

Fedőlap

**Az előterjesztés közgyűlés elé kerül
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2023. december 14.**

Javaslat Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a lakások és helyiségek bérletéről és lakbérékről szóló/.....(.....)önkormányzati rendelete megalkotására

Előadó: az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság elnöke
a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság elnöke
a szociális, egészségügyi és lakhatási bizottság elnöke

Előkészítő: Radák Kálmán – közigazgatási osztályvezető

Meghívott: -

Véleményező bizottságok:

Pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság 2023. december 13.
Ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság 2023. december 13.
Szociális, egészségügyi és lakhatási bizottság 2023. december 13.

A napirendi pont rövid tartalma:

Az előterjesztés „a lakások és helyiségek bérletéről és lakbérékről szóló 25/2017. (VI.16.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére és új rendelet megalkotására tesz javaslatot.

A napirendi pont előkészítőinek adatai:

Osztály neve: Közigazgatási osztály Iktatószám: KP/45454-1/2023.
Ügyintéző neve: Radák Kálmán Ügyintéző telefonszáma: 25/544-337
Ügyintéző aláírása: Osztályvezető aláírása:

I. Az előterjesztés szakmai felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatot végző személy: -
Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:
Észrevétel: Van/Nincs
Amennyiben van:

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

Költségvetési szempontú felülvizsgálatot végző személy: -
Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:
Észrevétel: Van/Nincs
Amennyiben van:

II. Törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:

Törvényességi ellenőrzést végző személy: Dr. Molnár Attila
Leadás dátuma: 2023. Ellenőrzés dátuma: 2023.
Törvényességi észrevétel: Van/Nincs
Amennyiben van:

Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány: egyszerű/minősített

A tárgyalás módja: Nyílt/Zárt ülés

JAVASLAT

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a lakások és helyiségek bérletéről és a lakbérekről szóló/.....(.....) önkormányzati rendelete megalkotására

Tisztelt Közgyűlés!

I. Általános indokolás

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítandó feladatok körében ellátandó tartozik a lakás- és helyiséggazdálkodás fenntartása.

2023. évben a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) törvényességi felügyeleti ellenőrzési munkaterve alapján (lásd: az előterjesztés 3. számú melléklet) megvizsgálta a megye településeinek önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeleteket.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) szabályozási jogköreit nem egységesen alkalmazzák a települések, ezért szakmai segítségnyújtást adott a helyi rendeletek felülvizsgálathoz.

A Kormányhivatal kérte továbbá, hogy a felülvizsgálat eredményéről tájékoztassuk, és ennek eredménye alapján vállaljunk határidőt a rendelet kapcsán megtenni tervezett intézkedésekről.

Tájékoztatjuk a T. Közgyűlést, hogy az alábbi indokok miatt új rendelet megalkotásra, és ezzel együtt a jelenleg hatályban lévő rendelet hatályon kívül helyezésére teszünk javaslatot.

A rendelet bevezető részében szerepelnek olyan felhatalmazó rendelkezések, melyek nem adnak felhatalmazást a jogszabály megalkotására. A rendelet általános rendelkezései között nem szabályozható tárgykörök szerepelnek. A jelenleg hatályban lévő „a lakások és helyiségek bérletéről és a lakbérekről 25/2017. (VI.16.) önkormányzati rendeletet a közgyűlés 2017-ben, azaz több mint hat éve alkotta meg. Ezen időszak alatt a rendeletet a közgyűlés több alkalommal módosította. Összességében kijelenthető, hogy a jelenlegi rendelet további módosítása is megoldás lehetne a hibák, illetve hiányosságok kiküszöbölése, azonban a normavilágosság követelményének való megfelelés, és ezzel együtt a könnyebb áttekinthetőség érdekében az előkészítő osztály a rendelet újraalkotására, azaz a tárgykört érintő új önkormányzati rendelet megalkotására tesz javaslatot.

Az önkormányzati rendelet megalkotásához a következő jogszabályok alkalmazása szükséges:

- Mötv.,
- Ltv.,

Az Ltv. 3. § bekezdésének 1. pontja alapján a következő tárgykörökben alkothat rendeleti szintű szabályozást a képviselő-testület, melyek a rendelet kötelező tartalmi elemeinek minősülnek:

3. § (1) A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat – e törvény keretei között alkotott – rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. Az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.

Az Ltv. 2. melléklete határozza meg az önkormányzati rendelet tartalmát. A szabályozásnak teljes körűnek kell lennie, azonban nem mutat túl a felhatalmazáson.

II. Részletes indokolás

Az 1. § a rendelet hatályára vonatkozó szabályokat tartalmazza.

A 2. §-ban az önkormányzati ingatlanok bérbeadásával összefüggő személyek, szervek feladat ellátási felhatalmazása került megfogalmazásra.

A 3.§-ban a lakások bérbeadásának jogcímeit soroltuk fel, összhangban a magasabb szintű jogszabályokkal. Legfontosabb eleme, hogy az önkormányzati tulajdonban álló bérlakás kizárólag lakás céljára hasznosítható szociális, költségen elven és piaci alapon is.

Az 4. § -ban a kérelem alapján történő bérbeadás szabályait tartalmazza a korábbi szabályozáshoz képest lényeges változtatásokat nem tartalmaz, az érintettek számára ezek a szabályok ismertek.

A 5-8. §-ban a lakáspályázat alapján bérbeadásra kerülő eljárásra a pályázat általános feltételeire, az eljárás rendjére fogalmaznak meg szabályokat. Korábbi évekkel ellentétben az idei évben 15 db önkormányzat tulajdonában álló bérlakás került kiírásra pályázat útján, melyből 13 db sikeres volt. A pályázat tapasztalatait beépítésre kerültek a szabályozókba. A bérbeadó jogosult a jogcím nélküli lakáshasználók bérleti díjtól eltérő magasabb összegű lakáshasználati díjat követelni.

A 9. § a törvényben, vagy jogerős bírói ítéletben előírt kötelezettség alapján történő bérbeadás esetét szabályozza.

A 10.-11 § jogcím nélküli lakáshasználók elhelyezésére nyílik mód szigorúbb kereteken belül a hatályos rendelettel eltérően. A jogszabály egyes elemei megegyeznek a korábbiakkal.

A 12. § rendelkezik a jogalkotó a költöző személyek és a lakás szobaszámainak viszonyrendszeréről.

A 13. § a lakásbérleti szerződés megkötésének általános tartalmazzák, mely a korábbiakhoz képest lényeges változást nem tartalmaz.

A 14.-15 §-ban a szociális bérlakásra való jogosultság szabályait, ennek tényét igazoló iratok, okmányok, igazolások benyújtásának szükségességét fogalmazzák meg. Lényeges változás a jelenlegi rendeleti szabályozáshoz képest.

A 16.-17. §-ok a szociális lakbér felülvizsgálataira vonatkozó rendelkezéseket tartalmazzák. A jövedelmi, vagyoni helyzet változása, indokolja a lakbér költségelví, vagy piaci alapú megállapítását.

A 18-19. §-ok a költségalapú bérlet és a piaci alapú bérlet szabályait határozzák meg.

A 20. § alapján a bérlő, aki már nem jogosult szociális jelleggel önkormányzati tulajdonú bérlakásra, nem köteles a lakást elhagyni, ha a magasabb kategóriájú lakbér megfizetését vállalja és teljesíti. Ha a szociális lakbérre való jogosultságot a bérlő jövedelme 15%-nál kisebb mértékben haladja meg, polgármesteri döntéssel változatlan mértékű lakbért fizethet.

A 21. §-ban a lakbér kiigazítás menetét tartalmazza. Az évenkénti felülvizsgálat következtében a lakbér emelésének metodikáját szabályozza.

A 22. § a nem szociálisan bérbe adott lakások esetében óvadék mértékét szabályozza. A korábbi rendelet tartalmazta ezt a szabály, de nem kellő részletességgel. A Bérbeadónak egyfajta biztosíték a bérlő után esetlegesen fennmaradt tartozások kompenzálására.

A 23. § értelmében szerint a lakástörvénnyel összhangban házastársakkal kérelemre bérlőtársi

szerződést kell kötni. Lényeges változást a korábbiakhoz képest nem tartalmaz.

A 24. §-ban a kérelem alapján történő bérbeadás általános szabályain belül a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályok fogalmazódnak meg.

A 25. § foglaltak szerint az éves bérlényellenőrzést a bérbeadó és a lakások kezelőjének munkatársai elvégzik. A bérlők az ellenőrzést tűrni kötelesek. Az ellenőrzés akadályozása, vagy lehetetlenné tétele a bérleti jogviszony felmondásához vezethet.

A 26.-29. §-ok azokat a helyzeteket szabályozzák, melyekről az Ltv.-ben foglaltak szerint a bérbeadó és a bérlő megállapodhat, A megállapodások kötése a későbbi viták elkerülése érdekében ajánlott.

A 30. § az önkormányzati lakások bérlő általi átalakítás, korszerűsítés részletszabályait tartalmazza.

A 31.-34 §-ok a lakás lakbérének megállapításának elveit határozzák meg. Ezek az elvek gyakorlatilag 2017 óta változatlanok. A rendeletbe 2023 januárjától belekerült a társsasházi díj megfizetésének a kötelezettsége a bérlő számára. A jogalkotó figyelembe vette a település sajátosságait a lakberek megállapításánál. Új elemként belekerült a rendelet-tervezetbe, a lakberek felülvizsgálatának rendszeressége és annak pontos dátuma.

A 35.-36. § a lakbér és a külön szolgáltatások díjának közlési módját és a fizetési kötelezettség teljesítését szabályozza.

A 37. § a jogcím nélküli lakáshasználók bérleti díját szabályozza.

A 38. § a lakásba történő befogadáshoz szükséges hozzájárulás feltételeit írja elő, hasonlóan a korábbi szabályozáshoz a lakás lakbérének megállapításának elveit határozza meg.

A 39. § a albérletbe adás szabályait tartalmazza. A fő szabály az, hogy önkormányzati lakás egésze vagy egy része albérletbe nem adható. Kivételesen pl. gyógykezelés miatti távollét, vagy kiskorú bérlő gyámja kérelmére a bérlő nagykorúvá válásáig a lakás bérbeadói hozzájárulással albérletbe adható.

