

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete

AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRLETÉRE VONATKOZÓ EGYES SZABÁLYOKRÓL SZÓLÓ

a [46/2012. \(XII.01.\)](#), [51/2012. \(XII.17.\)](#), [4/2013. \(III.01.\)](#), [10/2015. \(III.30.\)](#),
[9/2016. \(II.26.\)](#), [33/2017. \(IX.21.\)](#), [6/2018. \(IV.27.\)](#), [13/2018. \(V.31.\)](#), [26/2018. \(IX.21.\)](#),
[30/2018. \(XI.16.\)](#), [6/2019. \(II.28.\)](#), [1/2020. \(I.29.\)](#), [31/2021. \(XII.10.\)](#),
[32/2022. \(XII.09.\)](#), [18/2024. \(V.30.\)](#), [33/2024. \(X.04.\)](#), [35/2024. \(XII.13.\)](#) és a [39/2024.
\(XII.13.\)](#)

önkormányzati rendeletek által módosított

23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelethez

egységes szerkezetbe foglalt szövege

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. Törvény 16. § (1) bekezdése, továbbá a lakások és helyiségek bérletére valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a helyi viszonyok rendezésére, az önkormányzat tulajdonosi jogait és a bérlők méltányos érdekeit szem előtt tartva, a lakásgazdálkodásban a szociális és gazdaságossági szempontok együttes megvalósítására törekedve, Budaörs Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya a Budaörs Város Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) kizárólagos tulajdonában lévő lakásokra, valamint az osztatlan közös tulajdonban lévő önálló lakásként hasznosított ingatlanrészekre (továbbiakban együtt: lakás) valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség) terjed ki.

(1a)¹ E rendelet alkalmazásában a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályok nem vonatkoznak az önkormányzati fenntartású köznevelési intézmények, illetve az önkormányzat tulajdonában álló iskolaépületek helyiségeire.

(2)² Az önkormányzat tulajdonában lévő lakás és helyiség bérlője e rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő természetes személy, jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet lehet.

(3)³

(4) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) továbbá a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

A bérbeadói jogkörök gyakorlói

2. §

(1) Budaörs Város Önkormányzat képviselő-testületét (a továbbiakban: Képviselő-testület) megilleti és terheli az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek tekintetében a tulajdonosi jogok és kötelezettségek összessége.

(2) A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadására vonatkozó hatáskörét - jelen rendeletben foglalt feladatmegosztásban – az alábbi szervezetekre, személyekre ruházza át:

a) Szociális és Egészségügyi Bizottság (a továbbiakban: SZEB)

b)⁴ *Pénzügyi Ellenőrző és Vagyongazdálkodási Bizottság (a továbbiakban: PEVB)*⁵

c) Polgármester

d)⁶

(3)⁷ A vagyonkezelési szerződés alapján vagyonkezelésbe adott lakásokkal kapcsolatos bérbeadói feladatokat az Önkormányzat és a vagyonkezelő közötti szerződés tartalmazza.

¹ A 10/2015. (III.30.) önkormányzati rendelet 3. §-a által kiegészítve. Hatályos 2015. március 31. napjától.

² A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

³ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 27. § a) pontja által hatályát veszett szövegrész. Nem hatályos: 2018. április 28. napjától.

⁴ Az 51/2012. (XII.17.) önkormányzati rendelet 47. §-a által módosítva. Hatályos 2013. január elsejétől.

⁵ A 35/2024. (XII.13.) önkormányzati rendelet 8. § a) pontja által módosított szövegrész. Hatályos: 2024. december 14-től.

⁶ A 35/2024. (XII.13.) önkormányzati rendelet 9. §-a által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2024. december 14-től.

⁷ A 31/2021. (XII.10.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos 2022. január 1. napjától.

II. FEJEZET

A LAKÁSOK JOGCÍM SZERINTI BÉRBEADÁSÁNAK MÓDJAI

Bérbeadási jogcímek

3. §

(1) A lakások bérbeadásának jogcímei

- a)⁸ szociális helyzet alapján,
- b) lakás bérbeadása rendkívüli élethelyzetben,
- c) bérlő halála után a bérleti jogviszony folytatása alapján,
- d) csereszerződés alapján történő lakásbérlet alapján,
- e) kényszerértékesítés során megszerzett lakás bérbeadása,
- f) bérlőtársi szerződés
- g)⁹
- h)¹⁰ piaci alapon,
- i)¹¹ költségelví bérleti díj ellenében történő bérbeadás.

(2) Rendkívüli méltányosság alapján a Képviselő-testület az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően is dönthet.

Lakás bérbeadása szociális helyzet alapján

4. §

(1)¹² Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján meghatározott időre, legfeljebb 2 évre adható bérbe, kivéve felújítási kötelezettséggel és piaci alapon történő bérbeadás esetén.

(2) A szociális helyzet alapján történő bérbeadásról, valamint az ilyen jogcímen bérbe adott lakás ismételt bérbeadásáról a SZEB dönt.

(3) Szociális helyzet alapján lakás bérletére az a nagykorú személy jogosult,

a) aki a kérelem benyújtásának időpontjában – házastársak és élettársak esetében a felek egyike – legalább 5 éve Budaörs Város közigazgatási területén bejelentett

⁸ A 32/2022. (XII.09.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése által módosítva. Hatályos 2023. január 1-től.

⁹ A 26/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2. § a) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2018. október 1-től.

¹⁰ A 32/2022. (XII.09.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos 2023. január 1-től.

¹¹ A 32/2022. (XII.09.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése által módosítva. Hatályos 2023. január 1-től.

¹² A 4/2013. (III.01.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos 2013. március elsejétől.

lakóhellyel, ennek hiányában tartózkodási hellyel rendelkezik és Budaörs Város közigazgatási területén életvitelszerűen lakik, és

b)¹³ akinek háztartásában az egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelem a bérleti kijelölését megelőző 6 hónap átlag jövedelme alapján a *szociális vetítési alap összegének hatszorosát*¹⁴, egyedül élő esetén a *szociális vetítési alap összegének nyolcszorosát*¹⁵ nem haladja meg, és szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. Törvény (a továbbiakban: Szt.) 4. § b) pontja alapján vagyona nincs.

c)¹⁶ aki írásbeli nyilatkozatban vállalja, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt az Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekjóléti Központ Család- és gyermekjóléti szolgálattal (továbbiakban: Család- és gyermekjóléti szolgálat) a 40. § (1) bekezdése szerint együttműködik,

d)¹⁷ akinél nem áll fenn a 6. §-ban felsorolt kizáró okok egyike sem.

5. §¹⁸

A SZEB a bérleti jogviszony feltételeként a bérlet(k) részére előírhatja a lakástakarék pénztári szerződés megkötését.

6. §

(1) Ha e rendelet másként nem rendelkezik, szociális helyzet alapján nem lehet a lakás bérletje az a személy, akire a kérelem benyújtásának, vagy a lakás bérbeadásának időpontjában az alábbi kizáró tényezők valamelyike fennáll:

a) az ország területén 1/1 tulajdoni arányban lakás tulajdonával, illetve önálló lakóegységnek minősülő használat szerint megosztott lakás résztulajdonával rendelkezik; házastársak, élettársak olyan közös lakás tulajdonával rendelkeznek, ahol a tulajdoni hányaduk összege az 1/1 tulajdoni arányt eléri,

b)¹⁹

c) az ország területén önálló állami vagy önkormányzati lakás bérletével rendelkezik,
d) kérelmében lakáskörülményeire, szociális, vagyoni és jövedelmi viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amely számára jogosulatlanul kedvezőbb elbírálást tesz lehetővé,

¹³ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 2. §-a által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

¹⁴ A 18/2024. (V.30.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja által módosított szövegrész. Hatályos: 2024. május 31. napjától.

¹⁵ A 18/2024. (V.30.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja által módosított szövegrész. Hatályos: 2024. május 31. napjától.

¹⁶ A 31/2021. (XII.10.) önkormányzati rendelet 4. § a) pontja által módosítva. Hatályos 2022. január 1. napjától.

¹⁷ A 31/2021. (XII.10.) önkormányzati rendelet 4. § b) pontja által módosítva. Hatályos 2022. január 1. napjától.

¹⁸ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 3. §-a által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

¹⁹ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 27. § b) pontja által hatályát veszített szövegrész. Nem hatályos: 2018. április 28. napjától.

e)²⁰ korábban az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérlője volt, és bérleti jogviszonya neki felróható okból szűnt meg, vagy bérleti jogviszonya megszűnésekor bérleti díj illetve közüzemi díjhátralékkal rendelkezett. Kivételt képez ez alól, ha a Bérlő a bérleti szerződés lejártakor adósságkezelési szolgáltatásban részesül vagy a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást kötött, és amelyeket – a fennálló kötelezettségeken túlmenően – maradéktalanul, határidőben teljesít, vagy a lakás bérleti jogviszonyának megszüntetésekor pénzbeli térítésben részesült.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kizáró tényezőket az együttköltöző személyek vonatkozásában is vizsgálni és alkalmazni kell.

(3) Az (1) bekezdés c) pontja alól kivételt képez az a személy, aki az e rendeletben meghatározottak szerint lakás ismételt bérbeadására, cseréjére jogosult.

(4) Az (1) bekezdés a) pontja alól kivételt képez az 1/1 arányban haszonélvezeti joggal terhelten örökölt és a haszonélvező által lakott lakás, illetve önálló lakássegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakásrész.

7. §

(1)²¹ A lakás bérbeadására vonatkozó kérelmet jelen rendelet 2. sz. függelékét képező nyomtatványon vagy a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvényben meghatározott elektronikus úton a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.²²

(2) Azt a lakásigénylőt, aki a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek megfelel, a Polgármester a névjegyzékbe felveszi és erről a lakásigénylőt határozatban értesíti.

(3) Azt a lakásigénylőt, aki nem felel meg a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételének a Polgármester a névjegyzékbe történő felvételét határozattal elutasítja.

(4)²³

(5) Önkormányzati bérlakás megüresedése esetén a névjegyzékbe felvett kérelmezők közül a bérlőt a SZEB jelöli ki.

(6) A SZEB a bérlő kijelölésnél a jövedelmi, élet- és lakáskörülmények valamint környezettanulmány alapján dönt.

(7)²⁴ Lakásokat - komfortfokozattól függetlenül - a szobaszám és a költöző személyek figyelembevételével az alábbiak szerint lehet bérbe adni:

²⁰ A 46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos 2012. december másodikától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

²¹ A 33/2024. (X.04.) önkormányzati rendelet 4. § a.) pontja által módosítva. Hatályos 2024. október 5-től.

²² A 33/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2. §-a által módosítva. Hatályos 2017. szeptember 22-től.

²³ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 27. § c) pontja által hatályát veszített szövegrész. Nem hatályos: 2018. április 28. napjától.

²⁴ A 31/2021. (XII.10.) önkormányzati rendelet 2. §-a által módosítva. Hatályos 2022. január 1. napjától.

- a) 1 szobás lakás 1-4 személy,
- b) 1 + félszobás lakás 2-5 személy,
- c) 2 szobás lakás 2-6 személy,
- d) 1 + két félszobás lakás 3-7 személy,
- e) 2 + félszobás lakás 4-8 személy,
- f) 3 szobás lakás 4-8 személy,
- g) 1 + három félszobás lakás 5-9 személy,
- h) 2 + két félszobás lakás 5-9 személy.

(8) Bérbeadási névjegyzékbe való felvétel mellőzésével teljesíthető a bérbeadás, ha az igénylő nagyobb lakás visszaadása ellenében kisebb, vagy az általa bérelt lakásának komfortfokozatánál alacsonyabb komfortfokozatú lakást kér és szociális bérlakásra jogosult. Egyéb irányú lakáscsere kérelem a névjegyzékbe történő felvétel esetén bírálható el.

(9) Házastársak, élettársak kérelmet kizárólag együttesen nyújthatnak be.

8. §²⁵²⁶

A Vagyonkezelő az üres lakásokról a lakás megüresedését követő 10 napon belül tájékoztatást küld postai úton vagy elektronikus formában a Polgármesteri Hivatal részére. Vagyonkezelő tájékoztatja továbbá a Polgármesteri Hivatalt, amennyiben a bérlemény kapcsán a bérleti jogviszony megszűnt, de a bérleményben jogcím nélküli lakáshasználók tartózkodnak.

9. §

(1) Üres lakások bérbeadásáról a SZEB legkésőbb a 8. § szerinti tájékoztató kézhezvételét követő harmadik – munkaterv szerinti – ülésén dönt. A SZEB a szociális alapon történő bérbeadás feltételeinek megfelelő, névjegyzékbe felvett kérelmezők közül, lakásonként, az első három helyre bérlőjelöltet sorol.

(2) Bérleti szerződés abban az esetben köthető a kérelmezővel, ha a 4. §-ban meghatározottak szerint a lakás bérbeadásakor arra jogosult, továbbá a 6. §-ban felsorolt kizáró okok a lakás bérbeadásakor sem állnak fenn.

(3) A kérelmező a jogosultság fennállását a döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül köteles igazolni a 8. § (1) bekezdésben meghatározottak szerint. A jogosultság fennállásáról a bérbeadó 10 napon belül értesítést küld a kérelmezőnek és a Vagyonkezelőnek.

(4) A második és harmadik helyre sorolt kérelmezőt értesíteni kell arról, hogy amennyiben a szerződés megkötése a SZEB által első helyre sorolt kérelmező (2) bekezdésben meghatározott jogosultsága hiányában, vagy visszalépése miatt meghiúsul, a második, ennek a (2) bekezdésben meghatározott jogosultsága

²⁵ A 46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet 2. §-a által módosítva. Hatályos 2012. december másodiktól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

²⁶ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 4. §-a által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

hiányában, vagy visszalépése esetén a harmadik helyre sorolt kérelmezővel köti meg a szerződést a Vagyonkezelő.

(5) A kérelmező visszalépésének minősül az is, ha a szerződést azért nem lehet határidőben megkötni, mert a kérelmező a szerződéskötés helyén nem jelenik meg, és távolmaradását előre nem jelzi, illetve 10 napon belül nem igazolja.

(6) A bérleti szerződést a (3) bekezdés szerinti értesítés kézhezvételét követő 10 napon belül kell megkötni.

(7) Ha a Vagyonkezelő a szerződést az első helyre sorolt kérelmezővel köti meg, a második és harmadik helyre sorolt kérelmezőt, amennyiben a szerződést a második helyre sorolt kérelmezővel köti meg, a harmadik helyre sorolt kérelmezőt értesíteni kell erről a tényről.

