövezetbe tartozó lakások: a Köztársaság út és az Arany János utca kereszteződésétől a Kossuth, Árpád, Deák Ferenc, Erzsébet, Erkel Ferenc, Hétvezér, Bajcsy-Zsilinszky, Petőfi, Honvéd, Patak, Nap, Jókai, Dózsa György és Malom utcák által határolt városrész.
- (7) A II. lakóövezetbe tartozó bérlakások a (6) bekezdésben meghatározott utcák által határolt városrészen kívül eső településrész.
- (8) A havi lakbér nagyságát a Képviselő-testület minden év december 31-ig felülvizsgálja.

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 lakbér 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) 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 Polgármester döntése alapján.

A lakbértámogatás

21. §

- (1) Lakás lakbértámogatására azok az 5. mellékletben felsorolt, szociális alapon bérbeadható lakások bérlői jogosultak, akiknek a saját és a vele egy háztartásban életvitelszerűen és jogszerűen együttlakó közeli hozzátartozójának a kérelem benyújtását megelőző 12 hónapban elért, egy főre jutó havi jövedelme 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
 - a) egy személy esetén: 40 m² alapterületig,
 - b) kettő-három személy esetén: 50 m² alapterületig,
 - c) négy személy esetén: 60 m² alapterületig,
 - d) öt személy esetén: 70 m² alapterületig,
 - e) hat személy esetén: 80 m² alapterületigterjedhet.
Minden további személy esetén az alapterületet személyenként 10 m²-rel növelni kell.

22. §

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

23. §

- (1) 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 helyzetről szóló nyilatkozatot,
 - c) a lakbér megállapításáról szóló értesítést vagy lakásbérleti szerződést.
- (2) A lakbértámogatás iránti kérelmet elbírálására a Polgármester jogosult.
- (3) A támogatásban részesülő kérelmező lakáskörülményeiben, személyi adataiban, jövedelmi és

vagyoni viszonyaiban beállt, a lakbértámogatást befolyásoló változást köteles a változást követő 30 napon belül a Polgármesteri Hivatal Jogi és Igazgatási Osztályához bejelenteni. Ennek elmulasztása vagy valótlan adatok közlése esetén a jogosulatlanul igénybe vett támogatást, a felszólítást követő 30 napon belül egy összegben vissza kell fizetni.

- (4) A támogatásra való jogosultság megszűnését követően kérelemre a lakbértámogatás ismételtlen megállapítható, amennyiben kérelmező jövedelmi és vagyoni körülményei alapján a támogatásra való jogosultság rendeletben meghatározott feltételeivel továbbra is rendelkezik.

A lakáshasználati díj

24. §

- (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 követő naptól - a lakásból való kiköltözésig emelt használati díjat köteles fizetni, ha a bérbeadónak az e rendelet alapján tett nyilatkozata, illetőleg a Ltv. 23. § (4) bekezdése, 31. § (1)-(2) bekezdése és a 68. § (1)-(2) bekezdés értelmében elhelyezésre nem tarthat igényt.
- (3) Az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított:
- a) 3-12 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének kétszerese,
 - b) 13-18 hónap közötti időtartamra háromszorosa,
 - c) a 19. hónaptól kezdve ötszöröse.
- (4) A bérbeadó a (2) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 60 napon belül köteles a lakás kiürítése iránt végrehajtási eljárást kezdeményezni.

VIII. fejezet

A lakásbérletre vonatkozó különleges szabályok A bérbeadói hozzájárulás szabályai

Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

25. §

- (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 bérlő és a beköltözni kívánó személy közös kérelmére akkor adható hozzájárulás, ha a lakás egy használójára szociális bérlakás esetén legalább 3 m²-es, piaci vagy költségelví lakás esetén legalább 6 m²-es lakószobarész jut.
- (3) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni, a lakásban lévő vagyontárgyait a lakásból elszállítani, a lakást a bérbeadónak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.
- (4) Amennyiben a bérlő a lakásba a bérbeadó tudomása nélkül fogad be személyt, és a felszólítást követő 8 napon belül a befogadott személy nem költözik ki, a bérbeadó további 8 napon belül írásban, 15 napos felmondási idővel jogosult a lakásbérleti szerződést felmondani.

Bérbeadás bérlőtársak részére

26. §

- (1) Bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.