A 40. § a lakás nem lakás céljára történő használatát szabályozza.

A 41. -42. §-ok a lakásbérletre vonatkozó egyéb szabályokat tartalmaz.

A 43. § a bérbeadó és bérlő között jogviszony közös megegyezés történő megszüntetését szabályozza. A korábbi rendelethez képest érdemi változtatása nem indokolt.

A 44.-45. § szakemberlakásokra vonatkozó szabályokat tartalmazzák.

46.§ a helyiségek bérbeadásáról rendelkezik.

A 47. § a helyiségek bérbeadásának lehetséges jogcímeit sorolja fel. A rendelet-tervezet alapján helyiséget pályázat vagy bérbevételi kérelem útján lehet bérbe adni. A helyisége bérbeadásáról való döntés tekintetében az éves bérleti díj mértékének figyelembevételével

- 8 millió forint értékhatárig a polgármester
- 8 millió forintot meghaladóan a Közgyűlés dönt.

A 48. § a helyiségek bérbeadhatóságának kizárólagosságát tartalmazza, mely szerint ha

- a) üres, vagy meghatározott időn belül megüresedik és
- b) hasznosítása nem veszélyezteti az önkormányzat kötelező feladatainak az ellátását.

Az 49. § szabályozza a jogviszony időtartamát, ami határozott időre szólhat és legfeljebb 5 év lehet.

Az 50. § meghatározza a pályázat kiírás és a pályázat tartalmi elemeit, valamint a pályázat rendjét.

A 51. § szabályozza helyiség bérebevételének kérelem útján történő bérebevételét.

A 52-53. §-ok szabályozzák a helyiség használatátára, más személy, vagy társaság részére történő átengedését esetén a jog következményt. A bérlő saját költségén a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon átalakíthatja és felújíthatja. Ehhez a tevékenységhez a tulajdonos hozzájárulását a bérlőnek előzetesen meg kell kérnie, és a felújítási munkák ellentételezéseként bérleti díj beszámításra nem tarthat igényt a munka költsége nem igényelhető vissza.

Az 54.-55. § a bérbeadói hozzájárulást szabályozza: a bérleti jog átruházásához, cseréjéhez és az albérletbe adásához.

A 56.§ a helyiségek bérleti szerződést bármely okból történő történő felmondását tartalmazza.

A 57.-58. § hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

Tájékoztatjuk a T. Közgyűlést, hogy a rendelet-tervezet megfelel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) előírásainak, így kizárólag olyan jogi normákat tartalmaz, amelyek megalkotására a Közgyűlésnek törvényi felhatalmazása van; továbbá olyan rendelkezéseket nem tartalmaz, amelyeket magasabb szintű jogszabályok már rögzítenek, valamint a rendelet-tervezet egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal bír.

A T. Közgyűlés tájékoztatása érdekében az előterjesztés **4. számú mellékletként** a normaszöveghez, illetve az előterjesztéshez csatoljuk – a Jat. 17. § (1) bekezdése alapján készített – egyszerűsített hatásvizsgálati lapot. Felhívjuk a T. Közgyűlés figyelmét, hogy a hatásvizsgálati lapon jeleztük, hogy a 2023-as évben szükséges a Temetőtörvény 40. § (3) bekezdése által előírtak miatt díjmértékek felülvizsgálatát a testületnek elvégeznie.

Az előterjesztést a Pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési, az Ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság és a Szociális, egészségügyi és lakhatási bizottság 2023. december 13-i rendes ülésén tárgyalja.

Tekintettel arra, hogy a közgyűlési postázásra a bizottsági ülés előtt kerül sor, a bizottság elnöke a bizottságok véleményét a Közgyűlés ülésén szóban ismerteti.

Fentiek alapján kérjük a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés **1. számú mellékletében** szereplő önkormányzati rendelet megalkotására.

Dunaújváros, 2023. december 14.

Tóth Kálmán s.k.
az ügyrendi, igazgatási
és jogi bizottság elnöke

Tóth Kálmán s.k.
a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési
bizottság elnöke

dr. Székely Károly s.k.
a szociális, egészségügyi és lakhatási
bizottság elnök

AZ ELŐTERJESZTÉS 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../.... (...) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről és a lakbérekről

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet Általános rendelkezések

1. §

(1) A rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – kiterjed a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: bérbeadó) tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban együttesen: önkormányzati ingatlan) az ingatlan elhelyezkedésére tekintet nélkül.

(2) Nem terjed ki e rendelet hatálya az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló önkormányzati rendelet szerinti forgalomképtelen törzsvagyonra és a korlátozottan forgalomképes vagyonra.

(3) E rendelet személyi hatálya kiterjed az önkormányzatra, mint bérbeadóra, az ingatlanok kezelésével megbízott szervezetre, az ingatlanok bérlőire, használóira, az ingatlanok hasznosítása során ajánlattevőkre egyaránt.

2. §

(1) A bérbeadó a lakások és helyiségek feletti tulajdonosi és a bérbeadói jogait Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármestere (továbbiakban: Polgármester) gyakorolja.

(2) Bérbeadót jelen rendeletben szabályozott feladatai előkészítése és végrehajtása során a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint lakások és helyiségek kezelője (továbbiakban: kezelő) valamint Dunaújváros Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (továbbiakban: hivatal) segíti.

(3) A bérbeadó e rendeletben meghatározott körben egyes jogait, kötelezettségeit a kezelő útján gyakorolja.

(4) A kezelő feladatkörét e rendeletben és a bérbeadóval a lakások és helyiségek üzemeltetésére kötött szerződésben foglaltak szerint látja el. A kezelő feladatkörében a bérbeadó nevében és megbízásából jár el.

(5) A közgyűlés, illetve polgármesteri döntések előkészítése és végrehajtása a lakásbérlettel kapcsolatos egyedi ügyekben – beleértve a szerződésekkel kapcsolatos feladatokat is – hivatala lakásügyekkel foglalkozó osztálya (továbbiakban: lakásügyekkel foglalkozó osztály) feladata.

II. Fejezet
A lakások bérbeadásának általános szabályai

1. A lakások bérbeadásának jogcímei

3. §

(1) A lakásokat

- a) ajánlatokról vagy pályázatokról szóló döntés
- b) bérlőkijelölési és ismételten gyakorolható bérlő-kiválasztási jog,
- c) törvényben vagy jogerős bírói ítéletben előírt elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettség,
- d) a jogszabályban előírt – másik lakás biztosítására vonatkozó – kötelezettség,
- e) lakásgazdálkodási feladatok teljesítése,
- f) közérdekű feladatok megvalósítása,
- g) lakások cseréje,
- h) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnésével összefüggésben másik lakás bérbeadása,
- i) jogcím nélküli lakáshasználat rendezése,
- j) szolgálati lakás biztosítása, vagy
- k) a határozott idő lejártát követő újra bérbeadás alapján határozott időre, határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkeztéig szociális, költség vagy piaci béren lehet bérbe adni.

(2) A Magyar Mentőszolgálat Alapítvány részére a bérbeadó lakásbérleti jogot biztosít a rendelet 1. mellékletében alapítványi bérleménytípussal jelölt lakásokra, határozott időtartamra, a velük kötött ellátási szerződés fennállásáig, amennyiben a számukra bérbe adott lakást teljes körűen felújítják.

(3) Az bérbeadó tulajdonában álló üres lakásokat az (1)–(2) bekezdésben foglalt kivételekkel kizárólag a lakást bérbe venni szándékozó által beadott ajánlat vagy a bérbeadó által esetleg kiírt pályázat útján lehet bérbe adni.

(4) Önkormányzati ingatlan bérleti jogának magántulajdonú ingatlan tulajdonjogával történő cseréje esetén a bérbeadó a jelen rendeletben a cserével érintett bérlakásra meghatározott lakbérkategória szerinti, piaci vagy költségalapú bérleti díj megfizetésének előírásával adhat hozzájárulást.

(5) Önkormányzati tulajdonú lakás kizárólag lakás céljára adható bérbe.

2. Bérbeadás kérelem alapján

4. §

(1) Lakás bérletére vonatkozó kérelem az e célra rendszeresített adatlap kitöltésével a bérbeadó a hivatalának lakásügyekkel foglalkozó osztályán személyesen nyújtható be.

(2) Kérelmet a házastársak és élettársak vagy együttesen, vagy külön is benyújthatnak. A házastársak és élettársak külön-külön kérelmet ugyanarra a lakásra nem nyújthatnak be.

(3) Kérelmet olyan személy vagy család nyújthat be, akinek vagy az együtt költöző személyeknek nincs a tulajdonában, haszonélvezetében beköltözhető lakás, és nem rendelkeznek másik önkormányzati vagy állami tulajdonú bérlakás bérleti vagy bérlőtársi jogával. Amennyiben a jelen rendelkezésben megjelölt személy a bérbeadó tulajdonában

lévő lakás bérleti jogával rendelkezik, a pályázott lakásra szóló bérleti jog elnyerésének feltétele a korábbi bérleti jogról térítési igény nélkül, a bérbeadó javára történő lemondás. A jövedelemszerző célra hasznosított lakást beköltözhetőnek kell tekinteni.

(4) A kérelmeket a lakásügyekkel foglalkozó osztály átveszi és nyilvántartásba veszi, évente felülvizsgálja, és a bejelentett adatváltozásokat a nyilvántartásban átvezeti.

(5) Az adatlaphoz mellékelni kell

- a) a kérelmező – vagy a kérelmező család valamennyi tagjára kiterjedő – jövedelemigazolást;
- b) a kérelmezőre – vagy a kérelmező család valamennyi tagjára kiterjedően – adóhatóság által kiállított igazolását, hogy nem áll fenn adók módjára behajtható köztartozása.

(6) A bérbevételi kérelmező az adatlapon feltüntetett adatok változását köteles a változástól számított 30 napon belül bejelenteni.

(7) A kérelmező felhatalmazza a hivatal a lakásügyekkel foglalkozó osztályát, hogy a kérelem elbírálásához szükséges adatainak a valódiságát tartalmát szükség esetén ellenőrizze, és adatait az eljárás befejezéséig kezelje.