Lakás bérbeadása költségelvű lakbér ellenében bérbeadott lakásra vonatkozó bérleti szerződés módosításával²⁷

9/A. §²⁸

(1) Az a bérlő, akinek a korábbi szociális helyzet alapján megkötött bérleti szerződése a 4. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott jövedelem mértékének meghaladása miatt került módosításra költségelvű lakbér ellenében történő bérbeadásra, kérelmezheti a bérleti szerződésének szociális helyzeten alapuló bérleti szerződésre történő módosítását abban az esetben, ha

- a) jövedelme 6 hónapon keresztül folyamatosan nem haladja meg a 4. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott átlagjövedelem mértékét, és
- b) egyebekben az e rendeletben meghatározottak szerint jogosult a lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadására.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kérelemről a SZEB dönt.

10. §

(1) A jogosultsági feltételek igazolása az alábbiak szerint történik:

a) A jövedelmi viszonyokat a kérelmező a kérelem benyújtásának, valamint a lakás bérbeadását megelőző 6 hónap átlag jövedelmére vonatkozó nyilatkozattal és

aa)²⁹ a munkabérről, csecsemőgondozási díjról (CSED), gyermekgondozási díjról (GYED) a munkáltató által kiállított jövedelemigazolással, táppénz esetén a kifizetőhely igazolásával,

ab) vállalkozó vagy őstermelő esetén a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónap alatt szerzett jövedelemről a Nemzeti Adó- és Vámhivatal igazolásával és a tárgyévben elért jövedelemről nyilatkozattal,

²⁷ A 32/2022. (XII.09.) önkormányzati rendelet 3. §-a által kiegészítve. Hatályos 2023. január 1-től.

²⁸ A 32/2022. (XII.09.) önkormányzati rendelet 4. §-a által kiegészítve. Hatályos 2023. január 1-től.

²⁹ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 4. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

ac)³⁰ álláskeresői ellátás esetén a Pest Megyei Kormányhivatal Budakeszi Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztálya (a továbbiakban: Foglalkoztatási Osztály) megállapító határozatával, és az utolsó havi ellátás összegét igazoló szelvénnel vagy bankszámlakivonattal,

ad)³¹ családtámogatások esetén (gyermekgondozást segítő ellátás, gyermeknevelési támogatás (GYET), családi pótlék) esetén az utolsó havi szelvénnel vagy bankszámlakivonattal

ae) nyugdíj, nyugdíjszerű rendszeres pénzellátás és árvaellátás esetén a havi igazolószelvénnel, vagy bankszámlakivonattal. A kérelmező és a jövedelemszámítás szempontjából figyelembeveendő személyek nyugdíjtörzsszámot és a nyugdíjas nevét tartalmazó nyugdíjösszesítőjét be kell mutatni.

af) gyermektartásdíj esetén az utolsó havi postai feladóvevénnel vagy bankszámlakivonattal, ennek hiányában nyilatkozattal,

ag) állam által megelőlegezett gyermektartásdíj esetén a gyámhivatal határozatával,

ah) ösztöndíj és egyéb juttatások esetén az oktatási intézmény által kiállított igazolással,

ai)³² nem havi rendszerességgel szerzett jövedelem esetén a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző hat hónap alatt szerzett egyhavi átlagáról szóló nyilatkozattal,

aj)³³ amennyiben a kérelmező, közeli hozzátartozója illetve a háztartásában életvitelszerűen vele együtt lakó személy rendszeres jövedelemmel nem rendelkezik, úgy az erről szóló nyilatkozattal és a Foglalkoztatási Osztály igazolásával arról, hogy regisztrált álláskereső és ellátásban nem részesül, azon személyek kivételével, akik betegségük, egészségi állapotuk miatt nem képesek a Foglalkoztatási Osztállyal együttműködni, és ezt orvosi igazolással alá tudják támasztani.

ak) az egyéb jövedelmek esetén a kérelmező büntetőjogi felelőssége mellett tett nyilatkozattal kell igazolni.

b) Az ingatlanvagyon

ba) építési telek- és egyéb ingatlantulajdont fél évnél nem régebbi adó és értékbizonyítvánnyal,

bb) lakástulajdon esetén a lakás hiteles tulajdoni lapjának másolatával, vagy egyszerűsített határozat-szemle bemutatásával kell igazolni.

c) A hozzátartozói minőséget

ca) elvált családi állapot esetén a jogerős bírósági ítélettel végzéssel,

cb) élettársi kapcsolat esetén – feltéve, hogy a felek lakcíme egyezik - az élettársi kapcsolat tényéről szóló, két tanúval hitelesített nyilatkozattal kell igazolni,

³⁰ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

³¹ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 5. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

³² A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

³³ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 6. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

d)³⁴ A tizenhatodik életévet betöltött gyermek, nagykorúvá vált gyermek tanulói, illetve hallgatói jogviszonya az Oktatási Intézmény által kiállított igazolással igazolható.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott adatok a kérelem elbírálására szolgálnak. Nem hozhatók nyilvánosságra a kérelmező jövedelmi, vagyoni viszonyát, családi állapotát érintő, az egészségi állapotra vonatkozó, valamint egyéb személyes adatai. Személyazonosító adatok nélkül statisztikai adatszolgáltatás teljesíthető.

(3) A kérelemben szereplő adatok valóságát a Polgármesteri Hivatal jogosult ellenőrizni.

(4) Az ellenőrzés a munkáltató, és az igazolásokat kiállító szervek megkeresésével, helyszíni adategyeztetéssel, illetve a kérelmező meghallgatásával történhet.

11. §

(1)³⁵ A bérlő a bérleti jogviszony megszűnését megelőző kilencvenedik és hatvanadik nap között írásban, vagy a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvényben meghatározott elektronikus úton (a továbbiakban együtt: írásban) kérelmezheti a lakás ismételt bérbeadását. Erről a jogosultságáról Vagyongazdálkodó a bérleti szerződés megszűnését megelőző kilencvenedik napig értesíti a bérlőt. A határidő elmulasztása jogvesztő.³⁶

(2)³⁷ A bérlakás ismételt bérletére jogosult bérlő:

a) akinek a lakás ismételt bérbeadására irányuló kérelem benyújtása időpontjában – a lakásban jogszerűen tartózkodó személyekből álló – családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a 4. § (3) bekezdésének b) pontjában meghatározott összeget nem haladja meg, és

b) az általános bérbeadási feltételeknek megfelel, továbbá

c) a kérelem benyújtásának időpontjáig bérlői kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

(2a)³⁸ A (2) bekezdés c) pontja alól kivételt képez az a bérlő, aki a bérleti szerződés lejártakor adósságkezelési szolgáltatásban részesül vagy a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást kötött, amelyeket maradéktalanul teljesít.

(3) A bérlő az ismételt bérbeadásra irányuló kérelemhez köteles csatolni

a) nyilatkozatát, mely szerint önerőből lakhatását nem képes megoldani, valamint

³⁴ A 32/2022. (XII.09.) önkormányzati rendelet 5. §-a által kiegészítve. Hatályos 2023. január 1-től.

³⁵ A 33/2024. (X.04.) önkormányzati rendelet 4. § b.) pontja által módosítva. Hatályos 2024. október 5-től.

³⁶ A 33/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2. §-a által módosítva. Hatályos 2017. szeptember 22-től.

³⁷ A 31/2021. (XII.10.) önkormányzati rendelet 4. § c) pontja által módosítva. Hatályos 2022. január 1. napjától.

³⁸ A 46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet 3. §-a által kiegészítve. Hatályos 2012. december másodiktól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

b) azokat az e rendeletben meghatározott nyilatkozatokat, igazolásokat, melyek alátámasztják, hogy az önkormányzat e rendelete szerint a bérlő a kérelem benyújtásának időpontjában szociális bérlet bérbeadására jogosult, és kizáró feltételek nem állnak fenn,

c)³⁹ a közüzemi szolgáltatók által kiállított igazolásokat arról, hogy a kérelem benyújtásának időpontjáig a bérlő a kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett

d) a Vagyonkezelő által kiadott igazolást arról, hogy a bérlő kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett.

(4) Amennyiben a bérlő a kérelem benyújtásának időpontjában a (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelel, a SZEB a lakást a kérelmező részére ismételt bérbe adja. Az ismételt bérbeadásra vonatkozó szerződést a bérlő a döntés kézhezvételétől számított 15 napon belül a Vagyonkezelővel megkötí.

(5) Amennyiben ismételt bérbeadásra nincs lehetőség, a bérlő a lakást a határozott idő lejártakor köteles üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Vagyonkezelő rendelkezésére bocsátani.

(6)⁴⁰ Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony ismételt bérbeadásra irányuló kérelme alapján szociális helyzetére tekintettel nem jogosult a lakás további bérletére és a piaci alapon történő bérbeadás jövedelmi feltételeinek sem felel meg, akkor a bérlő a Bizottság döntése alapján a bérleti jogviszonyt a piaci lakbér megfizetése mellett folytathatja.

(7)⁴¹ Az ismételt bérbeadásra irányuló kérelem elbírálása előtt a Polgármesteri Hivatal környezettanulmányt készít.

Felújítási kötelezettséggel történő bérbeadás

12. §⁴²

13. §⁴³

14. §⁴⁴

15. §⁴⁵

³⁹ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 7. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

⁴⁰ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 6. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

⁴¹ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 6. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

⁴² A 26/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2. § b) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2018. október 1-től.

⁴³ A 26/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2. § b) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2018. október 1-től.

⁴⁴ A 26/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2. § b) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2018. október 1-től.

16. §⁴⁶

17. §⁴⁷

18. §⁴⁸

Lakás bérbeadása rendkívüli élethelyzetben

19. §

(1) A SZEB rendkívüli méltánylást érdemlő esetben, átmeneti jelleggel,

a) egészségügyi és szociális helyzetre tekintettel,

b) gyermekvédelmi szempontok alapján, vagy

c) a lakhatási feltételek ellehetetlenülése esetén
önkormányzati bérlakás használatát biztosíthatja.

(2)⁴⁹ Az (1) bekezdés esetében bérleti szerződés csak meghatározott feltétel bekövetkeztéig, de legfeljebb 6 hónapra köthető.

(3)⁵⁰ Rendkívüli méltánylást érdemlő körülményre tekintettel a SZEB dönt az (1) bekezdésben meghatározott jogcímen bérbeadott lakás további legfeljebb 2 évre, határozott időre történő bérbeadásáról.

(4) Amennyiben önkormányzati lakás elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisül, megrongálódik, illetve az építési hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendeli el, az Ltv. 23. § (4) bekezdése az irányadó.

(5) A (4) bekezdésében foglaltak esetében a Polgármester szociális alapú lakbér megállapításáról dönthet.

20. §

(1)⁵¹ Amennyiben a 19. § (1) bekezdésében⁵² foglalt körülmény bekövetkezik, és a kérelmező önmaga oldja meg a lakhatását, a SZEB a kérelmező jövedelmi, élet-, és

⁴⁵ A 26/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2. § b) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2018. október 1-től.

⁴⁶ A 26/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2. § b) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2018. október 1-től.

⁴⁷ A 26/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2. § b) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2018. október 1-től.

⁴⁸ A 26/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2. § b) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2018. október 1-től.

⁴⁹ A 46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet 4. §-a által módosítva. Hatályos 2012. december másodikától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁵⁰ A 9/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos 2016. február 27. napjától.

lakáskörülményei, valamint a környezettanulmány figyelembevételével albérleti támogatást állapíthat meg részére.

(2) Az albérleti támogatás összege nem haladhatja meg az albérleti díj 50%-át.

(3) Az albérleti támogatás iránti kérelemhez mellékelni kell:

- a) a kérelmező és vele együttköltözők jövedelemigazolásait,
- b) az albérleti díjat tartalmazó albérleti szerződést.

(4) Albérleti támogatásra jogosult a kérelmező, ha

a) a saját és a vele együttköltözők egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a *szociális vetítési alap*⁵³ összegének 250%-át, valamint

b) az albérleti díj havi összege nem haladhatja meg a 60.000.- Ft-ot.

(5)⁵⁴ Az albérleti támogatás időtartama legfeljebb 6 hónap, melyet a kérelemre a SZEB egy alkalommal legfeljebb további 6 hónapra meghosszabbíthat. A támogatást a kérelem benyújtását követő hónap első napjától lehet megállapítani.

(6) A jogosultsági feltételekben beálló bármilyen változást a bérlő köteles 15 napon belül írásban a Polgármesteri Hivatal felé bejelenteni.

(7) A Polgármesteri Hivatal a kérelmezőnél környezettanulmányt készít.

Lakás bérbeadása költségelvű lakbér ellenében⁵⁵

20/A. §

(1) Költségelvű lakbér ellenében történő bérbeadásra vonatkozó bérleti szerződéssé kell módosítani a szociális helyzetre tekintettel bérbeadott lakás bérlőjének a bérleti szerződését, ha az átlag jövedelme 6 hónapon keresztül folyamatosan meghaladja a 4. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott átlagjövedelem mértékét. Ha a bérlő átlag jövedelme 6 hónapon keresztül folyamatosan meghaladja a 4. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott átlagjövedelem kétszeresét, a lakás bérleti díja az 1. melléklet 4. pontjában meghatározott mértékű bérleti díj.

(2) Az (1) bekezdés szerinti szerződésmódosításról a SZEB dönt.

⁵¹ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 10. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

⁵² Az 51/2012. (XII.17.) önkormányzati rendelet 47. §-a által módosítva. Hatályos 2013. január elsejétől.

⁵³ A 18/2024. (V.30.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja által módosított szövegrész. Hatályos: 2024. május 31. napjától.

⁵⁴ A 46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet 5. §-a által módosítva. Hatályos 2012. december másodiktól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁵⁵ A 32/2022. (XII.09.) önkormányzati rendelet 6. §-a által kiegészítve. Hatályos 2023. január 1-től.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl a Képviselő-testület egyedi határozatával dönthet a lakás költségelvíű lakbér ellenében történő bérbeadásáról.

Bérlő halála után a bérleti jogviszony folytatása

21. §

Bérleti jogviszony folytatásához az Ltv. 32. §-ában meghatározottak esetében a SZEB járul hozzá.

Csereszerződés alapján történő lakásbérlet

22. §

Önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez való hozzájárulás kizárólag az Ltv. 29. § (5)-(6) bekezdésében megjelölt esetekben adható, a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtott kérelem alapján, melyről a benyújtást követő soron következő rendes ülésén a Képviselő-testület dönt.

