

**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület 2015. november 27-i nyilvános ülésére

**Tárgy:** A lakások és helyiségek bérletéről szóló rendelet elfogadása**Előterjesztő:** Dobó Zoltán polgármester**Előkészítette:** Lévai József alpolgármester  
Ughy Jenőné jegyző  
Önkormányzati és Igazgatási Iroda  
dr. Rozgonyi Viktória aljegyző  
Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda  
Krámlí Attiláné vezető főtanácsos**Megtárgyalja:** Ügyrendi Bizottság  
Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság  
Humán Bizottság  
Gazdasági Bizottság**Meghívandó:** Gebhardt Gyula, Tapolcai Városgazdálkodási Kft. ügyvezetője**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Tapolca Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletét a 7/2006. (III. 20.) Kt. rendelet, a bérleti díjak mértékét az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjáról szóló 24/2012. (VI. 18.) önkormányzati rendelet szabályozza.

A 2006-ban elfogadott rendelet elfogadása óta a szabályozási környezet jelentősen megváltozott. A rendeletben bizonyos szabályok idejétmúlttá váltak, változott a bizottság neve, ezért szükségessé vált a rendelet módosítása.

A rendelet felülvizsgálata során egyértelművé vált, hogy a módosítások mértéke, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak való megfelelés miatt a Kt. rendelet módosítása helyett egy új rendelet megalkotása indokolt, melybe a szükséges módosítások bekerültek, egyidejűleg megfelel az új jogszabály-alkotási követelményeknek.

A rendelet módosításai két formában valósultak meg. Egyrészt formai, másrészt tartalmi változások adták a módosítás alapját.

Formailag a legjelentősebb, hogy a bérleti díjról szóló rendelet szabályai beépültek a rendeletbe. A rendelet az IRM rendelet szabályaira figyelemmel már nem tartalmaz részeket, csak fejezeteket, és az alcímek is sorszámot kaptak, a mellékletek pedig aktualizálásra kerültek. A tartalmilag összeillő szabályok egy helyre kerültek, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) által szabályozott előírások kikerültek a rendeletből.

A tartalmi változások több helyen is tetten érhetők, ezekből a legfontosabbak:

- a lakások bérbeadásának jogcímei egyszerűsödtek
- megjelenik egy új kategória, a piaci elven történő bérbeadás
- több hatáskör kerül a Gazdasági Bizottsághoz
- bevezetésre kerül a pályázati biztosíték és az óvadék
- szigorodnak a lakásbérlethez való jutás feltételei
- a szociális alapon történő bérbeadásnál bevezetésre kerül egy egységes értékelési rendszer

Összességében egy egyszerűbb, átláthatóbb, a gyakorlati alkalmazást könnyítő rendelet tervezete készült el.

## **Részletes indokolás**

### **I. fejezet**

#### **1-8. §**

Az adott szakaszok általános szabályokat fogalmaznak meg a rendelet hatályát, a hatásköröket és a feladatokat illetően.

### **II. fejezet**

A lakásbérlet létrejöttének jogcímei és eljárási szabályai találhatóak ebben a fejezetben.

#### **9. §**

A lakásbérlethez pályázati és pályázaton kívüli módon való hozzájutás eseteit mutatja be. Új elemként jelenik meg a piaci és a méltányossági alapon való bérbeadás, valamint az eddig is alkalmazott, de nem nevesített ismételt bérbeadás.

A piaci alapon való bérbeadással az önkormányzat költségvetésének bevételi oldalát kívánjuk erősíteni, másrészt mivel erre is lenne kereslet, célszerű ezt a formát is bevezetni.

Méltányossági alapon szociális és egészségügyi állapot, vagy az életvitelt jelentősen befolyásoló tényezőre figyelemmel lehet lakást bérbe adni.

#### **10. §**

A bérbeadás általános feltételeit szabályozza. A feltételek közé új elemként került be a tartozásmentesség, melyet aztán a bérlőnek folyamatosan igazolnia is kell.

#### **11-12. §**

A bérleti jogviszony időtartamát (5 év) és a bérleti szerződés tartalmi elemeit szabályozza.

#### **13-14. §**

A pályázati eljárás általános szabályai találhatóak ebben a szakaszban, melyek megegyeznek a jelenleg hatályos rendeletben írtakkal.

### **15-19. §**

A szociális alapon történő bérbeadás különös feltételeit és eljárási szabályait tartalmazza. Bevezetésre kerül egy értékelő lap, mely alapján a melléklet szerinti pontozással lehet megállapítani, hogy a pályázók közül ki a legjobban rászorult. Az értékelő lap a szociális életkörülmények és vagyoni helyzetéhez igazodóan készült el.