(8) A kérelmező kérelmét a nyilvántartásból 8 napon belül törölni kell, ha

- a) a kérelmező valótlan adatok közlésével, vagy valótlan adatok elhallgatásával a bérbeadót megtévesztette,
- b) a hiánypótlási felhívásnak az abban megadott határidőn belül nem, vagy nem az abban foglaltaknak megfelelően tett eleget, vagy
- c) a felülvizsgálat során az adatkezelő megállapítja, hogy a kérelmezőnek a bérlakásra (beleértve a cserelakást is) való jogosultsága megszűnt. A törléssel egyidejűleg a kérelmezőt írásban is értesíti.

3. Bérbeadás pályázat alapján, a lakáspályázat szabályai

5. §

(1) A pályázat kiírásáról, a pályázat részletes szabályairól, a pályázat egyedi feltételeinek és érvénytelenségi okainak meghatározásáról a Bizottság javaslatára a Polgármester dönt.

(2) Pályázat csak üres lakás esetén írható ki.

(3) A pályázatot a bérbeadó honlapján, valamint a bérbeadó költségvetéséből támogatott, hirdetési felületet a legkedvezőbb feltételekkel biztosító, dunaújvárosi újságban közzé kell tenni és 30 napra a bérbeadó hirdetőtábláján ki kell függeszteni.

6. §

(1) A meghirdetett lakásokra olyan személy pályázhat, akinek vagy házastársának, élettársának, avagy a vele együtt költöző hozzátartozójának nincs a tulajdonában, haszonélvezetében beköltözhető lakás, és nem rendelkezik másik önkormányzati vagy állami tulajdonú bérlakás bérleti vagy bérlőtársi jogával. A jövedelemszerző célra hasznosított lakást beköltözhetőnek kell tekinteni.

(2) Amennyiben a pályázó, vagy a vele együtt költöző családtag 3 hónapnál idősebb terhességet igazol, a születendő gyermeket a költözők számánál figyelembe kell venni.

(3) A pályázati feltételek és az érvénytelenségi okok fennállását a lakásügyekkel foglalkozó osztály a rendelkezésére álló adatok alapján ellenőrzi. Amennyiben a pályázó a pályázati kérelmében vagy annak mellékleteiben a valóságnak nem megfelelő tényt vagy adatot közöl, vagy a pályázatától az eredményhirdetés után visszalép, a pályázat kiírását követő 2 éven belül benyújtott újabb pályázatát érvénytelennek kell tekinteni.

(4) A lakásleadás nélkül megpályázható lakások határozott időre, a tulajdonosi jogkör gyakorló döntésétől függően adhatóak bérbe.

7. §

(1) Amennyiben a meghirdetett lakásra lakásleadás mellett lehet pályázni, a pályázat nyertese a pályázatban meghatározott idejű bérleti jogot szerezhethet.

(2) A pályázott lakásra szóló bérleti jog elnyerésének feltétele a korábbi bérleti jogról térítési igény nélkül, a bérbeadó javára történő lemondás.

(3) A pályázott lakásbérleti jogának elnyerése esetén a bérlő köteles – a pályázati eredményről szóló értesítésben megjelölt határidőben – a felajánlott lakást tiszta, üres, kifestett, tehermentes és beköltözhető állapotban a bérbeadó birtokába visszaadni. A bérlő köteles továbbá a leadott lakásba bejelentett személyek kijelentése iránt, legkésőbb a birtok átadásáig gondoskodni. Amennyiben a pályázó e pontban előírt kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó a pályázatban meghirdetett lakásra kötött bérleti szerződés felmondására is jogosult.

(4) A pályázó által felajánlott lakásban a kezelő képviselője helyszíni szemlét tart.

8. §

(1) A pályázatokat a benyújtási határidő lejártát követő első rendes ülésén a Bizottság véleményezi, a Polgármester ezen vélemény birtokában 8 napon belül bírálja el.

(2) A Polgármester – amennyiben a meghirdetett lakásra kellő számú pályázat érkezik – minden lakásra I-III. helyezettet rangsorol.

(3) A pályázók a pályázat eredményéről a hivatal internetes honlapján és hirdetőtábláján megjelenő hirdetményen keresztül értesülnek. Az I-II-III. helyezést elért pályázók e-mailben vagy postai úton is kapnak értesítést.

(4) A pályázat nyertesének a Polgármester döntéséről, vagy a szerződéskötés lehetőségéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül kell a lakásbérleti szerződést megkötni.

(5) Amennyiben a pályázat nyertese a bérbeadó írásbeli értesítését követő 5 napon belül a kért igazolásokat és mellékleteket nem csatolja be, vagy a szerződést a jelen rendelet szerinti határidőben nem köti meg, úgy a második, ezt követően a harmadik helyezett számára nyílik lehetőség az igazolások és mellékletek becsatolására és a szerződéskötésre.

(6) Amennyiben az I-III. helyre rangsorolt pályázó által közölt tény vagy adat valódiságát az utóbb benyújtott igazolások nem bizonyítják, vagy a nyertes pályázó a bérleti szerződést határidőben nem köti meg, ha a bérleti szerződés megkötését követően a bérlő nem tesz eleget a pályázatban vállalt felújítási kötelezettségének vagy a szerződését

felmondja, a pályázat érvénytelenségének megállapításáról és a pályázati eljárásból két évre történő kizárásáról a Polgármester dönt.

4. Bérbeadás törvényben vagy jogerős bírói ítéletben előírt kötelezettség alapján

9. §

(1) Törvényben, bírósági vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási kötelezettség esetén a Polgármester és a jogosult úgy is megállapodhatnak, hogy a bérbeadó a kötelezettségét pénzbeli térítés fizetésével megválthatja. A jogosult olyan összegű pénzbeli térítésre tarthat igényt, mint amilyen összegű térítés a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén fizetendő.

(2) Elővásárlási jog alapján lakottan a bérbeadó tulajdonába került lakást annak a részére kell határozott időre piaci alapon 5 (öt) évre bérbe adni, aki a lakást önkormányzati tulajdonba kerülésekor tulajdonosként vagy bérlőként, illetve más jogcímen jogszerűen használta.

(3) A bírósági és közigazgatási végrehajtási eljárásban elővásárlási jog alapján adós vagy zálogkötelezett által lakottan a bérbeadó tulajdonába került lakást, ha a kérelmező a bérbeadás feltételeit elfogadja

- a) a jelen rendeletben szereplő lakbéren,
- b) a tulajdoni lapon adósként vagy zálogköteleztként bejegyzett kérelmére,
- c) határozatlan időre kell bérbe adni.

(4) Az elővásárlási jog gyakorlásáról a Polgármester dönt.

5. Bérbeadás közérdekű feladatok végrehajtása érdekében

10. §

(1) A lakáspályázat e rendeletben meghatározott rendelkezéseit nem kell figyelembe venni, ha a bérbeadónak kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás eredményeként kerül sor a lakás bérbeadására.

(2) Nem kell figyelembe venni a lakáspályázat e rendeletben meghatározott rendelkezéseit, ha a lakás bérbeadására más önkormányzattal való megállapodás alapján vagy a bérbeadó tulajdonában lévő lakás megsemmisülése miatt elhelyezési kötelezettség teljesítéseként kerül sor.

(3) A bérbe adott lakások szolgálati jellegét a bérlő kérelmére, a munkáltató javaslatára a közérdek megszűnése esetén a Polgármester megszüntetheti.

6. Jogcím nélküli lakáshasználók elhelyezése

11. §

(1) Amennyiben a lakásbérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a lakásban olyan jogcím nélküli személy marad vissza, aki a lakásbérleti jog folytatására nem jogosult, részére a Polgármester hozzájárulhat a lakás, vagy másik lakás bérbeadásához, feltéve, hogy a lakást igazolhatóan életvitelszerűen lakja.

(2) Annak a jogcím nélküli lakáshasználónak, akinek a korábbi bérleti jogviszonyát a bérbeadó lakbértartozás miatt felmondta, a Polgármester a kiűritésről rendelkező jogerős

bírósági ítélet meghozataláig benyújtott kérelemre, a bérleti jogviszonyt 6 hónaptól-5 évig tartó határozott időre, amennyiben a lakáshasználó bérleti-, külön szolgáltatási és egyéb közüzemi díjtartozását megfizette, valamint a szerződésben vállalt és jogszabályban előírt egyéb kötelezettségeinek is eleget tett.

7. A lakás igény mértéke

12. §

(1) A bérbeadó a lakások bérbeadása során a bérbeadásra kijelölt lakás méretére, valamint az igénylő és a vele együtt költöző személyek számának figyelembevételével:

- a) 1-2 személy esetén – egy szobás
- b) 3 személy esetén – másfél szobás
- c) 4 személy esetén – két szobás
- d) 5 személy esetén – kettő és fél szobás
- e) 6 személy esetén – három szobás lakásra való jogosultságáról dönt.

(2) Három vagy annál több kiskorú gyermeket saját háztartásában nevelő ajánlatot tevő, illetve pályázó esetén a (1) bekezdésben meghatározott lakásigény mértéke fél lakószobával túlléphető.

8. A lakásbérleti szerződés megkötésének általános szabályai

13. §

(1) A Bizottság a környezettanulmányok figyelembevételével megvizsgálja az ajánlattevők, illetve pályázók lakáskörülményeit, és jövedelmi vagyoni helyzetük mérlegelése után a lakás bérbe adható válásától számított 30 napon belül megteszi javaslatát a leendő bérlő(k) személyére. A javaslatban legalább három ajánlattevőt kell szerepeltetni a sorrend feltüntetésével.

(2) A Polgármester a Bizottság javaslatának megismerése után hozza meg döntését és tulajdonosi hozzájárulást ad a lakásbérleti szerződés megkötéséhez. A Polgármester a tulajdonosi hozzájárulásban a bérbeadás egyéb feltételeit is meghatározhatja.