Kényszerértékesítés során megszerzett lakás bérbeadása

23. §

(1) Ha a lakás az Ltv. 85/F. §-a alapján került az önkormányzat tulajdonába az Vagyonkezelő határozatlan idejű bérleti szerződést köt a kérelmezővel.

(2) Ha a kérelmező szociális lakbér megállapítására jogosult, kérelmére, vele a jelen rendelet alapjáén létesített szociális lakbér megállapításával bérleti szerződést kell kötni.

(3) a (2) bekezdéstől eltérő esetben a kérelmezővel az Ltv.-ben meghatározott piaci alapon kell bérleti szerződést kötni.

A bérlőtársi szerződés

24. §

A bérlő és házastársa közös kérelmére - a házastársnak a lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül – a Vagyonkezelő a házastárssal bérlőtársi szerződést köt.

25. §

(1) A bérlő és élettársa közös kérelmére - az élettársak bérlakásba való együttes beköltözésekor – a Vagyonkezelő az élettársakkal bérlőtársi szerződést köt.

(2) A bérlő és élettársa közös kérelmére a Vagyonkezelő a SZEB hozzájárulása alapján a bérlőtársakkal bérlőtársi szerződést köt, ha az élettárs jogszerű befogadása a lakásba a kérelem benyújtás előtt legalább 6 hónappal megtörtént.

26. §

A bérlő és a vele együttlakó (örökbefogadó, mostoha- és nevelő) szülője közös kérelmére a SZEB hozzájárulása alapján a Vagyonkezelő a kérelmezőkkel megkötí a bérlőtársi szerződést. Hozzájárulás abban az esetben adható, ha a kérelmezők együttlakását egészségi állapotuk indokoltá teszi.

27. §

A bérlő és vele együttlakó gyermeke, továbbá befogadott gyermekének gyermeke közös kérelmére a SZEB hozzájárulása alapján a Vagyonkezelő a kérelmezőkkel bérlőtársi szerződést köt, ha a gyermek(ek), illetve⁵⁶ a bérlő befogadott gyermekének gyermeke:

a)⁵⁷ cselekvőképes, és

b)⁵⁸ jogszerű befogadásuk a lakásba a kérelem benyújtása előtt igazoltan legalább két évvel megtörtént.

28. §⁵⁹

(1) A bérlőtársi jogviszonyhoz történő hozzájárulás csak az önkormányzat vagy illetékes bizottsága által meghozott döntés alapján lehetséges.

(2) A leendő bérlőtársnak a szerződéskötés előtt írásban nyilatkoznia kell a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges személyes adatairól, továbbá arról, hogy a bérleti szerződésben meghatározott feltételeket vállalja, és az ország területén másik, beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával, továbbá önálló állami vagy önkormányzati lakás bérletével nem rendelkezik. Ha e nyilatkozatot nem teszi meg, illetve a nyilatkozatban valótlan állít, a bérlőtársi szerződés megkötése kizárt.

29. §

A bérlőtársi szerződés megkötésére vonatkozó kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

Fiatalok lakásában történő elhelyezés

30. §⁶⁰

⁵⁶ A 31/2021. (XII.10.) önkormányzati rendelet 4. § d) pontja által módosítva. Hatályos 2022. január 1. napjától.

⁵⁷ A 46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet 6. §-a által módosítva. Hatályos 2012. december másodikától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁵⁸ A 46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet 6. §-a által módosítva. Hatályos 2012. december másodikától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁵⁹ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 9. §-a által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

⁶⁰ A 26/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2. § c) pontja által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2018. október 1-től.

Piaci alapon történő bérbeadás

30/A §.⁶¹

(1) Önkormányzati lakás piaci alapon meghatározott időre, legfeljebb 5 évre adható bérbe.

(2)⁶² Piaci alapon bérbe adott lakás ugyanazon bérlőnek történő bérbeadásáról és lakás piaci alapon, versenyeztetés útján történő bérbe adásáról a *PEVB*⁶³ dönt.

(3)⁶⁴

(4)⁶⁵ Piaci alapon lakás bérletére az 1. § (2) bekezdésétől eltérően természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiség nélküli szervezetek pályázhatnak.

(5)⁶⁶ Piaci alapon történő lakás bérletére az a nagykorú természetes személy pályázhat,

a) aki a kérelem benyújtásának időpontjában – házastársak és élettársak esetében a felek egyike – legalább 1 éve Budaörs Város közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel, ennek hiányában tartózkodási hellyel rendelkezik és Budaörs Város közigazgatási területén életvitelszerűen lakik;

b) akinek háztartásában az egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelem a pályázat benyújtását megelőző 6 hónap átlag jövedelme alapján a *szociális vetítési alap*⁶⁷ összegének *hatszorosát*⁶⁸ meghaladja;

c)⁶⁹ akinél nem áll fenn a 6.§ -ban felsorolt kizáró okok egyike sem.

(6)⁷⁰ Piaci alapon történő lakás bérletére - igazolhatóan Budaörsön munkát végző alkalmazottaik átmeneti lakhatásának biztosítása céljára - azok a nem természetes személyek pályázhatnak, amelyek

a) Budaörsön legalább 2 éve székhellyel vagy telephellyel rendelkeznek; és

⁶¹ A 4/2013. (III.01.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos 2013. március elsejétől.

⁶² A 6/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2019. március 4-től.

⁶³ A 35/2024. (XII.13.) önkormányzati rendelet 8. § b) pontja által módosított szövegrész. Hatályos: 2024. december 14-től.

⁶⁴ A 6/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet 4. §-a által hatályon kívül helyezve. Hatálytalan: 2019. március 4-től.

⁶⁵ A 9/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. február 27. napjától.

⁶⁶ A 9/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. február 27. napjától.

⁶⁷ A 18/2024. (V.30.) önkormányzati rendelet 1. § c) pontja által módosított szövegrész. Hatályos: 2024. május 31. napjától.

⁶⁸ A 32/2022. (XII.09.) önkormányzati rendelet 8. § b) pontja által módosított szövegrész. Hatályos 2023. január 1-től.

⁶⁹ A 31/2021. (XII.10.) önkormányzati rendelet 4. § e) pontja által módosítva. Hatályos 2022. január 1. napjától.

⁷⁰ A 9/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. február 27. napjától.

b) a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapban igazoltan nem rendelkeztek lejárt határidejű köztartozással és lejárt határidejű tartozással az Önkormányzat felé.

(7) A piaci alapon bérbe adható lakásokat a Képviselő – testület jelöli ki.

(8) Önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadására a Képviselő – testület pályázatot ír ki.

(9) A lakás bérbeadására vonatkozó pályázatot a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani.

(10) A beérkezett pályázatokat – az esetleges hiánypótlások teljesítését követően – a PEVB⁷¹ bírálja el.

(11)⁷²

(12) A piaci alapon történő bérbeadás esetén a pályázatban minimum 2 havi lakbérnek megfelelő óvadékot kell kikötni.

(13) A pályázatok elbírálásánál szempont különösen a megajánlott óvadék mértéke.

(14)⁷³ Nem természetes személy bérlők a részükre bérbe adott lakásban tartózkodó személyek adatait, a személyi változásokat a beköltözés előtt 3 munkanappal kötelesek a Vagyonkezelőnek írásban bejelenteni.

(15)⁷⁴ A piaci alapon bérbe adott lakás bérlője a bérleti szerződés lejártát megelőzően legalább 4 hónappal kérelmezheti a lakás piaci alapon további 5 éves időtartamra történő bérbeadását.

(16)⁷⁵ Az ismételt bérbeadásra az ismételt bérbeadásról szóló döntés időpontjában hatályos, vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti feltételek mellett kerülhet sor, különös tekintettel a bérleti díjra. Amennyiben a bérlő által a bérleti szerződés megkötésekor megfizetett óvadék összege kevesebb, mint az óvadék hatályos rendelkezések szerinti mértéke, abban az esetben a bérlőnek a már megfizetett óvadék összegét ki kell egészítenie a hatályos rendelkezések szerinti mértéknek megfelelő összegre.

(17)⁷⁶ A (15) bekezdés szerinti kérelmében a bérlőnek nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a (16) bekezdés szerinti feltételeket, különös tekintettel a bérleti díj

⁷¹ A 35/2024. (XII.13.) önkormányzati rendelet 8. § c) pontja által módosított szövegrész. Hatályos: 2024. december 14-től.

⁷² A 13/2018. (V.31.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése által hatályát veszített szövegrész. Nem hatályos: 2018. június 15. napjától.

⁷³ A 9/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 7. § (4) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. február 27. napjától.

⁷⁴ A 6/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2019. március 4-től.

⁷⁵ A 6/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2019. március 4-től.

⁷⁶ A 6/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2019. március 4-től.

megfizetésére és a kérelemhez csatolnia kell az óvadék kiegészítésének megfizetéséről szóló igazolást.

(18)⁷⁷ A lakás bérbeadására a (15) bekezdés szerinti kérelem alapján legfeljebb 2 alkalommal kerülhet sor.

(19)⁷⁸ Annak a bérlőnek a kérelmére, aki a bérleti szerződésének a hatálya alatt betölti a 70. életévét, a bérleti szerződésének időtartama határozatlan időtartamúra módosítható.

(20)⁷⁹ A (19) bekezdés szerinti kérelemről a PEVB dönt.

III. Fejezet

A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

A lakásba történő befogadás szabályai

31. §

(1) A bérlő az általa használt lakásba az Ltv.-ben meghatározott személyek körén kívül a SZEB hozzájárulásával élettársát és annak gyermekeit fogadhatja be, feltéve, ha a befogadással a lakásban élők száma nem haladja meg a 7. § (7) bekezdésében szabályozott lakásigény mértékének felső határát.

(2)⁸⁰ A hozzájárulást az önkormányzat írásban, a bérlő és az általa befogadni kívánt személy közösen ugyancsak írásban benyújtott kérelmére adhatja meg.

(3) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni.

(4)⁸¹ A bérlő köteles a Vagyonkezelő vagy az önkormányzat felhívására haladéktalanul tájékoztatást adni a bérleményben életvitelszerűen tartózkodó személyekről. E kötelezettség elmulasztása vagy nem teljesítése lényeges kötelezettségszegésnek minősül.

Tartási (életjáradéki) szerződéshez hozzájárulás

32. §

⁷⁷ A 6/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2019. március 4-től.

⁷⁸ A 39/2024. (XII.13.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2025. január 1. napjától.

⁷⁹ A 39/2024. (XII.13.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2025. január 1. napjától.

⁸⁰ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 11. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

⁸¹ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 10. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

(1) Tartási (életjáradéki) szerződéshez való hozzájárulásról az Ltv.-ben meghatározott esetekben az ingatlan jogszerű bérlőjének a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtott kérelme alapján a benyújtást követő soron következő munkaterv szerinti ülésén a SZEB dönt.

(2) A tartási (életjáradéki) szerződéshez való hozzájárulás feltétele, hogy

- a) az érintett ingatlan vonatkozásában csak a kérelmező rendelkezik bejelentett lakóhellyel illetve tartózkodási hellyel,
- b) a kérelmező és az eltartó nem rendelkezik másik eltartási szerződéssel
- c) a kérelmező nem rendelkezik tartásra, gondozásra kötelezett hozzátartozóval,
- d) a kérelmező folyamatos gondozást, ápolást igényel, amelyet a házi orvos igazol
- e) a leendő eltartó jövedelme eléri a kötelező legkisebb munkabér mértékét, illetve legalább annyi jövedelemmel rendelkezik, amely fedezi saját maga, és az eltartott megélhetési költségeit, és a lakás kiadásait.

(3) A tartás megvalósulhat együttlakás és nem együttlakás során is. Együttlakás esetén a lakásban együttlakók száma nem haladhatja meg a 7. § (7) bekezdésében meghatározott mértéket.

(4) Az eltartó kötelezettségeit az eltartási szerződésben kell rögzíteni.

(5) Az eltartott halála esetén a bérleti jogviszony folytatásának feltétele, hogy a tartás legalább egy évig teljesüljön, amely a SZEB által jóváhagyott - záradékolt – tartási szerződés dátumától számítandó.

(6) A Vagyonkezelő a tartási szerződésben foglaltak betartásának ellenőrzésére jogosult. A lakásba való bejutást és annak ellenőrzését az eltartott és az eltartó köteles túrni és biztosítani.

A lakás birtokba adása

33. §

(1) A Vagyonkezelő köteles a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérlőnek átadni.

(2) A birtokba adáskor a helyszínen leltárt kell készíteni, melyben fel kell tüntetni a lakás, illetve⁸² a lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat, a lakásban lévő ingóságokat, valamint a lakás közüzemi mérőóráinak számát és állását. A bérlő az átvételt - észrevételeinek írásbeli rögzítésével – a lakás átadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

⁸² A 31/2021. (XII.10.) önkormányzati rendelet 4. § f) pontja által módosítva. Hatályos 2022. január 1. napjától.

(3) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a Vagyonkezelő köteles gondoskodni.

34. §⁸³

(1) A bérlő a bérlemény birtokba adásától kezdve a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, illetve a bérlő a lakásból 2 hónapot meghaladó indokolt távollétét, annak várható időtartamát és okát köteles az önkormányzat felé írásban, előzetesen bejelenteni és azt megfelelő módon (pl. orvosi, munkáltatói, tanintézeti igazolással) igazolni. Ezen kötelezettségek elmulasztása a bérleti szerződés szempontjából lényeges kötelezettségszegésnek minősül.

(2) A bérlő a bérleményben életvitelszerűen tartózkodik, ha a bérlet tárgyát képező ingatlanban tartózkodik, továbbá mindennapi életvitelhez szükséges személyes tárgyai, berendezései a bérleményben találhatóak és a bérlővel történő kapcsolatfelvétel a bérlemény címén biztosított.

(3) Amennyiben megállapítást nyer, hogy a bérlő a bérleményben – az (1) és (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően – nem tartózkodik életvitelszerűen, úgy ezen szerződéses kötelezettség teljesítésre az önkormányzat a bérlőt – 30 napos határidő megjelölésével - köteles felszólítani. Amennyiben a felszólítás eredménytelennek bizonyul, úgy az önkormányzat jogosult a szerződést a felmondás szabályai szerint a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondani.