(3) A lakásügyekkel foglalkozó osztály a döntést követően haladéktalanul – legkésőbb 5 munkanapon belül – tájékoztatja a kiválasztott személyt, aki az értesítés kézhezvételét követő 5 munkanapon belül köteles írásban nyilatkozni arról, hogy

- a) a lakást elfogadja-e,
- b) a 15. §-ban, 20. §-ban illetve 17. – 18. §-ban szabályozott jogosultsági feltételeknek megfelel-e, és
- c) vele szemben a Ltv.-ben illetve e Rendeletben meghatározott kizáró okok, illetve feltételek nem állnak fenn.

(4) A lakásbérleti szerződést az (1) bekezdés szerinti nyilatkozat beérkezésétől számított 15 napon belül a Polgármester bérlőkijelölő határozata figyelembevételével meg kell kötni a bérbeadóval, majd azt követő 5 munkanapon belül a bérlő köteles bemutatni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szolgáltatási szerződéseket a közigazgatási osztályon.

(5) Amennyiben a bérleti szerződés megkötésére jogosult személy a lakásbérleti szerződést a (6) bekezdésben írt határidőre nem köti meg, úgy a 14. § (2) bekezdése szerinti tulajdonosi hozzájáruláshoz bérbeadó a továbbiakban nincs kötve és

- a) szabadon dönthet a bérleti szerződés megkötéséről

b) pályázat esetén alkalmazza a 9. § (5) bekezdésében foglalt eljárást.

9. Lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételei

14. §

- (1) Szociális helyzete alapján magánszemélynek abban az esetben adható bérbe lakás, ha
- a) Dunaújváros lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező nagykorú személy,
 - b) sem ő, sem a vele együtt költöző személy nem rendelkezik vagyonnal, és
 - c) a háztartás összes, a kérelem benyújtását megelőző 12 hónap havi nettó átlagjövedelméből számított egy főre jutó havi nettó jövedelme
 - ca) egyedülálló ajánlattevő, illetve pályázó esetén legkevesebb nettó 50.000 Ft, de nem haladhatja meg a szociális vetítési alap négyszeresét, vagy
 - cb) többtagú család esetén legkevesebb 30.000 Ft, de nem haladhatja meg a szociális vetítési alap háromszorosát,
- (2) Lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása iránti kérelmet (a továbbiakban: kérelem) – a hivatal lakásügyekkel foglalkozó osztályához kell személyesen vagy postai úton benyújtani, az (1) bekezdésben meghatározott jogosultsági feltételeket igazoló dokumentumokkal együtt. Amennyiben az igénylő a kérelmet hiányosan nyújtja be vagy egyéb okból pontosításra szorul, a közigazgatási osztály határidő tűzésével hiánypótlási felhívást ad ki.
- (3) Szükség esetén a kérelemben foglaltak valódiságát a közigazgatási osztály a kezelővel együtt helyszíni ellenőrzéssel és környezettanulmány készítésével jogosult ellenőrizni.
- (4) A bérbeadó a kérelem a benyújtásától számított 30 napon belül értesíti az igénylőt a kérelem nyilvántartásba vételéről, vagy annak visszautasításáról.
- (5) A bérbeadó a kérelmet nem veszi nyilvántartásba, amennyiben az igénylő
- a) az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek nem felel meg,
 - b) valótlan adatok közlésével vagy valós adatok elhallgatásával, illetve más módon a bérbeadót megtéveszti,
 - c) a hiánypótlási felhívásnak a megadott határidőn belül nem, vagy nem az abban foglaltaknak megfelelően tesz eleget.
- (6) Az igénylő a kérelem elbírálása alapjául szolgáló feltételek megváltozását 15 napon belül köteles bejelenteni a közigazgatási osztályon.
- (7) A kérelem a benyújtását követő év azonos hónap utolsó napjáig érvényes, ezt követően az igénylőt a lakásügyekkel foglalkozó osztály a lakásigénylést nyilvántartásából törli.
- (8) Szociális helyzet alapján nem jogosult önkormányzati bérlakásra:
- a) aki, vagy akinek együtt költöző családtagja 1.500.000 Ft értékhatárt meghaladó értékesíthető nem lakáscélú ingatlannal rendelkezik,
 - b) akinek, illetve a vele együtt költöző személyeknek 10 évesnél fiatalabb gépjármű van a tulajdonában, kivéve, ha a gépjármű az együtt költöző személy súlyosan mozgáskorlátozott vagy tartósan egészségkárosodott személy közlekedését szolgálja,
 - c) akinek határozatlan idejű bérlakásban bérlőtársi joga van, vagy azzal öt éven belül rendelkezett,

- d) aki öt éven belül 1/2 tulajdoni hányadot elérő értékesíthető lakástulajdonnal rendelkezett, vagy
- e) akinek a bérbeadóval szemben bármilyen lejárt tartozása van,
- f) akinek az önkormányzati ingatlanra vonatkozó határozott idejű lakásbérleti szerződése lakbérhátralék, közüzemi díjtartozás, vagy a bérbeadóval szemben fennálló bármilyen tartozás miatt nem volt meghosszabbítható, illetőleg határozott vagy határozatlan idejű lakásbérleti szerződése ugyanezen okok miatt került felmondásra.
- g) akinek határozott, vagy határozatlan idejű önkormányzati tulajdonú bérlakásra kötött lakásbérleti szerződése együttélési normák megsértése vagy rendeltetésellenes lakáshasználat miatti felmondással szűnt meg.
- h) aki önkormányzati ingatlanban jogcím nélküli lakáshasználó volt, és ellene kiűritési eljárás indult.

15. §

(1) A lakásügyekkel foglalkozó osztály ügyintézője a döntést követő 10 napon belül írásban tájékoztatja a bérbeadó döntéséről a bérlőnek kijelölt személyt, aki az értesítés közlését követő 15 napon belül jogosult az adott lakásra bérleti szerződést kötni.

(2) Amennyiben bérlőnek kijelölt személy a határidőn belül a bérleti szerződést önhibájából nem köti meg, a kijelölés érvényét veszti és bérbeadó a hivatal javaslata alapján e rendeletben foglaltak szerint gondoskodik új bérlő kijelöléséről.

(3) A szociális lakbérre jogosultság igazolására – a bérlőre és az együtt lakó személyekre egyaránt – az alábbi okiratok alkalmasak:

- a) a benyújtást megelőző folyamatos 12 havi, ennél rövidebb idejű munkaviszony esetén a rendelkezésre álló, legalább egy havi nettó átlagkeresetről szóló munkáltatói igazolás, és munkaszerződés
- b) tárgyévi nyugdíjról, időskorúak járadékáról szóló igazolás,
- c) társadalombiztosítási ellátás esetében a bejelentés benyújtását megelőző 12 hónapban kifizetett ellátást igazoló szelvény, vagy társadalombiztosítási szerv igazolása,
- d) a szülői felügyeleti jog egyik szülő általi gyakorlása esetén az erre vonatkozó megállapodást tartalmazó határozat,
- e) a tartósan beteg, illetőleg fogyatékos gyermek egészségi állapotára vonatkozó igazolás, vagy annak igazolása, hogy tartósan beteg ellátásáért ápolási díjban részesül,
- f) oktatási intézmény nappali tagozatán tanuló 16 évet betöltött személy esetében az oktatási intézmény igazolása a tanulói vagy hallgatói jogviszony fennállásáról,
- g) álláskereső esetén az álláskeresési ellátásról vagy a regisztrálás tényéről szóló, illetékes munkaügyi kirendeltség által kiállított igazolás, határozat,
- h) alkalmi munkát végzők esetén a Nemzeti Adó és Vámhivatal által kiállított igazolást
- i) a gyermek elhelyezése vagy ideiglenes hatályú elhelyezése és a gyámrendelés tárgyában hozott bírósági és gyámhatósági jegyzőkönyv, rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény igazolása,
- j) egyéb orvosi igazolás vagy hatósági határozat, és
- k) a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez nyújtott települési támogatásról szóló igazolás.

16. §

(1) A szociális alapú, határozatlan időre szóló, érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlő a szociális lakbérre való jogosultságát erre irányuló felülvizsgálati eljárás során, a bérbeadó felhívására igazolni köteles (a továbbiakban: szociális lakbérre való jogosultság felülvizsgálata).

(2) Amennyiben a bérlő a bérbeadó felhívására, a felhívásban előírt határidőben nem adja meg a felülvizsgálathoz kért adatokat, vagy nem megfelelően igazolja a szociális lakbérre való jogosultságát, a bérbeadó legfeljebb további két alkalommal, jogvesztő határidő tűzésével, ismételten felhívja a bérlőt a jogosultság igazolására.

(3) A szociális lakbérre való jogosultságot a bérlő által benyújtott dokumentumok és a bérbeadó rendelkezésére álló adatok együttes értékelése alapján kell megállapítani. Amennyiben a szociális lakbérre való jogosultság felülvizsgálata alapján a szociális lakbér fizetésének jogszabályi feltételei nem állnak fenn, a bérlő a bérlakásra meghatározott lakbér-kategória és a jelen rendelet szerinti piaci vagy költség alapú lakbért köteles fizetni.

(4) Amennyiben a szociális lakbérre való jogosultság felülvizsgálata alapján a bérlő jövedelme legfeljebb 15%-kal haladja meg a szociális vagy a költség alapú jövedelmi értékhatár felső mértékét, a tulajdonosi jog gyakorlója jogosult dönteni a költség alapú lakbér megállapítása helyett a lakbér mértékének változatlanul hagyásáról, valamint a piaci alapú lakbér megállapítása helyett költség alapú lakbér megállapításáról.

(5) Amennyiben a bérlő a szociális lakbérre való jogosultságának fennállását felhívásra nem igazolja, a felülvizsgálat lezárultát követő hónaptól a bérlakásra meghatározott lakbér-kategória szerinti piaci alapú lakbért köteles fizetni.

17. §

(1) Az önkormányzati ingatlanban szociális lakbért fizető bérlője nagyobb szobaszámú önkormányzati ingatlan szociális alapú bérbevételére akkor nyújthat be ajánlatot, illetve pályázatot, ha

- a) e rendelet 15. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott jövedelmi feltételeknek megfelel,
- b) lakbérhátraléka, a bérbeadóval szemben fennálló egyéb tartozása és közüzemi díjhátraléka nincs.

(2) Nem fogadható be ajánlat, illetve pályázat, ha az (1) bekezdésben megjelölt bérlő vagy a vele együtt lakó személyek e rendelet 15. § (8) bekezdés b) – d) pontjában megjelölt vagyonnal rendelkezik, és ha a bérlő jelenlegi lakását a kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül nagyobb szobaszámú lakása elcserélésével szerezte.

(3) Amennyiben önkormányzati ingatlan bérlője, cserelakásként az általa használt lakásnál kisebb szobaszámú lakásra nyújt be ajánlatot, ajánlata – lakásgazdálkodási érdekből – minden más jogosultat megelőzően jövedelmi, vagyoni viszonyaitól függetlenül teljesíthető.

(4) Az (1) – (3) bekezdésekben foglalt kérelmek teljesítésére – a bérleti jogviszony feltételeinek változatlanul hagyása mellett – csak akkor kerülhet sor, ha a bérlőnek lakbérhátraléka, önkormányzattal szemben fennálló egyéb tartozása és közüzemi díjhátraléka nincs és a cserelakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg az általa addig használat bérlakást – tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban – a bérbeadó birtokába visszabocsátja.

(5) Cserelakás bérbeadása esetén a korábban használt lakás birtokának (4) bekezdésben foglaltak szerinti visszabocsátása úgy is biztosítható, hogy a bérlő legfeljebb 30 napra szóló határozott idejű használati szerződést köt bérbeadóval a bérbe venni kívánt új lakásra, hogy ez idő alatt a korábban bérelt lakást tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáról gondoskodhasson.

10. Költség alapú bérlet

18. §

(1) Költség alapú bérleti jog megszerzésére és gyakorlására az a személy jogosult, akinek többtagú család esetén a vele együtt költözőknek – az ajánlattételt, illetve pályázat benyújtását megelőző 12 hónapban – vagy a szerződés bármely okból történő felülvizsgálatakor – az egy főre jutó nettó jövedelme meghaladja

- a) egyedülálló ajánlattevő, illetve pályázó esetén a mindenkori szociális vetítési alap négyszeresét vagy
 - b) többtagú család esetén a mindenkori szociális vetítési alap háromszorosát;
- de nem éri el többtagú család esetén a mindenkori szociális vetítési alap négyszeresét, egyedülálló esetén az ötszörösét,

(2) kerül megállapításra a költség alapú lakbért fizető bérlő részére, aki a méltányolható lakásigény mértékénél nagyobb szobaszámú lakásban lakik – még abban az esetben is, ha a lakásban lakók egy főre jutó jövedelme alapján költség alapú lakbérre lenne jogosult – és a bérbeadó által felajánlott kisebb szobaszámú lakást nem fogadja el.

11. Piaci alapú bérlet

19. §

(1) Piaci alapú bérleti díjat köteles fizetni az a személy, akinek – többtagú család esetén a vele együtt költözőknek – az ajánlattételt, illetve pályázat benyújtását megelőző 12 hónapban – vagy a szerződés bármely okból történő felülvizsgálatakor – az egy főre jutó nettó jövedelme meghaladja

- a) egyedülálló ajánlattevő, illetve pályázó esetén a mindenkori szociális vetítési alap ötszörösét vagy
- b) többtagú család esetén a mindenkori szociális vetítési alap négyszeresét;

(2) kerül megállapításra a költség alapú lakbért fizető bérlő részére, aki a méltányolható lakásigény mértékénél nagyobb szobaszámú lakásban lakik – még abban az esetben is, ha a lakásban lakók egy főre jutó jövedelme alapján költség alapú lakbérre lenne jogosult – és a bérbeadó által felajánlott kisebb szobaszámú lakást nem fogadja el.

12. A bérleti díjak módosítása

20. §

(1) A bérlő a saját és a lakásban jogszerűen vele együtt lakó igazolhatóan megváltozott jövedelmi helyzete, valamint jelentősen megváltozott életkörülményei alapján kérheti a költség alapú bérleti díjának szociális alapúra, valamint a piaci alapú lakbérének költség alapúra történő ideiglenes módosítását.

(2) A megváltozott vagyoni, jövedelmi helyzetének és életkörülményeinek igazolására a 15. § (2) bekezdésben meghatározott okiratok alkalmasak, a lakbér módosítására vonatkozó kérelmeket a Polgármester bírálja el.

(3) A Polgármester – indokolt esetben – 1 évre adhat hozzájárulást a bérleti szerződésben szereplő költség vagy piaci alapú bérleti jogviszony változatlanul hagyása mellett a szociális, vagy költség alapú lakbér fizetéséhez.

(4) A kérelmező az (2) - (3) bekezdés szerinti fizetési kedvezmény érvényességi ideje alatt is köteles a bérbeadó felé bejelenteni, ha a kedvezményes díjfizetés feltételei már nem állnak fenn. Ennek elmulasztása esetén a bérbeadó a bérlőt a különbözet megfizetésére kötelezheti.

(5) A lakásbérleti díj nem csökkenthető annak a bérlőnek, aki

- a) a bérbeadó részére nem igazolható, vagy a valóságtól eltérő adatot vagy tényt közöl, vagy
- b) lakásigény mértékét meghaladó szobaszámú lakásban lakik, és nem fogadja el a bérbeadó által felajánlott kisebb alapterületű, szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakást.

(6) A lakbércsökkentés engedélyezéséről, a lakbércsökkentés időtartamának meghosszabbításáról, valamint a kedvezmény megvonásáról a Polgármester a lakásügyekkel foglalkozó bizottság véleményének beszerzését követően jogosult dönteni.

21. §

A 17. § (1) bekezdése szerinti lakbér kiigazítást két részletben kell végrehajtani. A lakbér összegét a felülvizsgálat lezárultát követő hónaptól a felülvizsgálat eredményeként megállapított lakbér és a korábbi szociális alapú lakbér különbözetének a felével lehet emelni. Amennyiben a felülvizsgálat június 30. napjáig lezárul, a bérlő a felülvizsgálat eredményeként megállapított lakbér teljes összegét a felülvizsgálatot követő év július 1. napjától köteles fizetni. Amennyiben a felülvizsgálat június 30. napjáig nem zárul le, a bérlő a lakbér teljes összegét a felülvizsgálatot követő második év január 1. napjától fizeti.

13. Óvadék

22. §

(1) A lakás költség és piaci alapú történő bérbeadása esetén a bérlő a szerződéskötéskor óvadékot köteles fizetni.

(2) Az óvadék mértéke

- a) költség alapú a szerződésben meghatározott havi lakbér kétszeresének,
- b) piaci alapú a szerződésben meghatározott havi lakbér háromszorosának megfelelő összeg.

(3) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén bérbeadó a bérlő által befizetett óvadékot lakbérhátralék, közüzemi díjtartozás, továbbá a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott költségek hiányában a bérbeadó a lakás visszaadását követő 30 napon belül köteles a bérlőnek az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni.

(5) A befizetett óvadék után a bérlő részére kamat nem fizethető.

14. Bérbeadás bérlőtársak részére

23. §

(1) Bérlőtársi jogviszonyban kell a lakást bérbe adni azok részére, akik a bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására – eltérő megállapodás hiányában – azonos sorrendben jogosultak.

(2) A bérbeadó a bérlő és a vele együtt lakó gyermeke, házastársa és szülője közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor kötheti meg, ha

- a) a gyermek a 18. életévét betöltötte,
- b) a házastársak a házasságkötés tényét házassági anyakönyvi kivonat bemutatásával igazolják,
- c) a gyermek szülő viszony fennállásának tényét születési anyakönyvi kivonat bemutatásával igazolják.

(3) Ha a lakásbérleti szerződés a rendelet hatálybalépésekor már fennáll, a szerződés módosításával bérlőtársi jogviszony az (1) és (2) bekezdés alkalmazásával jöhet létre.

(4) Nem köthető meg a bérlőtársi szerződés, ha a (2) bekezdésben említett hozzátartozó az önkormányzat közigazgatási területén másik beköltözhető lakással rendelkezik.

(5) Ha a (4) bekezdésben említett lakást jövedelemszerző célokra hasznosítják, akkor azt beköltözhetőnek kell tekinteni.

15. A bérleti jogviszony időtartama

24. §

(1) Amennyiben e rendelet másként nem rendelkezik, lakást határozott időtartamra, legfeljebb öt évre, illetve meghatározott feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.

(2) bérbeadó a szociális helyzet alapján, határozott időtartamra bérbe adott lakást az addigi bérlő részére legfeljebb ötévi határozott időtartamra ismételten szociális helyzet alapján is bérbe adhatja, amennyiben a bérlő az ismételt bérbeadás iránti kérelem benyújtásának időpontjában is megfelel a szociális helyzet alapján történő bérbeadás e rendeletben meghatározott feltételeinek.

(3) A bérlő, valamint a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a lakást használó volt bérlő a bérbeadóhoz benyújtott írásbeli kérelemben kérheti a lakás ismételt bérbeadását.

(4) A (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően nem jogosult ismételt bérbeadásra az addigi bérlő, amennyiben

- a) valótlan adatok közlésével vagy valós adatok elhallgatásával a bérbeadót megtévesztette vagy
- b) a hiánypótlási felhívásnak az abban megadott határidőn belül nem, vagy nem az abban foglaltaknak megfelelően tett eleget.

16. A lakások ellenőrzése

25. §

(1) Bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a bérlő szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítését a bérlő szükségtelen háborítása nélkül havonta jogosult ellenőrizni. A bérlő köteles a lakásba történő bejutást biztosítani, az ellenőrzést tűrni.

(2) Amennyiben megalapozottan feltehető, hogy a bérlő a lakást nem rendeltetésszerűen vagy a bérleti szerződésben foglaltak szerint használja, vagy a lakás állagát veszélyezteti, valamint rendkívüli káresemény megakadályozása, elhárítása érdekében bérbeadó a lakást az (1) bekezdésben foglalt gyakoriságtól eltérően bármikor, haladéktalanul jogosult ellenőrizni.

(3) Az ellenőrzésről a lakásügyekkel foglalkozó osztály ügyintézője és kezelő a helyszínen jegyzőkönyvet, valamint leltárt vesznek fel. Az ellenőrzés során feltárt hiányosságok megszüntetésére a bérlőt megfelelő határidő tűzésével felhívja, a határidő leteltét követően a felhívásban szereplő hiányosságok megszüntetésének végrehajtását ellenőrzi.