(4) A szerződés felmondását követően a Vagyonkezelő az ingatlant jogosult birtokba venni. Az ingatlanban hátrahagyott ingóságokról a Vagyonkezelő vagy az önkormányzat képviselője két tanú jelenlétében köteles leltárt készíteni, s a Vagyonkezelő köteles a bérlőt – legalább 60 napos határidő megjelölésével – felszólítani az ingóságok hiánytalan elszállítására. Amennyiben a felszólítás eredménytelen, s a bérlő az ingóságait nem vagy hiányosan szállította el, a Vagyonkezelő és az önkormányzat a hátrahagyott ingóságokkal szabadon rendelkezhet.

A bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele és állagának megőrzése⁸⁴

34/A. §⁸⁵

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak arról, hogy a bérlő gondoskodik a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéről az alábbi jogcímenen történő bérbeadás esetén:

⁸³ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 11. §-a által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

⁸⁴ A 26/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2018. október 1-től.

⁸⁵ A 26/2018. (IX.21.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2018. október 1-től.

- a) szociális helyzet alapján, névjegyzékbe történő felvétellel [3. § (1) bekezdés a) pont];
- b) lakás bérbeadása rendkívüli élethelyzetben [3. § (1) bekezdés b) pont];
- c) kényszerértékesítés során megszerzett lakás bérbeadása [3. § (1) bekezdés e) pont];
- d) piaci alapon történő bérbeadás [3. § (1) bekezdés h) pont].

(2) Az (1) bekezdés a)–c) pontjában meghatározott esetben a bérleti szerződés megkötése előtt a bérlő részvételével fel kell mérni és a bérlő nyilatkozatát figyelembe véve a bérleti szerződés mellékletét képező megállapodásban rögzíteni kell, hogy a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel érdekében várhatóan milyen munkálatok merülnek fel, valamint azt, hogy a munkálatokat el kívánja-e végezni; ha igen, akkor tételesen meg kell határozni az elvégezni kívánt munkákat és azok várható költségének legmagasabb összegét is.

(3) A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő által rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel érdekében elvégzett munkálatok hitelt érdemlően igazolt költségeinek alapul vételével havonta egyenlő arányban, legfeljebb a bérleti díj 50%-ig csökkenteni kell a fizetendő bérleti díjat. Ha a bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségek a bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a bérlő részére a fennmaradt összeget a lakás bérbeadónak történő vissza adásakor egy összegben meg kell fizetni.

(4) Ha a bérleményben olyan munkálatok elvégzésének a szükségessége merül fel, amelyek elvégzése a bérbeadó kötelezettsége, és amelyeket a bérleti szerződés, illetve a (2) bekezdés alapján megkötött bérleti szerződés mellékletét képező megállapodás nem tartalmaznak, abban az esetben a bérlő kérelme alapján a bérbeadó és a bérlő a megállapodhatnak arról, hogy a munkálatokat a bérlő végzi el. A megállapodásban tételesen meg kell határozni az elvégezni kívánt munkákat és azok várható költségének legmagasabb összegét továbbá a (3) bekezdésben foglaltakat.

(5) Az (1) bekezdés d) pontja alapján történő bérbeadás esetén az (1)–(4) bekezdésben foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlő által elvégzendő munkálatok és azok költségének várható legmagasabb összegét a lakás bérbeadására kiírt pályázati kiírás tartalmazza.

(6) Az (1) bekezdés a)–c) pontja alapján történő bérbeadás esetén a bérleti szerződés mellékletét képező megállapodást, valamint az ezeken a jogcímenen bérbe adott lakások esetében a bérleti jogviszony időtartama alatt a (4) bekezdés szerinti megállapodást a SZEK hagyja jóvá.

(7) Az (1) bekezdés d) pontja alapján történő bérbeadás esetében a bérleti jogviszony időtartama alatt a (4) bekezdés szerinti megállapodást a PEVB⁸⁶ hagyja jóvá.

⁸⁶ A 35/2024. (XII.13.) önkormányzati rendelet 8. § d) pontja által módosított szövegrész. Hatályos: 2024. december 14-től.

35. §

(1)⁸⁷ A bérő a lakást csak a Vagyonkezelő előzetes hozzájárulásával korszerűsítheti vagy alakíthatja át. A hozzájárulás kérésének elmulasztása lényeges kötelezettségzegésnek minősül.

(2) A lakásbérleti szerződésben kiköthető, hogy ha a bérő a lakást korszerűsítheti, vagy egyéb szempontból a lakás jobb használatát eredményező átalakítást végez, az nem járhat a lakás komfortfokozatának, illetve a szobaszámának csökkenésével.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott esetben meg kell jelölni az elvégzendő munkát, befejezésének határidejét, várható költségét, azt, hogy teljes mértékben a bérőt terheli és annak bérbeadó általi megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnése után nem jogosult.

(4) A korszerűsítési, átalakítási munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyeket a bérő köteles beszerezni, a nem szakszerű munkavégzéssel okozott kárért teljes mértékben felel.

(5)⁸⁸ A bérleményt a bérő a korszerűsítés és átalakítás eredményeképpen létrejött állapotban köteles visszaszolgáltatni a bérbeadó részére.

36. §

(1)⁸⁹ A Vagyonkezelő köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről.

(2)⁹⁰

(3)⁹¹

37. §

(1)⁹² Ha az Ltv. 18. §-ában szabályozott okokból kifolyólag a lakásbérleti jogviszony szüneteltetésre az önkormányzat kezdeményezése miatt kerül sor, a bérő

⁸⁷ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

⁸⁸ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése által kiegészítve. Hatályos 2018. április 28. napjától.

⁸⁹ A 46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet 10. §-a által módosítva. Hatályos 2012. december másodiktól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁹⁰ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 27. § d) pontja által hatályát veszett szövegrész. Nem hatályos: 2018. április 28. napjától.

⁹¹ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 27. § d) pontja által hatályát veszett szövegrész. Nem hatályos: 2018. április 28. napjától.

⁹² A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 13. §-a által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

elhelyezéséről az építés, bővítés, stb. teljes időtartamára a Vagyonkezelő az önkormányzat által megjelölt ingatlan biztosításával gondoskodik.

(2)⁹³ Az (1) bekezdés szerinti elhelyezés során felmerülő, költözéssel kapcsolatos költségek az önkormányzatot terhelik.

38. §⁹⁴

(1) A bérlő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni a bérlemény rendeltetésszerű használatáról, annak tisztán tartásáról, belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek és felszereléseinek karbantartásáról, javításáról, kivéve, ha arra a falban vagy a födémbe lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási munkákkal, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor. A karbantartás, javítás kapcsán szaktudást igénylő berendezések (pld. fűtést, égéstermék-elvezetést szolgáló készülékek, elektromos berendezések, gázkészülékek) karbantartását, javítását a bérlő csak szakember, ill. szakszerviz igénybevételével teljesítheti, a bérlő a bérbeadó részére a karbantartás megtörténtét számlával köteles igazolni.

(2) A bérlő a szerződésben vállalt és e rendeletben felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetve⁹⁵ a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(3) A bérleményben nem megengedett olyan (pld. zajjal, szennyezéssel, stb.) járó tevékenység folytatása, amely az együttélés követelményeivel ellentétes vagy az ingatlan állagát veszélyeztetheti.

(4) A bérlő a bérleményben állatot a bérbeadó hozzájárulása nélkül nem tarthat.

(5) A 38. §-ban rögzített kötelezettségek bármelyikének a megsértése, elmulasztása lényeges kötelezettségzegésnek minősül.

39. §

(1) A bérleti szerződésben kiköthető, hogy a lakás visszaadásakor a bérlőt terhelő helyreállítási munkákat a bérlő költségére a Vagyonkezelő végzi el.

(2) Az e rendeletben nem szabályozott esetekben a bérleti szerződésben előírható olyan rendelkezés, mely az önkormányzati vagyon megóvását különösen elősegíti.

A Család- és gyermekjóléti szolgálattal történő együttműködési kötelezettség⁹⁶

⁹³ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 12. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

⁹⁴ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 14. §-a által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

⁹⁵ A 31/2021. (XII.10.) önkormányzati rendelet 4. § g) pontja által módosítva. Hatályos 2022. január 1. napjától.

⁹⁶ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 3. pontja által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

40. §

(1)⁹⁷ A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérlő bármely bérleti szerződésből, illetve e rendeletről eredő fizetési kötelezettségének elmulasztása esetén köteles a Család- és gyermekjóléti szolgálattal együttműködni.

(2)⁹⁸ A Család- és gyermekjóléti szolgálat segíti a bérlőt különösen a takarékos háztartásvezetésben, a fűtés, világítás, energiafelhasználás hatékonyabbá tételében. Ellenőrzik a bérleti díjak és egyéb közüzemi számlák fizetésének rendszerességét.

(3)⁹⁹ A bérlő részéről a Család- és gyermekjóléti szolgálattal való együttműködés bármilyen módon történő indokolatlan akadályozása lényeges kötelezettségszegésnek minősül.

A bérlemény ellenőrzése

41. §

(1)¹⁰⁰ A Vagyonkezelő a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését első alkalommal a bérbeadást követő három hónap elteltével, azt követően egy naptári éven belül legalább egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – köteles ellenőrizni, melyről jegyzőkönyv készül. Ha a bérlemény ellenőrzés során rendeltetésellenes lakáshasználatot vagy a bérlői kötelezettségek elmulasztását állapítják meg, havonta lehet bérleményellenőrzést tartani.

(2) A bérlő köteles arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni. Ennek elmulasztása lényeges kötelezettségszegésnek minősül.

IV. Fejezet

A BÉRLŐ ÁLTAL FIZETENDŐ DÍJAK

Lakbérfizetési kötelezettség

42. §

(1) Lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás használatáért a bérlő köteles lakbért fizetni. A bérlőt a lakbérfizetési kötelezettség a lakás birtokba vételének napjától terheli.

⁹⁷ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 3. pontja által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

⁹⁸ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 13. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

⁹⁹ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 3. pontja által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

¹⁰⁰ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 15. §-a által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

(2) A bérlő az e rendeletben megállapított és a Vagyonkezelő által közölt lakbért köteles havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig megfizetni.

A lakbér mértéke

43. §¹⁰¹

(1) Lakbér övezetek:

- a) *I. lakbér övezet:* a Puskás Tivadar utca 55. szám alatti tömbben található lakások;
- b) *II. lakbér övezet:* az iparosított technológiával épült épületekben található lakások;
- c) *III. lakbér övezet:* minden, az I. és II. lakbér övezetbe nem tartozó lakás.

(2) A lakbér mértékét – a 3. § (1) bekezdés *h)* pontjában és (2) bekezdésében meghatározott jogcímen bérbeadásra kerülő lakás kivételével – az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(3) Szükséglakásnak minősülő lakás lakbérét a (2) bekezdésben a komfortnélküli lakásra megállapított lakbér mértékének alapul vételével kell megállapítani.

(4) A 3. § (1) bekezdés *h)* pontjában és a 3. § (2) bekezdésében foglalt jogcímek alapján bérbeadásra kerülő lakás lakbérének mértékét az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(5) A lakbér mértékét a 2. mellékletben rögzített csökkentő, illetve növelő tényezők figyelembevételével kell megállapítani.

(6) A lakbér és a használat díj mértékét az Önkormányzat Képviselő-testülete rendelettel jogosult megállapítani, módosítani, mely a bérleti szerződés módosításának tekintendő.

(7) Amennyiben a lakbér változása miatt bekövetkezett lakbér emelkedésének mértéke a 25%-ot meghaladja, úgy a 25% feletti részt a lakbéremelést követő év első naptól kell érvényesíteni.

(8) A fizetendő lakbér mértékének meghatározásakor az ingatlan-nyilvántartásban szereplő lakás alapterületet, ennek hiányában a lakás egyedi felmérése alapján rögzített alapterületet kell figyelembe venni.

Lakbérkedvezmény

44. §

(1)¹⁰² A bérlő kérelmére, szociális körülményeire tekintettel, a családjában egy főre jutó jövedelemtől függően a Polgármester lakbérkedvezményt állapít meg az alábbiak szerint:

¹⁰¹ A 13/2018. (V.31.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos 2018. június 15. napjától.

a) amennyiben a lakásban élők egy főre jutó jövedelme nem haladja meg *a szociális vetítési alap*¹⁰³ összegének mértékét, a lakbértámogatás összege 4000 Ft/hó.

b) amennyiben a lakásban élők egy főre jutó jövedelme meghaladja *a szociális vetítési alap*¹⁰⁴ összegének mértékét, de nem éri el annak másfélszeresét, a lakbértámogatás összege 3000 Ft/hó.

(2)¹⁰⁵ A támogatás összege a Szociális Támogatások Rendszerében rögzítésre kerül, és a Vagyonkezelőhöz kerül átutalásra.

(3)¹⁰⁶ A kedvezmény iránti kérelmeket jelen rendelet 3. sz. függelékét képező nyomtatványon vagy a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvényben meghatározott elektronikus úton a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.¹⁰⁷

(4)¹⁰⁸ A kérelemhez mellékelni kell a kérelmező és családtagjai jelen rendelet 10. §-a szerinti jövedelemigazolásait, és a Vagyonkezelő által megállapított lakbér összegéről szóló igazolást.

(5)¹⁰⁹ A lakbérkedvezményt a kérelem benyújtását követő hó 1. napjától 12 hónapra kell megállapítani. A döntésről a kérelmező és a Vagyonkezelő határozatban értesül.

(6)¹¹⁰ Nem állapítható meg lakbérkedvezmény azon kérelmező részére, aki a lakásban jogcím nélkül tartózkodik, vagy lakbérhátraléka van, és adósságkezelési szolgáltatásban nem részesül.

Közüemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettség

45. §

¹⁰² A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

¹⁰³ A 18/2024. (V.30.) önkormányzati rendelet 1. § d) pontja által módosított szövegrész. Hatályos: 2024. május 31. napjától.

¹⁰⁴ A 18/2024. (V.30.) önkormányzati rendelet 1. § e) pontja által módosított szövegrész. Hatályos: 2024. május 31. napjától.

¹⁰⁵ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

¹⁰⁶ A 33/2024. (X.04.) önkormányzati rendelet 4. § c.) pontja által módosítva. Hatályos 2024. október 5-től.

¹⁰⁷ A 33/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2. §-a által módosítva. Hatályos 2017. szeptember 22-től.

¹⁰⁸ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

¹⁰⁹ A 46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet 13. §-a által kiegészítve. Hatályos 2012. december másodikától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹¹⁰ A 46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet 13. §-a által kiegészítve. Hatályos 2012. december másodikától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(1) A bérlő a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének a szolgáltatóval kötött külön megállapodás szerint köteles eleget tenni, erre irányuló felhívás esetén a díjfizetést igazolni.