(4) Amennyiben a bérlő az ellenőrzés lehetőségét nem biztosítja vagy azt megghiúsítja és ezen kötelezettségének bérbeadó felszólítása ellenére sem tesz eleget, úgy ez olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amelyre tekintettel bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.

17. A bérbeadó és bérlő kötelezettségei

26. §

(1) A bérbeadó megbízottja új bérbeadás esetén a lakásokat a jogszabályokban és a szerződésben meghatározott feltételek szerint jegyzőkönyv felvétele mellett adja át az új bérlőknek.

(2) A lakás átadás-átvételekor a kezelő jegyzőkönyvet, valamint leltárt vesz fel, amelyek tartalmazzák a lakás, a lakásberendezések, az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat, azok pótlásának határidejét, valamint a pótlásra kötelezett személy megnevezését.

(3) A felek a lakásnak a bérlő részére történő birtokba adását a leltár és a jegyzőkönyv aláírásával ismerik el.

(4) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a bérlő részéről felmerülő, igazolt költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni.

(5) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó megbízottja birtokba veszi a lakást, és érvényesíti a bérbeadói igényeket.

27. §

(1) A kizárólagos önkormányzati tulajdonú épület esetén a bérbeadó köteles gondoskodni:

- a) az épület karbantartásáról,
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, és
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiség berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) A központi berendezések lakásban lévő vezetékszakaszainak üzemképes állapotát a bérbeadó köteles biztosítani, függetlenül attól, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakás milyen épületben található.

28. §

(1) A bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Ezen feltételt a lakásbérleti szerződésnek is tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak várható időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(2) Amennyiben a (1) bekezdésben foglalt feltétel nem áll fenn, a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.

(3) A bérlő a lakásba a Ltv.-ben foglaltakon túl a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján kizárólag az élettársát és annak együtt költöző kiskorú gyermekét fogadhatja be.

(4) A lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén, a bérlő által befogadott személy a lakásbérleti jogviszony folytatására nem jogosult, velük szemben a bérbeadónak elhelyezési kötelezettsége nem áll fenn.

(5) A bérlő élettársa és annak együtt költöző kiskorú gyermeke lakásba történő befogadásához hozzájárulás megadásának feltétele:

- a) az élettársnak sem tulajdonjoga, sem hasznélvezeti joga nem áll fenn beköltözhető lakóingatlanon,
- b) az élettárs korábbi, a bérbeadó tulajdonában lévő lakásra fennálló bérleti jogviszonya során a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, lakbér és közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik, és
- c) az élettárs önhibájából nem volt a bérbeadó tulajdonában lévő lakás jogcím nélküli használója a hozzájárulás megadását megelőző 5 évben.

(6) Szociális helyzet alapján bérbe adott lakásba az élettárs és kiskorú gyermeke befogadásához az (5) bekezdésben leírtakon túl a hozzájárulás abban az esetben adható meg, ha a befogadást követően a bérlő továbbra is megfelel a szociális helyzet alapján történő bérbeadás e rendeletben meghatározott feltételeinek.

29. §

(1) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a lakás és helyiségei, valamint a részére átadott eszközök és a lakás alkotórészeinek rendeltetésszerű használatáról, tisztán tartásáról, állaguk megőrzéséről,
- b) az épületben, az épület központi berendezéseiben, felszereléseiben és a lakásban a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt keletkezett hibák kijavításáról illetőleg az okozott kár megtérítéséről és
- c) a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakás berendezéseinek rendeltetésszerű állapotban történő visszaadásáról.

(2) A bérlő köteles megfizetni az általa bérelt önkormányzati bérlakásra megállapított lakbért.

(3) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről az ajtók és ablakok külső és belső felületének mázolásáról.

(4) A bérlő tűrni köteles a bérbeadói döntés alapján mellékvízmérő felszerelését, hitelesítését, biztosítani annak leolvasását, ellenőrzését. A mellékvízmérővel rendelkező lakások bérlői díjfizetési kötelezettségüket a hitelesített mellékvízmérő által mért fogyasztás szerint kötelesek fizetni.

30. §

(1) A lakásbérlet megszűnésekor a bérlő a lakást kiürítve, a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető, tiszta állapotban az átadáskor készült bérleti jegyzőkönyv tartalma szerinti állapotban köteles a kezelőnek visszaadni.

(2) A lakás visszaadásakor a kezelő jegyzőkönyvet, valamint leltárt vesz fel, amelyek tartalmazzák a lakás, a lakásberendezések, az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat, azok pótlásának határidejét, valamint a pótlásra kötelezett személy megnevezését.

18. A lakás átalakítása, korszerűsítése, karbantartása

31. §

(1) A Bérlő kérelmére a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásban rögzíteni kell az elvégzendő munkák körét, konkrét megjelölését, a munkák befejezési határidejét, a munkák elvégzésének költségeit.

(2) A bérbeadó és bérlő közötti előzetes megállapodásban rögzíteni kell, hogy az (1) bekezdés szerinti munkálatok hitelt érdemlően igazolt költségeinek felével havonta egyenlő arányban csökkenteni kell a bérlő által fizetendő bérleti díjat. Ha a bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mielőtt a költségek a bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a bérlő részére a fennmaradt összeget a lakás bérbeadónak történő visszaadásakor egy összegben meg kell téríteni.

(3) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti lakásbérleti szerződést – az új komfortfokozatnak megfelelően – szükség szerint módosítani kell, ha a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli.

(4) A lakást erre vonatkozó külön megállapodás hiányában átalakító, korszerűsítő bérlő az átalakítással, korszerűsítéssel felmerült kiadásai megtérítését a bérbeadótól sem a lakásbérleti szerződés alatt, sem annak megszűnése után nem követelheti.

(5) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetők el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és bérlő megállapodása állapítja meg.

(6) Ha a bérlő a lakást jogosulatlanul alakította át, a bérbeadó felhívására köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

(7) A bérbeadóval szemben előzetes megállapodásban nem rögzített felújítási, karbantartási munkálatok elvégzése után a bérlőnek bérbeszámítási joga nincs.

19. A lakbér

32. §

(1) A lakbér mértékét a lakás alapvető jellemzői, különösen az alábbiak határozzák meg:

- a) a lakás komfortfokozata,
- b) a lakás alapterülete,
- c) a lakás Dunaújváros településen belüli fekvése,

(2) Az önkormányzati ingatlanok lakbérét az (1) bekezdésben meghatározottak alapján kell megállapítani.

(3) A bérbeadót a vegyes tulajdonú társasházi vagy lakásszövetkezeti ingatlan esetén az üzemeltetési és fenntartási költségek fedezésére külön szolgáltatási díj részeként társasházi díj illeti meg:

- a) a vízellátás és csatornahasználat biztosítása,
- b) a felvonó használatának biztosítása,
- c) a kapunyitás,
- d) központi fűtés- és melegvíz-ellátás,
- e) szemét elszállítás,

(4) A társasházi díj mértéke a lakás közös költségének felújítási alappal csökkentett összege.

(5) A bérlő a társasházi díjat a lakbérrel együtt fizeti meg.

(6) A közüzemi szolgáltatók által a bérlő részére közvetlenül számlázott közüzemi szolgáltatások díját a bérlő a szolgáltatók részére köteles megfizetni.

33. §

(1) A lakberek megállapítása során figyelembe kell venni a lakás alapvető jellemzőit, így különösen alapterületét, minőségét, településen és a lakóépületen belüli fekvését, állapotát, bérbeadó által nyújtott szolgáltatást, szociális helyzet alapján történő bérbeadáskor a bérbeadás célját.

(2) Lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadása esetére és a költségelven történő bérbeadása esetére megállapított bérleti díj mértékét a 1. melléklet tartalmazza.

(3) Lakás szociális alapon történő bérbeadása esetén – a bérlő szociális körülményei alapján – lakbértámogatás adható. A lakbértámogatásra való jogosultság feltételeit, a lakbértámogatás mértékét és eljárási szabályait külön rendelet tartalmazza.

(4) Bérlőkijelölési jog biztosítása útján bérbe adott lakások bérleti díja megegyezik a költségelvű lakbér mértékével.

34. §

(1) A szociális alapú nettó bérleti díjat, valamint a szolgálati és szakember elhelyezése célját biztosító lakások bérleti díját a rendelet 1. mellékletében szereplő táblázat tartalmazza lakásokra lebontva Ft/m²/hó összegben, övezeti besorolásban.

(2) Az költségelví bérleti díj összege a szociális alapú lakbér mértékének kétszerese.

(3) A piaci alapú bérleti díj összege a szociális alapú lakbér mértékének háromszorosa.

(4) A lakbér mértékét Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése (továbbiakban: Közgyűlés) minden év október 31. napjáig felülvizsgálja és azt az üzemeltetési, karbantartási költségek, valamint az infláció mértékére figyelemmel módosítja.

35. §

(1) A lakbér mértékét és változását a bérbeadó a hatályba lépést (változást) megelőzően, írásban köteles közölni a bérlővel.

(2) A bérbeadó a külön szolgáltatások díját – társasház esetében – a társasházi közös költségek változásával együtt, azzal megegyező időpontban változtatja.

(3) A bérbeadó a külön szolgáltatások díjának változásáról és annak időpontjáról a kezelő által kiállított soron következő számlával egyidejűleg értesíti a bérlőt, egyben ezzel együtt kiszámlázásra kerül a változás időpontjától az értesítés megküldéséig esedékessé vált összeg, illetve esetleges csökkenés esetén a különbözet jóváírásra kerül.

36. §

(1) Az e rendelet szerinti lakbér és külön szolgáltatások díjának fizetési kötelezettsége (a továbbiakban: fizetési kötelezettség) a lakásbérleti jogviszony létrejöttének napjától, illetve a jogcím nélküli lakáshasználat kezdő napjától esedékes, és a lakásbérleti jogviszony megszűnésének napjáig, illetve a lakás tényleges visszaadásának napjáig áll fenn.

(2) Az e rendelet szerinti fizetési kötelezettségnek a bérlő havonta előre esedékesen, egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles eleget tenni.

(3) Az e rendelet szerinti fizetési kötelezettség a bérlőt terheli.

(4) A bérlőtársakat a fizetési kötelezettség egyetemlegesen terheli.

(5) A bérlő a lakbért és a külön szolgáltatások díját együttesen köteles megfizetni.

(6) A külön szolgáltatásokért járó díj nemfizetésének, vagy késedelmes megfizetésének jogkövetkezményei megegyeznek a lakbér nemfizetésének, vagy késedelmes megfizetésének jogkövetkezményeivel.

20. A lakáshasználati díj

37. §

(1) Jogcím nélküli lakáshasználat esetén a bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználó ellen haladéktalanul megteszi a lakáskiürítés iránt szükséges intézkedéseket.

(2) A lakást jogcím nélkül használó a bérbeadó részére lakáshasználati díjat köteles fizetni.

(3) A lakáshasználati díj mértéke szociális helyzet alapján történő és költségelví bérbeadás esetén a lakásra e rendelet 1. mellékletében meghatározott lakbérrel megegyező, piaci alapon történő bérbeadás esetén a lakásbérleti szerződésben szereplő lakbérrel megegyező összeg.

21. Hozzájárulás a lakásba való befogadáshoz

38. §

(1) A bérbeadó a bérlő írásbeli kérelmére hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő nagyszülőjét, házastársának gyermekét és unokáját, nem befogadott gyermekének a gyermekét, testvérét, élettársa gyermekét és unokáját, gyermeke házastársát, vagy élettársát és annak gyermekét, valamint gyámhatósági határozattal igazolható gondozottját a lakásba befogadja.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni, a befogadott személynek előzetesen nyilatkoznia kell arról, hogy a bérlő bérleti jogviszonyának a megszűnésekor elhelyezésre nem tart igényt.

(3) A lakásba történő befogadáshoz nem adható hozzájárulás, ha

- a) a befogadással a lakásban lévő személyek száma meghaladja a 14. § (1) és (2) bekezdésében szabályozott lakásigény mértékének felső határát
- b) a bérlőnek lakbértartozása, önkormányzattal szembeni bármilyen lejárt tartozása, vagy közüzemi díjhátraléka van.

(4) Amennyiben a bérlő a lakást jelen e rendelet által előírtak megsértésével albérletbe adja, és a lakás tényleges használója a lakás birtokát felszólításra nem adja vissza, a bérbeadó jogosult a lakás tényleges használójával szemben a kiürítésre tűzött határidő eredménytelen elteltétől a bérleti díj ötszörösének megfelelő használati díjat érvényesíteni.

22. Albérletbe adás szabályai

39. §

(1) Lakás vagy annak egy része albérletbe adásához nem adható hozzájárulás.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott tilalmat nem kell alkalmazni, ha

- a) a lakás bérlőjét gondnokság alá helyezték, és elmeszociális otthoni elhelyezést nyert, vagy hosszabb távú kórházi kezelés alatt áll, vagy
- b) a kiskorú bérlő gyámja a lakást addig az ideig kívánja albérlet útján hasznosítani, ameddig a bérlő nagykorúvá válik.

(3) A Polgármester a (2) bekezdésben foglalt feltételek esetén kizárólag határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig kötött albérleti szerződéshez adhat tulajdonosi hozzájárulást. A kérelem benyújtása mellé a gondnoknak vagy gyámnak csatolnia kell az albérleti szerződés tervezetét.

23. A lakás nem lakás céljára történő használatának szabályai

40. §

(1) Lakás egészének nem lakás céljára történő használatához tulajdonosi hozzájárulás nem adható.

(2) A lakás egy részét akkor lehet nem lakás céljára használni a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, ha

- a) a bérlő írásbeli kérelmére a bérlő vagy a lakásban állandó bejelentéssel rendelkező személy a saját jogán vagy gazdasági társaság tagjaként kíván a lakásban székhelyet vagy telephelyet létesíteni, és
- b) bérlőtársak esetében a bérlőtárs a lakás egy részének más célra történő használatát tudomásul vette.

(3) A lakás egy részének más célú használatához történő hozzájárulás nem mentesít az egyéb jogszabályokon alapuló engedélyek beszerzése alól. A lakásbérleti szerződés megszűnése napján a hozzájárulás érvényét veszíti.

24. A lakásbérletre vonatkozó egyéb szabályok

41. §

(1) Ha a bérleti szerződés megkötését követően a bérbeadó tudomására jut, hogy a bérlőnek vagy házastársának, élettársának, avagy a vele együtt költöző hozzátartozójának a tulajdonában, haszonélvezetében beköltözhető lakás van, a bérbeadó a bérleti szerződés felmondására jogosult. (2) A bérbeadó a korábbi bérleti szerződés felmondására jogosult akkor is, ha a bérleti jog jogosultja másik önkormányzati bérlakás bérleti jogát jogviszony folytatóként megszerzi.

(2) Annak részére, aki szociális intézménybe történő elhelyezését követően pénzbeli térítés nélkül mondott le a lakásbérleti jogviszonyáról a bérbeadó javára, az intézményi ellátását követő kihelyezésekor legalább komfortos lakást kell bérbe adni.

42. §

(1) Amennyiben bérlőkijelölési, vagy a bérlő-kiválasztási joggal érintett lakás megüresedik és a lakást ismételten bérbe lehet adni, a bérlő kijelölésére, kiválasztására jogosultat fel kell hívni arra, hogy az értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül – jogosultságának igazolásával – közölje a bérlő személyét, és határozza meg a bérbeadás feltételeit.

(2) A jogosult figyelmét fel kell hívni arra, hogy amennyiben határidőben nem jelöl új bérlőt, jogosultságát nem igazolja, vagy az általa közölt adatok alapján a szerződést nem lehet megkötni, úgy a bérbeadónak számlázott közüzemi, valamint közös költséget – bérlőkijelölő joga gyakorlásáig – köteles megtéríteni.

25. A bérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel

43. §

(1) A határozatlan idejű bérleti joggal rendelkező bérlő a lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó részére pénzbeli térítés ellenében felajánlhatja.

(2) A Polgármester a pénzbeli térítés ellenében történő lakásfelajánlást nem köteles elfogadni, arról a lakásgazdálkodási feladatok ismeretében dönt.

(3) Az önkormányzati ingatlanra fennálló határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnésekor a bérlőt az általa visszaadott lakásra megállapított éves lakbér négyszeres összege, de legfeljebb 400.000 Ft illeti meg.

(4) Amennyiben határozatlan időre bérbe adott önkormányzati ingatlan bérlője részére az általa használt lakásnál kisebb szobaszámú lakás kerül bérbeadásra, a bérlő a két lakás lakószobáinak különbsége után félszobánként 50.000 Ft-nak megfelelő térítésre tarthat igényt.

(5) közös megegyezéssel a lakásbérleti jogviszony akkor szüntethető meg, ha a bérlő vállalja, hogy a vele együtt lakó személyek a lakásban nem maradnak vissza, és a bérlőnek lakbérhátraléka, a bérbeadóval szemben fennálló egyéb tartozása, és közüzemi díj tartozása nincs.

(6) A térítési díjat egy összegben a (3)–(4) bekezdésben szabályozott esetekben a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadását követő 8 napon belül kell a bérlő részére kifizetni.

26. Szakemberek elhelyezése

44. §

(1) Bérlőkiválasztási vagy bérlőkijelölési jognak más szerv részére megállapodás alapján történő biztosításáról és ezen jog feltételeinek meghatározásáról a Közgyűlés dönt. A bérlőkijelölési jog határozott és határozatlan időre szólhat.

(2) Ha a lakást ismételten bérbe lehet adni, a bérlő kiválasztására vagy kijelölésére jogosultat fel kell hívni, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadásnak azokat a feltételeit, amelyre jogszabály vagy a megállapodás feljogosítja.

(3) A megállapodásban ki kell kötni, hogy az üresen álló, bérlőkijelölési joggal érintett bérlakás összes költsége a bérlő kiválasztására vagy kijelölésére jogosult szervezet terheli, melyet számla alapján köteles az önkormányzatnak megtéríteni.

(4) A bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv csak olyan személyt jelölhet ki bérlőül, aki az adott szervvel munka-, szolgálati vagy tagsági jogviszonyban áll. A kijelölt bérlővel a bérleti szerződést mindenkor határozott időtartamra, és azzal a feltétellel lehet megkötni, hogy a fennálló munka-, szolgálati vagy tagsági jogviszonyának megszűnése a bérleti jogviszony megszűnésével is jár. Erről a tényről a bérlőkijelölési joggal rendelkező szervezet haladéktalanul köteles értesíteni bérbeadót. A bérlő a lakást elhelyezési igény nélkül köteles a bérbeadó részére átadni.

(5) Amennyiben a bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv a bérlőkijelölési jogát 6 hónapon keresztül nem gyakorolja, úgy a bérbeadó jogosulttá válik bérlőkijelölési jog visszavonására és új bérlő kijelölésére.

(6) Az önkormányzat által egyéb szakember elhelyezése céljára vásárolt, illetve bérbe adott lakások tekintetében jelen rendelet szabályait megfelelően alkalmazni kell.

45. §

(1) Azon szakemberlakások bérlőjének személyére, akik a hivatal alkalmazásában (továbbiakban: alkalmazott) állnak, Dunaújváros Megyei Jogú Város Jegyzője indokolással ellátott javaslatot nyújthat be.

(2) Nem válhat olyan alkalmazott szakemberlakás bérlőjévé, akinek magának, házastársának, élettársának, vagy az általa eltartott kiskorú gyermekének Dunaújváros közigazgatási területén önkormányzati bérlakása, vagy legalább 1/2 tulajdoni hányadot elérő lakástulajdona van, kivéve, ha lakástulajdonát haszonélvezettel terhelten örökölte, vagy ajándékba kapta, és azt a haszonélvező életvitelszerűen lakja.