(2) A bérlő köteles a lakásbérleti szerződés megkötésétől számított 10 napon belül a közüzemi szolgáltatókkal külön megállapodást kötni, és azt a Vagyonkezelőnek bemutatni.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben rögzítettek elmulasztás lényeges kötelezettségsszegésnek minősülnek.

46. §

(1)¹¹¹ Közüzemi szolgáltatással kapcsolatos díjfizetési kötelezettség az energia-szolgáltatás (villamos energia-, gázszolgáltatás), vízellátás, csatornahasználat, távhő- és melegvíz-szolgáltatás valamint kommunális hulladékgazdálkodási szolgáltatás igénybevételeivel kapcsolatban terheli a bérlőt.

(2) A bérlő díjfizetési kötelezettségét a bérleti szerződés tartalmazza.

(3) A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 44. § (3) bekezdésében szabályozott kérelem benyújtására az önkormányzat nevében a bérleti szerződés megkötésével egy időben a Vagyonkezelő jogosult.

A külön szolgáltatási díj

47. §

(1)¹¹² Az önkormányzat által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

- a) a víz és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása,
- b) a felvonó használatának biztosítása,
- c) társasházakban kivetett közös költség hatálya alá tartozó szolgáltatások,
- d) a bérlemény vagyon-és bérlői felelősségbiztosítása.

(2)¹¹³ A külön szolgáltatások után a bérlőnek és a lakás használójának a lakbérrel felül kell díjat fizetnie. Külön szolgáltatásnak minősül az is, ha a bérlő által a lakásban igénybe vett szolgáltatás díját a szolgáltató felé közvetlenül az önkormányzat fizeti meg (vagy a szolgáltató az önkormányzattól is behajthatja), és a bérlő ennek alapján fizet díjat az önkormányzatnak.

(3)¹¹⁴ A külön szolgáltatások után az önkormányzatnak fizetendő térítési díj megfizetésének késedelmét vagy fizetésének elmulasztását úgy kell elbírálni, mintha a bérlő a lakbérrel esne késedelembe (lényeges kötelezettségsszegés).

¹¹¹ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 17. §-a által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

¹¹² A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 18. §-a által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

¹¹³ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 18. §-a által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

¹¹⁴ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 18. §-a által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

(4)¹¹⁵ A bérbeadó által biztosított külön szolgáltatás díjának mértékét Vagyonkezelő a bérleti szerződésben állapítja meg. A külön szolgáltatási díjak változása a bérleti szerződés – a külön szolgáltatási díj összegére vonatkozó – módosítását eredményezi.

Használati díj

48. §

(1)¹¹⁶ Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a használatért a jogcím nélküli használat kezdetétől számított kettő hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni. A használati díjon felül a lakás használója köteles a külön szolgáltatások díját is kiegyenlíteni.

(2) A második hónap elteltével a jogcím nélküli lakáshasználó emelt összegű használati díjat köteles fizetni, melynek mértéke a lakásra megállapított lakbér kétszeresével azonos összegű.

(3) Az a jogcím nélküli lakáshasználó, aki adósságkezelési szolgáltatást vesz igénybe, a szolgáltatásban való részvétel idejére a Vagyonkezelőnek a lakbérrel azonos összegű használati díjat fizet.

(4) A használati díjat a jogcím nélküli lakáshasználó előre, egy összegben, minden hónap 15. napjáig köteles a Vagyonkezelőnek megfizetni.

(5) A fizetési kötelezettségről, esedékességének időpontjáról, valamint a fizetendő összeg mértékéről a Vagyonkezelő a jogcím nélküli használat kezdetét követő 8 napon belül írásban értesíti a lakáshasználót.

(6)¹¹⁷ Szociálisan rászoruló bérlő esetén az önkormányzat az (1) - (5) bekezdésben rögzítettektől indokolt esetben eltérhet.

Késedelmi kamat

49. §

A lakbérrel és használati díjjal, valamint a külön szolgáltatás után fizetendő díjjal kapcsolatos pénztartozás esetére a Ptk.-ban meghatározott késedelmi kamat összegét is fel kell számítani.

V. Fejezet

¹¹⁵ A 46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos 2012. december másodikától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹¹⁶ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

¹¹⁷ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése által kiegészítve. Hatályos 2018. április 28. napjától.

A LAKÁSBÉRLET MEGSZŰNÉSE

Közös megegyezéssel történő megszüntetés

50. §

(1) A Vagyonkezelő és a bérló a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel abban az esetben szüntetheti meg, ha a bérló az Ltv. 23. § (3) bekezdésében meghatározott cserelakásra vagy pénzbeli térítésre nem tart igényt.

(2) A bérleti jogviszony közös megszüntetése esetén a bérló köteles a lakás használati díját és a költségeit mindaddig fizetni, amíg a lakást a Vagyonkezelőnek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban át nem adja.

Lakásbérleti jogviszony megszűnése a bérló halála miatt

51. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérló halála miatt szűnik meg, és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy, az örökös köteles

a) a lakást a bérló halálát követő 30 napon belül kiüríteni és a Vagyonkezelő részére átadni,

b) a lakás leadásáig e rendeletben szabályozottak szerint használati díjat fizetni.

(2)¹¹⁸ Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőre nem szállítja el, azokat a Vagyonkezelő az örökös költségére raktárban ill. erre alkalmas helyen tárolja és 90 napig gondoskodik azok őrzéséről.

(3) Ha az elhalt bérlónek lakbértartozása vagy az elhalt jogcím nélküli lakáshasználónak használati díjtartozása van, a polgármester hagyatéki teherként azt köteles bejelenteni.

A bérleti szerződés felmondása

52. §¹¹⁹

(1) A Vagyonkezelő a bérleti szerződést felmondja az alábbi esetekben:

a) a bérleti szerződésben foglaltak szerint, a bérló a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,

b) bérló a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, vagy lényeges kötelezettségszegést követ el,

¹¹⁸ A 46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet 15. §-a által módosítva. Hatályos 2012. december másodikától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹¹⁹ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 20. §-a által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

c) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a lakókörnyezetével szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak,
d) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a bérleményt, vagy a közös használatra szolgáló területet nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használják.

(2) Annak a bérlőnek, aki az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott lényeges kötelezettségének nem tesz eleget, és 45 napot meghaladó fizetési kötelezettség elmaradása keletkezik, a Vagyonkezelő 30 napos fizetési határidővel és részletfizetési lehetőség felkínálását tartalmazó felszólítást küld.

(2a) A (2) bekezdés szerinti részletfizetési lehetőséget biztosító felszólítás eredménytelen eltelté esetén a Vagyonkezelő 8 napos fizetési kötelezettséggel szólítja fel a bérlőt a hátralék megfizetésére azzal, hogy a felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül.

(2b) A (2) bekezdés alapján megkötött részletfizetési megállapodásban rögzítettek elmulasztása esetén Vagyonkezelő 8 napos fizetési kötelezettséggel szólítja fel a bérlőt a hátralék egyösszegű megfizetésére azzal, hogy a bérleti szerződést a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondja.

(2c) A (2a)-(2b) bekezdések szerinti felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a felmondást követő hónap utolsó napjára a bérleti szerződés felmondásra kerül.

(3) Annak a bérlőnek, aki az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott egyéb módon a bérleti szerződést megszegi, a Vagyonkezelő felszólítást küld a kötelezettség teljesítésére vonatkozóan. A felszólítást követő 30. napon a Vagyonkezelő ellenőrzi a felszólítás eredményességét. Amennyiben a felszólítás eredménytelennek bizonyul, a Vagyonkezelő 8 napos határidővel szólítja fel a bérlőt azzal, hogy ezen ismételt felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondásra kerül.

(4) Annak a bérlőnek, aki az (1) bekezdés c)-d) pontjában meghatározott egyéb módon a bérleti szerződést megszegi, a Vagyonkezelő a tudomására jutásától számított 8 napon belül felszólítást küld a cselekmény haladéktalan beszüntetésére vonatkozóan. A felszólítást követő 30. napon a Vagyonkezelő ellenőrzi a felszólítás eredményességét. Amennyiben a felszólítás eredménytelennek bizonyul, a Vagyonkezelő a lakásbérleti jogviszonyt a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondhatja. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy az önkormányzattól vagy Vagyonkezelőtől a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.

(5) A bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti felmondása az önkormányzat részéről elhelyezési kötelezettséget nem keletkeztet.

(6) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az önkormányzatnak visszaadni. A visszaadással egyidejűleg a bérlő vagy az ingatlan használója köteles a közműszolgáltatóktól a tartozásmentességét igazolni.

A lakás kiürítésének kezdeményezése

53. §

(1) Ha a bérelő a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérleti szerződésben meghatározott határidőig a lakást nem bocsátja üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Vagyonkezelő rendelkezésére, a Vagyonkezelő a lakás kiürítése iránt peres eljárást kezdeményez.

(2) Az önkéntes lakásfoglalókkal szembeni eljárás tekintetében az Ltv., illetve a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

VI. Fejezet

A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

A helyiségbérlet létrejötte

54. §

(1) A Vagyonkezelő rendszeres nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő bérbeadás útján hasznosítható nem lakás céljára szolgáló helyiségekről.

(2)¹²⁰ A helyiségekre a Vagyonkezelő az önkormányzat döntése értelmében határozott időtartamú, legfeljebb 10 évre szóló bérleti szerződést köthet, melyben a bérelőnek a szerződés lejártát követően önkormányzati döntés alapján további elő bérleti jogot biztosíthat.

55. §

(1)¹²¹ Az önkormányzat köteles a megüresedett helyiségek bérleti jogára pályázatot kiírni, ettől a Képviselő-testület alapos indokkal eltérhet. A pályázatot egy helyi médiában, elektronikus úton és kifüggesztéssel kell közzé tenni.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség megnevezését, címét, alapterületét,
- b) a helyiség felhasználásnak célját, az abban folytatható tevékenység megnevezését,
- c) a bérlet jellegét (határozott vagy határozatlan időre szóló),
- d) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét, határidejét,
- e) a pályázat elbírálásának helyét és időpontját,

¹²⁰ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 21. §-a által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

¹²¹ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 22. §-a által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

f)¹²² az önkormányzat által közölt bérleti díj legkisebb összegét.

(3) Nincs szükség pályázat kiírására, ha:

a)¹²³ a határozott idő elteltével a helyiséget ugyanannak a bérlőnek indokolt ismételten bérbe adni, feltéve, ha a bérlő a bérleti jogviszonyt továbbra is fenn kívánja tartani, és ez irányú igényét a bérleti jog megszűnése előtt legalább 3 hónappal, írásban az önkormányzat számára jelezte,

b) a helyiségre az önkormányzat szervének, intézményének van szüksége,

c) a bérlőnek korábban hatályos jogszabályok szerint kötött szerződés értelmében előbérleti joga van,

d) a bérlőnek törvény alapján cserehelyiséget kell biztosítani.

e) bérleti jog átruházásához való hozzájárulás esetén.

(4) Helyiség ingyenes használatba adásáról a Képviselő – testület dönthet a Vagyonrendeletben meghatározott esetekben.

56. §

(1) A pályázat elbírálását a Képviselő-testület végzi. A bérleti szerződést a Vagyonkezelő köti meg a bérlővel.

(2) A helyiségre a bérleti szerződést azzal a pályázóval lehet megkötni, aki a pályázatban meghatározott feltételeket maradéktalanul elfogadja, és emellett a legkedvezőbb bérleti díj fizetési ajánlatot teszi.

(3) Amennyiben a szerződést a nyertes pályázónak felróható okból a kiértékeléstől számított 15 napon belül nem kötik meg, a Vagyonkezelő jogosult a 2. helyre rangsorolt pályázóval bérleti szerződést kötni.

(4) Amennyiben a 2. helyre rangsorolt pályázó bérleti díjra vonatkozó ajánlata több mint 20%-kal kevesebb az 1. helyre rangsorolt pályázó ajánlatánál, úgy a Képviselő – testület dönthet úgy is, hogy a helyiségre új pályázat kiírását rendeli el.

(5)¹²⁴ Ha a helyiség bérleti jogára hirdetett pályázat eredménytelen, a Vagyonkezelő az önkormányzat döntése alapján a pályázati határidő utolsó napjától számított 6 hónapon belül bérleti szerződést köthet azzal az ajánlattevővel, aki elfogadja a pályázati eljárás során hirdetményben közzétett díjtételt.

¹²² A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 11. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

¹²³ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 14. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

¹²⁴ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 23. §-a által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

57. §

(1) A minimális bérleti díjat a *PEVB*¹²⁵ állapítja meg.

(2) Nem lehet a helyiséget bérbe adni annak, akinek az önkormányzattal, illetve az önkormányzat tulajdonosi részvételével működő gazdasági társasággal szemben bármilyen jogügyletből eredő, lejárt tartozása van mindaddig, amíg tartozását nem egyenlíti ki.

58. §¹²⁶

A bérlő a helyiséget csak a bérleti szerződésben megjelölt célra használhatja, más célra történő felhasználásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges.

59. §¹²⁷

(1) A bérbeadó megállapodhat bérlővel abban, hogy a helyiséget bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, vagy egyébként előzetes bérbeadói engedéllyel, a tulajdonos helyett végez, vagy végeztet munkát, ez esetben bérlő javára a hitelt érdemlően igazolt költségek erejéig bérbeszámítási jog biztosítható. A felújítás folyamatát az Önkormányzat által kijelölt műszaki ellenőr a Vagyonkezelő szakemberének közreműködésével felügyeli.

(2) Az (1) bekezdésében foglalt bérbeszámításnál bérlő a helyiségbérleti díj ötven százalékának megfelelő összeget fizeti mindaddig, amíg költségei beszámításra nem kerülnek.

60. §

(1)¹²⁸ Az önkormányzat nem biztosíthat bérbeszámítást bérlőnek az alábbi munkák elvégzése címén:

- a) a portál átalakítása, kialakítása a bérlő tevékenysége érdekében,
- b) a bérlő kizárólagos használatában lévő központi berendezések karbantartása,
- c) a helyiségnek az épület szerkezetét nem érintő átalakítása, a bérlő tevékenységéhez szükséges berendezése,
- d) a helyiség állagának fenntartása, megóvása érdekében szükséges munkálatok.

(2) A bérlő köteles gondoskodni a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,

¹²⁵ A 35/2024. (XII.13.) önkormányzati rendelet 8. § e) pontja által módosított szövegrész. Hatályos: 2024. december 14-től.

¹²⁶ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 24. §-a által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

¹²⁷ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 25. §-a által módosítva. Hatályos 2018. április 28. napjától.

¹²⁸ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 11. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításokról, pótlásokról, illetve¹²⁹ berendezési tárgyak cseréjéről.

(3) A bérlő köteles gondoskodni az épület olyan berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket kizárólagosan a bérlő használ, illetve tart üzemben, továbbá köteles gondoskodni az épület és a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, továbbá a tevékenysége során keletkezett nem háztartási hulladék elszállításáról.

(4)¹³⁰ Az önkormányzat vagy megbízása alapján a Vagyonkezelő köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásáról, valamint a közös használatra szolgáló helyiségek állagának megőrzéséről, berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

Albérlet, társbérlet

61. §

(1) A helyiséget a bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával albérletbe adhatja. Az albérleti szerződést írásba kell foglalni. Az albérleti szerződést, illetve¹³¹ annak módosítását a bérbeadónak jóváhagyás céljából meg kell küldeni.

(2) A bérbeadó csak abban az esetben adhatja meg hozzájárulását a helyiség albérletbe adásához, ha az albérlelőként szerződni kívánó félnek az Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi részvételével működő gazdasági társasággal szemben bármilyen jogügyletből eredő, lejárt tartozása nem áll fenn.

(3) Amennyiben a bérlő a helyiséget albérletbe adja, úgy az albérlet hatálya alatt az albérleti díj 50 %-ával, de legalább a helyiségbér 20 %-ával növelt összegű helyiségbért köteles fizetni a bérbeadónak. A többlet-helyiségbér összegével a bérbeadó előzetes tárgyalásokat folytathat a bérlővel és az albérlelővel. Amennyiben a bérbeadó a bérlőnek bérbeszámítást engedélyez, abban az esetben a bérlő a (3) bekezdésben meghatározott helyiségbért a bérbeszámítás előtti helyiségbér alapul vételével köteles megfizetni.

(4) A bérlő a helyiséget csak saját határozott idejű bérleti jogviszonyának időtartamát meg nem haladó időtartamra adhatja albérletbe.

(5) A bérlő súlyos kötelezettségszegést követ le, ha a bérbeadó hozzájárulása nélkül adja a helyiséget albérletbe, vagy az albérleti szerződés módosításáról a bérbeadót nem tájékoztatja. Erről a bérbeadó a bérlőt a bérleti szerződésben tájékoztatni köteles.

¹²⁹ A 31/2021. (XII.10.) önkormányzati rendelet 4. § h) pontja által módosítva. Hatályos 2022. január 1. napjától.

¹³⁰ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 15. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

¹³¹ A 31/2021. (XII.10.) önkormányzati rendelet 4. § i) pontja által módosítva. Hatályos 2022. január 1. napjától.

62. §¹³²

Helyiségre bérletársi szerződés köthető, ha a helyiség egy része a bérlő számára feleslegessé vált és a helyiségrész önálló bérleményként nem hasznosítható, úgy más természetes személlyel, jogi személlyel vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezettel is; ez esetben a bérletársi szerződés megkötésének feltétele, hogy bérlők a bérleti díj, valamint a Vagyongazdálkodó teljesítendő közüzemi díj fizetésére egyetemleges felelősséget vállaljanak, a Vagyongazdálkodó hozzájárulásával.

63. §

(1)¹³³ Az önkormányzat vagy megbízása alapján a Vagyongazdálkodó akkor járulhat hozzá a bérlő részéről más személynek a helyiségbe befogadásához, ha

- a) a bérlő kiskereskedelmi vendéglátó, vagy fogyasztási szolgáltató tevékenységének folytatására az üzlethelyiség üzemeltetésére szerződést köt, vagy
- b) a helyiség egy része számára feleslegessé vált, ezért azt albérletbe adta, feltéve, hogy az albérletbe adott helyiségrész önálló bérleményként nem lenne hasznosítható.

(2)¹³⁴ A bérlő által a befogadott személlyel kötött szerződés díja nem haladhatja meg az önkormányzat által megállapított Ft/m² bérleti díj összegét.

Helyiségbérlet átruházása

64. §

(1)¹³⁵ A bérlő a helyiségbérleti jogot, az Önkormányzat előzetes írásos hozzájárulásával akkor ruházhatja át, ha azt megelőzően legalább három éven át folyamatosan szerződésszerűen használta a bérleményt, a bérleti szerződésben rögzítetteknek maradéktalanul eleget tett, továbbá az Önkormányzat tulajdonosi részvételével működtetett gazdasági társasággal szemben bármilyen jogügyletből eredő, lejárt tartozása nem áll fenn.

(2)¹³⁶ A helyiségbérlet átruházására akkor adható hozzájárulás,

- a) ha a bérlő többségi tulajdonnal vagy azonos tulajdonosi összetétellel a gazdasági társaságokról szóló külön törvény alapján társaságot illetve¹³⁷ a szövetkezetekre vonatkozó külön törvény alapján szövetkezetet alapít; vagy

¹³² A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 16. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

¹³³ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 15. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

¹³⁴ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 11. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

¹³⁵ A 46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet 18. §-a által módosítva. Hatályos 2012. december másodikától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹³⁶ A 46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet 18. §-a által módosítva. Hatályos 2012. december másodikától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

b) a társaság vagy szövetkezet átalakul,

c) vagy a társaság illetve¹³⁸ a szövetkezet a bérlő jogutódjaként jön létre,

d) az a)-c) pontban felsorolt változások következtében létrejött társaság vagy szövetkezet a bérleti szerződésben rögzített tevékenységet folytatja (a bérbeadás célja továbbra is megvalósul).

(3) Az (1) és (2) bekezdések alapján született szerződéseket írásba kell foglalni.

(4)¹³⁹ Az 57. § (2) bekezdésben rögzített kizáró okokat a helyiségbérlet átruházása esetén is alkalmazni kell.

65. §

(1)¹⁴⁰ Az önkormányzat a helyiségbérleti jog átruházásához – a 64. § teljesülésén túlmenően - akkor járul hozzá, ha az a természetes személy, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság aki a bérleti jog átvételéről a bérlővel szerződést kötött:

a) előzetesen, írásban nyilatkozik, hogy a helyiségre érvényben lévő bérleti szerződést ismeri és az abban foglaltakat szerződéskötés esetén magára nézve kötelezőnek ismeri el,

b)¹⁴¹ és egy éves bérleti díjnak megfelelő összeget egy összegben befizeti.

66. §¹⁴²

Az önkormányzat az üzlethelyiség bérleti jogának elcseréléshez akkor adhat hozzájárulást, ha a bérlő helyiségbérleti jogot szerez és a cserélő fél a szerződéskötést megelőzően írásban nyilatkozik, hogy a bérleti szerződésben foglaltakat feltétel nélkül elfogadja.

67. §

¹³⁷ A 31/2021. (XII.10.) önkormányzati rendelet 4. § j) pontja által módosítva. Hatályos 2022. január 1. napjától.

¹³⁸ A 31/2021. (XII.10.) önkormányzati rendelet 4. § k) pontja által módosítva. Hatályos 2022. január 1. napjától.

¹³⁹ A 46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet 18. §-a által kiegészítve. Hatályos 2012. december másodikától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹⁴⁰ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 11. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

¹⁴¹ A 46/2012. (XII.01.) önkormányzati rendelet 19. §-a által kiegészítve. Hatályos 2012. december másodikától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹⁴² A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 11. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

Az Ltv. 24. § (1) bekezdésének b) pontjának a helyiségbérletekre való alkalmazása során lényeges kötelezettség nem teljesítésének minősül és bérbeadó felmondását vonja maga után, ha a bérlő olyan szerződésszegő magatartást tanúsít, melynek esetére a felmondás lehetőségében bérbeadóval a szerződésben megállapodott. A rendeletnek a lakások kapcsán előírt lényeges kötelezettségek köre a helyiségbérleti szerződésekre is irányadó.

68. §

(1)¹⁴³ A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén az önkormányzat vagy megbízása alapján a Vagyonkezelő megállapodhat bérlővel cserehelyiség biztosítása helyett, pénzbeli térítés fizetésében is.

(2) A pénzbeli térítés összegét a helyiség nagysága, újra hasznosítási lehetősége a bérlő által a tulajdonos helyett elvégzett és a szerződés megszűnésekor még el nem számolt munkák értéke, valamint a bérleti jog időtartama alapján kell megállapítani.

(3)¹⁴⁴ Ha a pénzbeli térítés összege az 500.000 Ft-ot nem haladja meg, az önkormányzat jogosult megállapodni bérlővel a szerződés megszüntetéséről, ezt meghaladó összegű pénzbeli térítés esetén a szerződés megszüntetéséről a megállapodás a Képviselő-testület hozzájárulásával köthető meg a bérbeadó részéről.

Helyiségbérlet megszűnése

69. §

A jelen rendelet a hatálya alatt kötött helyiségbérleti szerződés megszűnésére az Ltv. 39-41. §-ában foglaltak az irányadóak.

VII. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Hatálybalépés

70. §

(1) E rendelet 2012. október 1. napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 61/2004. (X.18.) rendelet valamint a módosításáról és kiegészítéséről szóló 58/2005.(XI.30.) ÖKT, 61/2004. (X.18.), 2/2006. (I.31.), 13/2006. (II.20.), 47/2008. (XI. 27.) 54/2008. (XII.22.) és a 14/2009. (VI.23.) rendeletek hatályukat veszítik.

¹⁴³ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 15. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

¹⁴⁴ A 6/2018. (IV.27.) önkormányzati rendelet 26. § 11. pontja által módosítva. Hatályos: 2018. április 28. napjától.

Átmeneti rendelkezések

71. §¹⁴⁵

71. § (1) E rendelet hatályba lépésétől kezdődően önkormányzati lakás nem adható bérbe költségalapon.

(2) A 3. § (1) bekezdés h) pontjában és a 3. § (2) bekezdésében foglalt jogcímek alapján bérbeadásra kerülő lakások lakbérére az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 30/2018. (XI.16.) önkormányzati rendelet által megállapított 1. melléklet 2. pontjában meghatározott összeget a 2018. november 19. napját követően megkötésre kerülő lakásbérleti szerződések esetében kell alkalmazni; az ilyen jogcímek alapján megkötött szerződések tekintetében a lakbérre továbbra is a Rendeletnek a lakásbérleti szerződés megkötése napján hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3)¹⁴⁶ A legkésőbb 2019. augusztus 31. napjáig lejáró bérleti szerződések esetében a bérlők az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 6/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet által megállapított 30/A. § (15) bekezdése szerinti kérelmet a szerződés lejáratát megelőző 4 hónapon belül is benyújthatják.

Budaörs, 2012. június 20.

Wittinghoff Tamás
polgármester

Dr. Bocsi István
jegyző

¹⁴⁵ A 30/2018. (XI.16.) önkormányzati rendelet 2. §-a által módosítva. Hatályos: 2018. november 19. napjától.

¹⁴⁶ A 6/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet 3. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2019. március 4-től.

A 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 2012. június 22-én a Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Szabadság út 134. sz.) hirdetőtábláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került.

Erdős Károlyné
irodavezető

1. A lakbér általános mértéke

	A	B	C	D	E
1	Övezet	Lakbér mértéke /Ft/m ² / hónap			
2		Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli
3	I.	400			
4	II.	300			
5	III.	350	300	200	150

2.¹⁴⁸ A piaci alapú lakbér mértéke

	A	B
1	Övezet	Lakbér mértéke /Ft/m ² / hónap
2	I.	2.200
3	II.	2.200
4	III.	2.200

3.¹⁴⁹ A költségelvű bérleti díj ellenében bérbeadott lakások lakbére

	A	B
1	Övezet	Lakbér mértéke /Ft/m ² /hónap
2	I.	1.000
3	II.	1.000
4	III.	1.000

4.¹⁵⁰ Azon lakás költségelvű bérleti díja, amely lakás bérlőjének átlag jövedelme 6 hónapon keresztül folyamatosan meghaladja a 4. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott átlagjövedelem kétszeresét

	A	B
1	Övezet	Lakbér mértéke /Ft/m ² /hónap
2	I.	2.000
3	II.	2.000
4	III.	2.000

¹⁴⁷ A 30/2018. (XI.16.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2018. november 19. napjától.

¹⁴⁸ A 32/2022. (XII.09.) önkormányzati rendelet 7. §-a által kiegészítve. Hatályos 2023. január 1-től.

¹⁴⁹ A 32/2022. (XII.09.) önkormányzati rendelet 7. §-a által kiegészítve. Hatályos 2023. január 1-től.

¹⁵⁰ A 32/2022. (XII.09.) önkormányzati rendelet 7. §-a által kiegészítve. Hatályos 2023. január 1-től.

Az önkormányzati bérlakások lakbérének csökkentő és növelő tényezői

	A	B
1	Csökkentő és növelő tényezők	Mértéke %
2	a) a lakás műszaki állapotától függően (pl.: fal,-padlószerkezet vizesedése talajvíztől, hőszigetelési hibából eredő, penészesedés stb.)	Legfeljebb -20%
3	b) a lakáson biztonsági dúcolás van	-5%
4	c) a max. 2 lakásos lakóépület esetén, amennyiben lakásonként legalább 150 m ² nagyságú udvar, vagy kert tartozik	+20%
5	d) új épületben lévő lakásnál a műszaki átadást követő 5. év utolsó napjáig	+20%
6	e) garázs, vagy 15 m ² -t meghaladó melléképület	+10%
7	f) oktatási intézmény területén található lakás esetén	-80%
8	g) a lakásnak a 3. § (1) bekezdés b) pontja és a 3. § (2) bekezdése alapján történő bérbeadása esetén	-80%

Megjegyzés:

1. A csökkentő és növelő tényezők mértékét a vagyonkezelésben lévő lakások tekintetében a Vagyonkezelő, az egyéb lakások tekintetében a bérbeadói jog gyakorlója határozza meg.
2. Az a)-e) pontok esetében a csökkentő tényezők és a lakbér támogatás összesen legfeljebb 30% lehet.
3. A csökkentő és növelő tényezőket összegezni kell.