(3) Az alkalmazott személyre tett javaslatot követően, a szakemberlakás bérbeadásáról a bizottság véleményének kikérését követően a Polgármester dönt. A bérleti szerződés határozott időre, a bérlőnek a szervezetnél történő alkalmazásának idejére, de legfeljebb öt évre szólhat. A szerződés egy alkalommal, legfeljebb öt év időtartamra a munkáltató javaslatára, a bérlő méltányossági kérelmére a bizottság véleményének kikérése mellett, a felek együttes akaratával meghosszabbítható. Az alkalmazotti jogviszony megszűnését a bérlő köteles 15 napon belül bejelenteni a bérbeadónak.

(4) Az alkalmazott szakemberlakásba történő befogadásra a rendelet 36. §-ában foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

III. Fejezet A helyiségbérlet szabályai

46. §

A helyiségek bérbeadására a lakások bérbeadásáról szóló rendelkezéseket az e fejezet szerinti eltérésekkel kell alkalmazni.

27. A helyiségek bérbeadásának jogcímei és módjai

47. §

A helyiségeket

- a) pályázat vagy
- b) bérbevételi kérelem alapján lehet bérbe adni.

48. §

(1) Helyiség e rendelet szabályai szerint akkor adható bérbe, ha üres, vagy meghatározott időn belül megüresedik, és hasznosítása nem veszélyezteti az önkormányzat kötelező feladatainak az ellátását.

(2) A helyiség bérbeadására irányuló eljárás:

- a) külső ajánlattal és
- b) hivatalból (pályázat kiírásával) indulhat.

(3) Hivatalból (pályázat kiírásával) indult hasznosításra javaslatot tehet:

- a) a közgyűlés képviselője és bizottságai,
- b) a Polgármester és
- c) a jegyző.

(4) Pályázati eljárás mellőzésével adható bérbe a helyiség 8 millió Ft/év bérleti díjig.

(5) Helyiséget bérlőtársak részére vagy társbérletbe adni nem lehet.

28. A bérbeadás időtartama

49. §

Helyiséget bérbe adni határozott időre, továbbá feltétel bekövetkezéséig, de legfeljebb – amennyiben az ajánlatot tevő rövidebb időtartamot nem jelöl meg – 5 éves időtartamra lehet.

29. Bérbeadás nyilvános pályázat alapján

50. §

(1) A pályázatra kiírt helyiségre pályázni a nettó havi bérleti díj megjelölésével lehet.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát,
- b) a bérleti díj alsó határát,
- c) a bérleti díj értékkövetésének módját és mértékét,
- d) a bérleti jogviszony időtartamát,
- e) a helyiség átadásával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatos előírásokat,
- f) a pályázat benyújtásának módját, helyét, és idejét,
- g) a helyiség megtekintésének időpontját,

(3) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbevételre ajánlatot tevő nevét, lakóhelyét, telefonszámát, e-mail-címét, gazdasági társaság esetében cégnevét, székhelyét, képviselőjének nevét, címét, telefonszámát,
- b) a helyiségben folytatni kívánt tevékenységet,
- c) amennyiben a pályázati kiírás lehetővé teszi annak közlését, hogy a pályázat nyertese milyen időtartamú szerződést kíván kötni, melynek feltételeit ismeri és kötelezően elfogadja, és
- d) a pályázatban kiírt szerződéskötési feltételek elfogadását.

(4) A helyiséget annak kell bérbe adni, aki

- a) a pályázati feltételeknek megfelel,
- b) a pályázatban kiírt feltételeket elfogadja és vállalja, és
- c) a legmagasabb bérleti díjra tesz ajánlatot.

(5) A pályázat nyilvános, azon minden természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság részt vehet, kivéve, akinek a pályázat kiírását megelőző 5 évben a bérbeadóval szemben tartozása, köztartozása volt.

(6) A pályázati eljárás lefolytatásának részletes szabályait az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló önkormányzati rendelet szabályozza.

30. Bérbeadás bérbevételi kérelem alapján

51. §

Helyiség bérleti joga a kérelmező által benyújtott bérbevételi kérelem alapján is megszerezhető, melynek feltétele, hogy a bérbeadó a helyiségben folytatni kívánt tevékenységet elfogadja és a bérbeadóval megállapodjon:

- a) a helyiségbérlet időtartamában,
- b) a bérleti díj mértékében és
- c) a helyiség bérlőt terhelő felújításának, a használat alatti karbantartásának és a szerződés megszűnésekor történő visszaadásának feltételeiről.

31. A helyiséghasználat szabályai

52. §

(1) A helyiséget csak a bérleti szerződésben feltüntetett bérlő veheti igénybe.

(2) A helyiség engedély nélküli más célra való használata, vagy más személy, vagy társaság részére történő átengedése esetén a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

(3) Amennyiben a helyiségben tervezett tevékenység az érintett társasház szervezeti és működési szabályzatában foglalt közgyűlési döntésével ellentétes, a bérbeadó jogosult a bérbeadást megtagadni, a már fennálló helyiségbérleti szerződést jogosult felmondani.

32. A helyiség felújításával kapcsolatos szabályok

53. §

(1) A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával – a szakhatóságok engedélyében megszabott feltételekkel – saját költségén köteles a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon átalakítani és felújítani, mely költség nem igényelhető vissza és a bérleti díjba nem számítható be.

(2) A bérlő – eltérő megállapodás hiányában – köteles gondoskodni

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védő, előtető, ernyős szerkezet biztonsági berendezések karbantartásáról, felújításáról,
- c) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ és tart üzemben, és
- d) a bérlő tevékenységével összefüggően az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról és a szemét elszállításáról.

(3) A (2) bekezdésben felsoroltakon kívüli bérlői kötelezettségekre a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.

(4) Bérbeadó a helyiség felújítására – a helyiség állapotától függően – a bérlő részére 1-3 havi bérleti díjmentességet biztosíthat.

33. Hozzájárulás a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez

54. §

(1) A helyiség bérleti jogát a bérlő a tulajdonos hozzájárulásával átruházhatja.

(2) Az átruházásra vonatkozóan polgári jogi megállapodást kell kötni, amelyet a szerződés keltétől számított 15 napon belül hozzájárulás megadása érdekében a bérbeadóhoz be kell nyújtani.

(3) A tulajdonosi hozzájárulás feltétele:

- a) a bérleti jog átvevőjének az új bérleti díj mértékében és a bérbeadás egyéb feltételeiben a bérbeadóval meg kell állapodnia és
- b) amennyiben a bérleti jog átadással érintett helyiség, épület 5 éven belül bontásra kerül, úgy az átvevőnek vállalnia kell, hogy a helyiséget a felszólítástól számított 90 napon belül mindennemű kártalanítási igény nélkül kiüríti, és a tulajdonos részére visszaadja.

(4) A bérleti jog átadásához nem adható tulajdonosi hozzájárulás, ha

- a) a helyiség bérleti jogát átvevő által folytatni kívánt tevékenység gyakorlása jogszabályba ütközik, vagy a helyiség a folytatni kívánt tevékenységre nem alkalmas és alkalmassá sem tehető, vagy
- b) a helyiségben folytatni kívánt tevékenység a közrend, vagy a közbiztonság érdekeit súlyosan sértené, vagy
- c) a helyiségre bérleti, vagy közüzemi díjhátralék áll fenn, vagy
- d) a bérleti jog átruházására kötött megállapodást szerződő felek a (2) bekezdésben meghatározott határidőn túl nyújtják be a bérbeadóhoz.

(5) A helyiség bérleti jogának cseréjére az átruházásra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

34. Hozzájárulás albérletbe adáshoz

55. §

(1) A bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával a helyiség egy részét albérletbe adhatja. A bérbeadó azzal a feltétellel adhatja hozzájárulását a helyiség egy részének albérletbe adásához, ha a bérlő a bérleti szerződés módosításával vállalja az albérletbe adott helyiségrészre vonatkozóan a bérleti szerződésben megállapított bérleti díj kétszeresének megfelelő összegű bérleti díj fizetését. A bérlő az emelt összegű bérleti díjat köteles fizetni mindaddig, amíg az albérleti szerződés megszűnését írásban be nem jelenti, és a felek a bérleti szerződésben a bérleti díjra vonatkozóan eltérően nem rendelkeznek.

(2) Az albérleti szerződéshez a tulajdonos a bérlő bérleti jogviszonyának lejártáig, de legfeljebb 2 évig járul hozzá.

(3) Az albérleti hozzájárulás érvényességének lejártával, vagy a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a bérlő és az albérlet a helyiség – elhelyezési, kártalanítási igény nélküli – kiürítésére egyetemlegesen kötelesek.

(4) Az albérletbe adás engedélyezése esetén, a bérleti szerződés módosításakor a bérlőnek vállalnia kell a tulajdonosi hozzájárulásban előírt feltételeket.

(5) A helyiség egy részének albérletbe adására abban az esetben adható tulajdonosi hozzájárulás, amennyiben a bérlőnek a bérbeadóval szemben bármilyen jogcímen tartozása, köztartozása nincs és a helyiség méreténél fogva alkalmas a bérlő és albérlet által párhuzamosan folytatni kívánt tevékenységekre.

(6) A helyiség egésze albérletbe nem adható.

35. A helyiségbérleti jogviszony megszüntetésével kapcsolatos szabályok

56. §

(1) A bérlő a határozott időre kötött bérleti szerződést a határidő lejárta előtt írásban felmondhatja.

(2) A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a bérlőt nem illeti meg kártalanítás, és kizárólag a bérbeadóval előzetes megkötött, erről szóló megállapodás alapján jogosult a helyiség felújítására fordított összeg visszatérítésére.

(3) A helyiségbérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a bérlő legkésőbb a szerződés megszűnését követő 60 napon belül köteles a helyiséget a bérbeadó részére rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

(4) Amennyiben a bérlő a helyiségbérleti szerződés megszűnését követően a helyiséget határidőben nem üríti ki, a bérbeadó jogosult a jogcím nélküli használóval szemben használati díj címén a kiürítési határidő eredménytelen leteltétől a tényleges kiürítésig a helyiségbérleti díj ötszöröséig terjedő használati díjat érvényesíteni.

IV. Fejezet Záró rendelkezések

57. §

Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba.

58. §

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletéről és a lakbérekről szóló Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 25 /2017. (VI.16.) önkormányzati rendelete.

Pintér Tamás
polgármester

Dr. Molnár Attila
jegyző