¹⁵¹ A 31/2021. (XII.10.) önkormányzati rendelet 3. §-a által módosítva. Hatályos 2022. január 1. napjától.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

MINTA

Amely létrejött egyrészről

B.T.G. Budaörsi Településgazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2040 Budaörs, Dózsa György út 21.; cégjegyzékszám: 13-09-064364; adószám: 10639205-2-13; statisztikai számjel:10639205-4030-113-13, bankszámlaszám: 11742173-2102099 (OTP Bank Nyrt.); képviseli: **Tamás Ervin ügyvezető**) mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

Másrészről:

..... (születéskori neve:....., születési helye, ideje:;; anyja neve:.....; személyi azonosítója:.....; adóazonosító jele:....., telefonos elérhetősége:) valamint

..... (születéskori neve:....., születési helye, ideje:;; anyja neve:.....; személyi azonosítója:.....; adóazonosító jele:....., telefonos elérhetősége:) szám alatt lakosok, mint Bérlők (a továbbiakban: **Bérlő**) a továbbiakban együtt **Szerződő Felek** között az alábbi feltételekkel.

I. A lakásbérlet tárgya

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadó kezelője a szám alatti Budaörs Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló,komfortfokozatú, szobás, m² alapterületű, helyiségekkel rendelkező, bérlakás elnevezésű ingatlanak.

2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó bérbe adja a Budaörs Város Önkormányzat Számú rendeletében foglalt felhatalmazása, és a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Bizottság .../..... (.....) számú határozata alapján, a Bérlő pedig bérbe veszi az 1.) pontban megjelölt bérlakás ingatlant szociális bérlakás jogcímen megtekintett, tiszta állapotban.

3. A Bérlővel együtt költöző személyek neve és rokoni foka:

Név: Rokoni foka:.....

Név: Rokoni foka:.....

Név: Rokoni foka:.....

Név: Rokoni foka:.....

II. A lakásbérlet időtartama

4. A bérleti jogviszony határozott időre szól.

..... év hó..... naptól

..... év..... hó napig.

III. A lakbér és egyéb költségek mértéke, esedékessége

5. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj összege a sz. Önkormányzati rendelet alapján: Ft/hónap.
6. Szerződő Felek megállapodnak továbbá arról, hogy a Bérő a lakáshoz kapcsolódó külön szolgáltatásokért a bérleti díjon felül köteles a Bérbeadó részére megfizetni Ft összegű díjat (közös helyiségek világítása, takarítása, fűtésszolgáltatás, a települési szilárd hulladék elszállítása, lakásbiztosítás, közös költség).
7. A bérleti díj és a külön szolgáltatások díja összesen:..... Ft, azaz..... Forint, melyet a Bérő havonta előre, egy összegben, minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó pénztárába készpénzben, vagy a Bérbeadó által rendelkezésre bocsátott készpénz-átutalási megbízáson, illetve átutalással.
8. A bérlemény birtokbaadásának napjától kezdődően a Bérő viseli a lakás közüzemi díjait (a távhőszolgáltatás, a szemétszállítás, elektromos energia, víz, gáz, csatorna, stb.), valamint a bérlet tartama alatt felmerülő egyéb költségeket (kábeltelevízió- és a lakásbiztosítás díját) is.
9. A Bérő a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének a szolgáltatóval kötött külön megállapodás szerint köteles eleget tenni.
10. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérbeadó jogosult a szerződés szerint fizetendő bérleti díjat, továbbá a külön szolgáltatások díját egyoldalúan módosítani.
11. A lakbérrel, a jogcím nélküli használat után fizetendő használati díjjal valamint a külön szolgáltatás után fizetendő díjjal kapcsolatos pénztartozás esetére a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) meghatározott késedelmi kamat összegét is fel kell számítani.

IV. A lakás birtokbaadása

12. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen lakásbérleti szerződés megkötését követő 10 napon belül külön, névre szóló egyedi fogyasztói szerződést köt az illetékesvíz-, csatorna-, gáz- és áramszolgáltatóval, melynek egy másolati példányát a Bérbeadó részére bemutatja. Tudomásul veszi, hogy csak a fenti közüzemi szolgáltatókkal megkötött szerződések Bérbeadó részére történő bemutatásával egyidejűleg veheti birtokba a lakást.
13. Bérbeadó jelen okirat aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy Bérő a közüzemi szolgáltatóknál Bérő nevére és címére egyedi közüzemi szerződést megkösse.
14. Bérbeadó vállalja, hogy a lakást beköltözhető állapotban Bérő birtokába adja a közüzemi szolgáltatókkal megkötött szerződések részére történő bemutatásával egyidejűleg. Felek a birtokbaadás napján közösen leolvassák a közüzemi mérőberendezések állását és számát valamint a lakáshoz tartozó felszerelési és berendezési tárgyakat és mindezeket külön jegyzőkönyvben rögzítik.
15. A leolvasás napjáig felmerült közüzemi díjakat Bérbeadó, az azt követően esedékes közüzemi szolgáltatások ellenértékét közvetlenül, határidőben az adott közüzemi szolgáltató részére a Bérő fizeti meg az egyedi mérőóra szerinti órállás vagy szerződésben foglalt átalány alapján.

16. Bérő kijelenti, hogy a lakást megtekintett állapotban veszi birtokba és arra vonatkozóan Bérbeadótól teljes körű tájékoztatást kapott. Bérbeadó kijelenti, hogy nincs tudomása a lakás rejtett, Bérő számára be nem mutatott hibájáról.

V. Bérbeadó jogai és kötelezettségei

17. A Bérbeadó köteles gondoskodni

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

18. A Bérbeadó a fenti kötelezettségét az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul, az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

19. Az épület felújítása, illetőleg a vezetékháló meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a Bérbeadó köteles gondoskodni. A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek cseréjével kapcsolatos költségek a Bérbeadót terhelik, amennyiben azoknak cseréje a természetes elhasználódás következtében válik szükségessé.

20. A Bérbeadó a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó Bérő kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül legalább 2 alkalommal – a Bérő szükségtelen háborítása nélkül – jogosult ellenőrizni melyről jegyzőkönyv készül. Ha a lakás ellenőrzése során rendeltetésellenes lakáshasználatot vagy a Bérő kötelezettségek elmulasztását állapítják meg, a Bérbeadó havonta jogosult bérleményellenőrzést tartani.

21. Amennyiben Bérő a mérőóra állásokat határidőben nem jelenti be a szolgáltató részére, úgy Bérő tudomásul veszi és hozzájárul, hogy Bérbeadó jogosult a főmérő és az egyes almérőkön mért össz mennyiség közötti, arányos különbözetet a szolgáltató részére bejelenteni, a szolgáltató pedig Bérővel szemben az arányos szolgáltatási díj különbözetet érvényesíteni.

VI. A Bérő jogai, kötelezettségei

22. A Bérő köteles a Bérbeadó rendeltetésszerű lakáshasználatra vonatkozó ellenőrzése érdekében arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni.

23. A Bérő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják. Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a Bérő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a Bérbeadó a Bérőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

24. A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségek a Bérőt terhelik. A bérleményben elvégzett fenti munkákról Bérő köteles Bérbeadót előzetesen, legalább 15 nappal értesíteni.

25. A Bérlet és a vele együtt lakó személyeket - a többi Bérlet jogainak és érdekeinek sérelme nélkül - megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

26. A Bérlet köteles tölteni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a Bérbeadó és más Bérlet terhelő egyéb munkák elvégzését.

27. Bérlet köteles továbbá a Bérbeadó értesíteni, ha a Bérbeadó terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles lehetővé tenni, hogy a Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a Bérlet felelős.

28. A Bérbeadó, illetőleg a Bérlet az őt terhelő munkát úgy köteles elvégezni, hogy a lakás, illetőleg más lakások rendeltetésszerű használatát - lehetőség szerint - ne akadályozza.

29. A szerződés megszűnésekor a Bérlet köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadónak visszaadni.

30. Jelen szerződésben foglalt Bérleti kötelezettségek elmulasztása lényeges kötelezettségzegésnek minősül. Lényeges kötelezettségzegés különösen amennyiben a Bérlet:

- a.) a bérleti díj és a közüzemi költségek megfizetésével 90 napot vagy 50 ezer forintot meghaladó mértékben, vagy a közüzemi szerződések megkötésével késedelembe esik, és az írásbeli felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül sem teljesít,
- b.) a 12. pontban megadott határidőben a közüzemi szerződések a szolgáltatóval nem köti meg vagy a szerződéskötést a Bérlet a Bérbeadó részére nem igazolja,
- c.) a bérleményt a bérlet céljától ellentétes célra használja, vagy azt Bérbeadó beleegyezése nélkül albérletbe adja,
- d.) a lakást rongálja, vagy rendeltetésével ellentétesen használja, továbbá írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget a lakás karbantartásával kapcsolatos kötelezettségeinek,
- e.) a bérlet, illetve azon személyek, akiknek a magatartása a Bérlet érdekkörébe tartozik, olyan magatartást tanúsítanak, ami súlyosan zavarja a Bérbeadó, a többi bérlet, illetve a tulajdonos tevékenységét vagy nyugalma, és ezt a magatartást a felszólítás ellenére sem hagyja abba,
- f.) a bérlemény ellenőrzését nem teszi lehetővé,
- g.) a családsegítő szolgálattal való együttműködést akadályoztatja,
- h.) egyéb, a jelen szerződésben, illetve a vonatkozó jogszabályokban meghatározott lényeges kötelezettségeit megszegi.

Ha a Bérlet a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül, a bérleti díj nem fizetése esetén a felszólítás eredménytelen elteltét követő nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

VII. A Családsegítő Szolgálattal történő együttműködési kötelezettség

31. A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a Bérlet a 30. bekezdés a) pontjában meghatározott fizetési kötelezettségének elmulasztása esetén köteles a Családsegítő Szolgálattal együttműködni.

32. A Családsegítő Szolgálat segíti a Bérletet különösen a takarékos háztartásvezetésben, a fűtés, világítás, energiafelhasználás hatékonyabbá tételében. Ellenőrzi a bérleti díjak és egyéb közüzemi számlák fizetésének rendszerességét, és szükség esetén adósságkezelési tanácsadást nyújt.

33. A Bérlet részéről a Családsegítő Szolgálattal való együttműködés bármilyen módon történő indokolatlan akadályozása lényeges kötelezettségszegésnek minősül.

VIII. Jogcím nélküli használat

34. Ha a Bérlet a lakásbérleti jogviszony megszűnése ellenére a lakásból nem költözik ki – azt jogcím nélkül használja – a Bérbeadó részére lakáshasználati díjat köteles fizetni.

a.) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónapig a használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos.

b.) A jogcím nélküli használat 3. hónapjától kezdődően a lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbér kétszerese.

35. A Bérlet tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésétől a lakás Bérbeadó által történő visszavételig használati díjat köteles fizetni.

IX. A lakásba történő befogadás szabályai

36. A Bérlet az általa használt lakásba a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Lakástv.) meghatározott személyek körén kívül más személyt csak az Önkormányzat hozzájárulásával fogadhat be.

37. A hozzájárulást az Önkormányzat írásban, a Bérlet és az általa befogadni kívánt személy közösen ugyancsak írásban benyújtott kérelmére adhatja meg.

38. A befogadáshoz való Bérbeadói hozzájárulás elhelyezési igényt nem keletkeztet.

X. A lakásbérleti jogviszony megszűnése

39. Jelen szerződés megszűnik, ha

- a.) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b.) a lakás megsemmisül;
- c.) az arra jogosult felmond;
- d.) a Bérlet meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e.) a Bérlet a lakást elcseréli;
- f.) a Bérletet a Magyarország területéről kiutasították;
- g.) a Bérlet lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h.) a Bérlet lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;
- i.) a határozott idő letelik.

40. A Bérbeadó jelen szerződést írásban felmondhatja, ha a Bérlet a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, vagy ha a Bérbeadó a Bérlet részére megfelelő beköltözhető lakást ajánl fel.

41. Bérlet jelen szerződési kikötéssel vállalja, hogy a bérleti jogviszonyának bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén sem maga, sem a vele együtt költözők, illetve együtt lakók részére másik lakást, elhelyezést, illetve pénzbeli térítést nem igényel.

42. A Bérő kötelezi magát arra, hogy a bérleti bármely jogcímen történő megszűnése esetén a bérleményt a jogviszony megszűnésétől számított 15 napon belül üresen és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a közüzemi szolgáltatóktól kapott zárószámlák egyidejű felmutatásával a leltár jegyzőkönyvben rögzítetteknek megfelelően átadja.

43. Amennyiben a Bérő nem tesz eleget annak, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérleményt üresen és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadja Bérbeadó részére, úgy az ehhez szükséges munkákat a Bérbeadó a Bérő költségére elvégezteti. Bérő hozzájárul ahhoz, hogy ezen költségeket meg nem fizetés esetén jövedelméből a Bérbeadó letilthassa.

44. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak, hogy mindent megtesznek a szerződésből eredő esetleges vitás kérdések rendezése érdekében. A Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben jelen szerződésben feltüntetett értesítési címükben változás következik be, úgy arról a másik Felet haladéktalanul, legkésőbb 8 napon belül értesítik.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy ha a postai kézbesítés eredménytelen volt, mert a címzett az iratot nem vette át vagy átvételét megtagadta, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.

45. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Lakástv., a Ptk.; valamint Budaörs Város Önkormányzatának számú rendeletét kell alkalmazni.

Szerződő Felek jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták és az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

46. Jelen szerződés az aláírás napjától kezdődően 20.... Év.....hó..... napjától lép hatályba az Budaörs Város ÖnkormányzatBizottságának /..... (.....) sz. határozata alapján.

Budaörs, 20.....

.....
B.T.G. Budaörsi Településgazdálkodási Kft.

Bérbeadó

Képviseli: Tamás Ervin ügyvezető

.....
Bérő



Budaörs Város Önkormányzata

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL
SZOCIÁLIS ÉS EGÉSZSÉGÜGYI IRODA**

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

www.budaors.hu

Tel.: 06-23/447-935, FAX: 06-23/447-929

szociroda@budaors.hu

**1. sz. függelék a
23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelethez**

KÉRELEM

Szociális bérlakásra várók névjegyzékébe történő felvétel iránt

I. Az igénylő adatai

Neve:
Születési neve:
Anyja neve:
Születési hely: , év: , hó: , nap:
Lakóhely:
Lakcím bejelentésének kelte: Személyi igazolvány száma:
Tartózkodási hely:
Telefonszám (nem kötelező megadni):
Munkahely megnevezése:
Munkahely elérhetősége:

II. Házastárs (élettárs) adatai

Neve:
Születési neve:
Anyja neve:
Születési hely: , év: , hó: , nap:
Lakóhely:
Tartózkodási hely:
Telefonszám (nem kötelező megadni):
Munkahely megnevezése:
Munkahely elérhetősége:

III. Együttköltöző családtagok adatai:

NÉV	ANYJA NEVE	SZÜLETÉSI HELY ÉS IDŐ	ROKONSÁGI FOK	FOGLALKOZÁS	JÖVEDELEM FT.

A család havi nettó jövedelme összesen: _____ Ft

IV. A lakás adatai (ahol jelenleg életvitelszerűen él):

(* A megfelelő szövegrész aláhúzendó)

Címe:

Kérelmező a lakásban milyen minőségben lakik:

* tulajdonos, albérlő, családtag, albérlő, hasznélvező, egyéb:

A lakás komfortfokozata:

* összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli, szükség lakás.

A lakás jellege:

* önkormányzati bérlakás, öröklakás, családi ház, nyaraló, egyéb:

A lakás alapterülete: m² Szobáinak száma: db

* a lakás állapota: száraz/nedves, világos/sötét, jó karban lévő, elfogadható, elavult, felújításra szoruló, lakhatatlan

Az igénylőnek vagy házastársának /élettársának, együttköltöző családtagnak önálló lakása:

van nincs*

Amennyiben van, a lakás(ok) címe, alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata:

.....
.....

Az igénylő vagy házastárs/élettárs, együttköltöző családtagnak önkormányzati lakás bérlője volt-e:

igen nem*

Amennyiben igen, a bérlemény(ek) címe:

.....

Bérleti jogviszony megszűnésének oka:

Pénzbeli térítésben részesült-e a jogviszony megszűnésekor: igen nem*

A kérelem rövid indokolása:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

NYILATKOZAT

Név: szám alatti,

és név szám alatti

lakos büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a kérelemben közölt adatok a valóságnak megfelelnek, illetve az igényelt bérlakáshoz a **lakbér, és a lakásfenntartási költségei rendelkezésemre állnak.**

Vállalom, hogy Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 40. § (1) pontjának megfelelően, bármely fizetési kötelezettségem elmulasztása esetén a Családsegítő Szolgálattal együttműködöm.

A jogosultság feltételeit érintő bármilyen változást 8 napon belül a Hivatalnak bejelentem.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben a kérelemben valótlan adatot közlök, igényem nem teljesíthető, illetve a jogosulatlanul igénybe vett bérlakás bérleti szerződését a Hivatal azonnali hatállyal megszünteti.

Tudomásul veszem, hogy a kérelemben közölt jövedelmi adatok valóságát a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 10. §-ának (7) bekezdése alapján a szociális hatáskört gyakorló szerv - az állami adóhatóság illetékes igazgatósága útján - ellenőrizheti.

Hozzájárulok a kérelemben szereplő adatoknak a szociális igazgatási eljárás során történő felhasználásához.

Kelt: év hó nap

.....
igénylő aláírása

.....
házastárs /élettárs aláírása

Tájékoztatás

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 29. § (9) bekezdése értelmében, az eljárás megindításáról értesítést kérhet:

- a) az ügy iktatási számáról, az ügyintéző nevééről és hivatali elérhetőségéről,
- b) az eljárás megindításának napjáról, az ügyintézési határidőről, az ügyintézési határidőbe nem számító időtartamokról, a hatóság eljárási kötelezettségének elmulasztása esetén követendő eljárásról,
- c) az iratokba való betekintés és nyilatkozattétel lehetőségéről, valamint
- d) arról, hogy kérelme a szükséges adatainak kezeléséhez és belföldi jogsegély, valamint szakhatósági eljárás lefolytatása céljából történő továbbításához való hozzájárulásnak minősül.

TÁJÉKOZTATÁS

A szociális bérlakások bérbeadásának módja Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) Önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: rendelet) került szabályozásra.

A rendelet szerint szociális helyzet alapján lakás bérletére az a nagykorú személy jogosult, aki a kérelem benyújtásának időpontjában legalább 5 éve Budaörs Város közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel, ennek hiányában tartózkodási hellyel rendelkezik, és életvitelszerűen itt

is lakik, és akinek családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének két és félszeresét (2012.-ben 71.250.-Ft-ot), egyedülálló esetén a 85.500.-Ft-ot.

Jelen kérelemhez csatolni kell:

- a kérelmező és családtagjai részéről a kérelem benyújtását megelőző 6 hónap jövedelméről szóló igazolást
- a kérelmező és családtagjai vagyonnyilatkozatát.

A jövedelmet munkáltató által kiállított jövedelemigazolás, vállalkozó vagy őstermelő esetén NAV igazolás a kérelem benyújtását megelőző évről, és könyvelő által kiállított igazolás az elmúlt 6 hónap jövedelméről, családtámogatások esetén a bankszámlakivonat vagy postai kifizetési szelvény, munkanélküliség esetén a Munkaügyi Központ igazolása, és nyilatkozat alkalmi munkavállalásról igazolja.

Ügyintéző: Kiss-Molnár Enikő, I. em. 104. szoba

Telefon: 23 880-412

Vagyoni adatok

I. Ingatlanok

1. Lakástulajdon és lakótelek-tulajdon (vagy állandó, illetve tartós használat)
címe:..... város/község út/utca hsz.,
alapterülete: m², tulajdoni hányad a szerzés ideje: év.
Becsült forgalmi érték: Ft.
Egy főre jutó forgalmi érték: Ft.
2. Üdülőtulajdon és üdülőtelek-tulajdon (vagy állandó, illetve tartós használat) címe:
..... város/község út/utca hsz.,
alapterülete: m², tulajdoni hányad a szerzés ideje: év.
Becsült forgalmi érték: Ft.
Egy főre jutó forgalmi érték: Ft.
3. Egyéb, nem lakás céljára szolgáló épület-(épületrész-)tulajdon (vagy állandó használat) megnevezése
(zártkerti építmény, műhely, üzlet, műterem, rendelő, garázs stb.):
..... címe:..... város/község
..... út/utca hsz.,
alapterülete: m², tulajdoni hányad a szerzés ideje: év.
Becsült forgalmi érték: Ft.
Egy főre jutó forgalmi érték: Ft.
4. Termőföldtulajdon (vagy állandó használat) megnevezése: címe:
..... város/község út/utca hsz.,
alapterülete: m², tulajdoni hányad a szerzés ideje: év.
Becsült forgalmi érték: Ft.
Egy főre jutó forgalmi érték: Ft.

II. Egyéb vagyontárgyak

5. Gépjármű
a) személygépkocsi típusa:, rendszáma:, évjárata:.....a szerzés ideje:
..... Becsült forgalmi érték:..... Ft. Egy főre jutó forgalmi érték: Ft.
b) tehergépjármű, autóbusz típusa:, rendszáma:, évjárata:.....a szerzés
ideje: év. (Rendszám nélküli gépek esetén a gyártási vagy azonosító számot kell
feltüntetni.) Becsült forgalmi érték: Ft. Egy főre jutó forgalmi érték:
..... Ft.

III. Összes vagyontárgy

6. A család összes vagyonának becsült forgalmi értéke (1.+2.+3.+4.+5.): Ft.
Egy főre jutó forgalmi érték: Ft.

Kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek. Hozzájárulok a nyilatkozatban szereplő adatoknak a szociális igazgatási eljárásban történő felhasználásához, kezeléséhez.

Megjegyzés: Ha a kérelmező vagy közeli hozzátartozója bármely vagyontárgyból egynél többel rendelkezik, akkor a vagyonyilatkozat megfelelő pontját a vagyontárgyak számával egyezően kell kitölteni.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a NYILATKOZAT-ban közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Dátum:

.....

igénylő aláírása

.....

házastárs /élettárs aláírása



Budaörs Város Önkormányzata

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL
SZOCIÁLIS ÉS EGÉSZSÉGÜGYI IRODA**

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

www.budaors.hu

Tel.: 06-23/447-935, FAX: 06-23/447-929
szociroda@budaors.hu

**3 sz. függelék a
23/2012. (VI. 22.) számú önkormányzati rendelethez**

**KÉRELEM
lakbérkedvezmény megállapítására**

I. Az igénylő adatai

Neve:
Születési neve:
Anyja neve:
Születési hely: , év: , hó: , nap:
Lakóhely:
Tartózkodási hely:
Társadalombiztosítási Azonosító Jele (TAJ):
Telefonszám (nem kötelező megadni):
Cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett személy esetén:
A törvényes képviselő neve:
Lakcíme:

II. Házastárs/élettárs adatai

Neve:
Születési neve:
Anyja neve:
Születési hely: , év: , hó: , nap:
Lakóhely:
Tartózkodási hely:
Társadalombiztosítási Azonosító Jele (TAJ):
Telefonszám (nem kötelező megadni):
Cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett személy esetén:
A törvényes képviselő neve:
Lakcíme:

III. Az igénylővel közös háztartásban élők adatai

	NÉV	ANYJA NEVE	SZÜLETÉSI HELY, IDŐ	ROKONSÁGI FOK	JÖVEDELEM FT / HÓ
1					

2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

IV. Jövedelmi adatok

Igénylő jövedelmének összege	Ft.
Igénylő házastársa/élettársa jövedelmének összege	Ft.
Igénylővel együtt élők jövedelmének összege	Ft.
Az egy főre jutó jövedelem összege	Ft.

V. A bérlakás adatai

A lakásbérleti szerződés érvényessége lejár:

..... év hó nap / határozatlan idejű

A Vagyonkezelő által megállapított lakbér mértéke:Ft / hó

Kelt: év hó nap

.....
az igénylő aláírása

NYILATKOZAT

Felelősségem tudatában kijelentem, hogy

*- kérelmező:

éltvitelszerűen a lakóhelyemen vagy a tartózkodási helyemen élek (a megfelelő rész aláhúzendó),

*- házastárs/élettárs:

éltvitelszerűen a lakóhelyemen vagy a tartózkodási helyemen élek (a megfelelő rész aláhúzendó),

- a közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Tudomásul veszem, hogy a kérelemben közölt jövedelmi adatok valóságát a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 10. §-ának (7) bekezdése alapján a szociális hatáskört gyakorló szerv - az állami adóhatóság illetékes igazgatósága útján - ellenőrizheti.

Hozzájárulok a kérelemben szereplő adatoknak a szociális igazgatási eljárás során történő felhasználásához.

Kelt: év hó nap

.....
az igénylő aláírása

* A megfelelő szövegrész aláhúzendó

Tájékoztatás

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 29. § (9) bekezdése értelmében, az eljárás megindításáról értesítést kérhet:

- a) az ügy iktatási számáról, az ügyintéző nevééről és hivatali elérhetőségéről,
 - b) az eljárás megindításának napjáról, az ügyintézési határidőről, az ügyintézési határidőbe nem számító időtartamokról, a hatóság eljárási kötelezettségének elmulasztása esetén követendő eljárásról,
 - c) az iratokba való betekintés és nyilatkozattétel lehetőségéről, valamint
 - d) arról, hogy kérelme a szükséges adatainak kezeléséhez és belföldi jogsegély, valamint szakhatósági eljárás lefolytatása céljából történő továbbításához való hozzájárulásnak minősül.
-

TÁJÉKOZTATÁS

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 44. §-a alapján a bérlet kérelmére, szociális körülményeire tekintettel, a családjában egy főre jutó jövedelemtől függően a Polgármester lakbérkedvezményt állapíthat meg. Lakbérkedvezményre jogosult az a kérelmező, akinek a családjában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének másfélszeresét (Jelenleg 42.750.-Ft).

Ügyintéző: Kiss-Molnár Enikő
Telefon: (23) 880 412

A támogatás megállapításához szükséges igazolások:

- az igénylő nyilatkozata a lakásban közös háztartásban élő személyekről;
- az igénylő és családtagjai jövedelemigazolása a kérelem benyújtását megelőző 3 hónapra vonatkozóan,
- a Vagyonkezelő által kiállított igazolás a megállapított lakbér mértékéről, valamint arról, hogy a bérlőnek lakbérhátraléka nincs

A jövedelmet

- a. munkabérről, gyermekágyi segélyről (GYÁS), gyermekgondozási díjról (GYED) a munkáltató által kiállított jövedelemigazolás, táppénz esetén a kifizető hely igazolása,
- b. vállalkozó vagy östermelő esetén a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónap alatt szerzett jövedelemről a Nemzeti Adó- és Vámhivatal igazolása és a tárgyévben elért jövedelemről nyilatkozat,
- c. álláskeresői támogatás esetén Pest Megyei Kormányhivatal Munkaügyi Központja Budaörsi Kirendeltség (továbbiakban: Munkaügyi Központ) megállapító határozata, és az utolsó havi ellátás összegét igazoló szelvény vagy bankszámlakivonat,
- d. családtámogatások (gyermekgondozási segély (GYES), gyermeknevelési támogatás (GYET), családi pótlék) esetén az utolsó havi szelvény vagy bankszámlakivonat,
- e. saját jogú nyugellátás, hozzátartozói nyugellátás, rokkantsági ellátás esetén a havi igazolószelvényt, bankszámlakivonat. A kérelmező és a jövedelemszámítás szempontjából figyelembeveendő személyek nyugdíj-törzsszámat és a nyugdíjas nevét tartalmazó ellátás összesítőt a kérelem benyújtásakor be kell mutatni,
- f. gyermektartásdíj esetén az utolsó havi postai feladóvevény vagy bankszámlakivonat, ennek hiányában nyilatkozat,
- g. állam által megelőlegezett gyermektartásdíj esetén a gyámhivatal határozata,
- h. az ösztöndíj és egyéb juttatások esetén az oktatási intézmény által kiállított igazolás,
- i. nem havi rendszerességgel szerzett jövedelem esetén a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónap alatt szerzett egyhavi átlagáról szóló nyilatkozat,
- j. amennyiben a kérelmező, közeli hozzátartozója illetve a háztartásában életvitelszerűen vele együtt lakó más személy rendszeres jövedelemmel nem rendelkezik, úgy az erről szóló nyilatkozatot és a Munkaügyi Központ igazolását arról, hogy regisztrált álláskereső és ellátásban nem részesül,
- k. az egyéb jövedelmek esetén a kérelmező büntetőjogi felelőssége mellett tett nyilatkozat igazolja.

- A tizenhatodik életévet betöltött gyermek tanulói, illetve hallgatói jogviszonya az Oktatási Intézmény által kiállított igazolással igazolható