### **20-22. §**

A költségelven és piaci alapon bérebe adott lakásokhoz való jutás különös szabályaiban változás, hogy ezekben az esetekben is figyelembe kell venni a pályázó jövedelmét, melyet a mindenkori öregségi nyugdíjminimumhoz (28.500,- Ft) kell viszonyítani.

A pályázók a most hatályban lévő szabályok szerint a bérleti díj megelőlegzésének időtartamára licitálhatnak, azonban a pályázaton való részvétel biztosíték, a szerződéskötés pedig óvadék adásához kötött. Ez az összeg a bérlő által nem teljesített kötelezettségek bérbeadó által történő elvégzésének fedezetére szolgál.

### **23. §**

A fecskesházi lakások bérletéről rendelkezik.

### **24-26. §**

A szakember ellátás céljára történő bérbeadásról rendelkezik.

### **27. §**

Új szabályként jelenik meg a méltányosságból történő bérbeadás, melyre akkor van lehetőség, ha a pályázó szociális helyzete vagy egészségi állapota ezt indokolja.

### **28-32. §**

Az itt található szabályok lehetőséget adnak arra, hogy a bérlő helyzetétől függően nagyobb, vagy kisebb lakást vehessen bérebe, továbbá hogy használatra alkalmatlan lakás bérlője lehessen az, aki vállalja, hogy a lakást felújítja, lakhatásra alkalmassá teszi.

### **33. §**

A bérleti jog lejártát követően a bérbeadás jogcímének változtatási lehetőségét szabályozza.

## **III. fejezet**

A lakásbérleti jogviszony tartalmáról rendelkeznek az e fejezet előírásai.

### **34-42. §**

A rendelkezések a felek jogait és kötelezettségeit tartalmazzák:

- a bérbeadó ellenőrzési kötelezettségét
- az épület felújítása esetén a bérlő kiköltöztetése miatti másik lakás biztosítását
- a bérlőre vonatkozó előírásokat (életvitelszerű bentlakás, lakás karbantartása, lakás biztosítása)

- bérlőtársi szerződés
- lakásba történő befogadás
- átalakítás, korszerűsítés

#### 43-46. §

Ide kerültek a jelenleg külön rendeletről a bérleti díjra vonatkozó előírások.

A 2008. november 21-i képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérleti díjának mértékét, - melyek jelenleg is érvényben vannak-, az alábbiak szerint határozta meg:

| Megnevezés              | Összkomfortos |                        | Komfortos    |           |           | Félkomfortos | Komfort nélküli |
|-------------------------|---------------|------------------------|--------------|-----------|-----------|--------------|-----------------|
|                         | Költség-elvű  | Szociális és fecskeház | Gázfűtéses   |           | egyéb     | Szociális    | Szociális       |
|                         |               |                        | Költség-elvű | Szociális | Szociális |              |                 |
| Jelenlegi bérleti díjak | 490.-         | 285.-                  | 490.-        | 285.-     | 160.-     | 100.-        | 60.-            |

Ft/m<sup>2</sup>/hó

A Tapolcai Városgazdálkodási Kft. nyilvántartása alapján a lakásbérlők jelentős bérleti díj, valamint közüzemi díj hátralékot halmoztak fel. Ezek a következők:

A 2015. október 31-i nyilvántartás alapján a lakásbérlőknek és lakáshasználóknak

2.340.622.- Ft bérleti/lakáshasználati díj,  
2.122.271.- Ft közüzemi díj hátralékuk halmozódott fel.

A megszűnt, kiköltözött bérlők hátrahagyott tartozása a 2015. október 31-i nyilvántartás alapján:

23.440.536.- Ft lakáshasználati díj,  
8.601.540.- Ft közüzemi díj hátralékuk áll fenn.

A végrehajtásra átadott megszűnt, kiköltözött bérlők hátrahagyott lakáshasználati díj tartozásaiból 527.949.-Ft tartozás térült meg.

A közüzemi díj tartozásból nem térült meg semmi, a tartozás emelkedett.

A számadatok ismeretében 2015. évre nem javasoltunk bérleti díj emelését, mivel egy bérleti díjemelés csekély önkormányzati bevétel növekedést eredményezne, ugyanakkor a megemelt lakbér a bérleményekben élő tapolcai polgárok egy részének megfizethetetlen lenne, további kényszerintézkedések kezdeményezését vonná maga után, családok kerülnének lehetetlen helyzetbe, a kintlévőségek pedig tovább növekednének.

**IV. fejezet**  
**47-51. §**

A bérleti jogviszony megszűnéséről szóló rendelkezések találhatóak e szakaszokban, így a felmondás, a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony megszüntetése és a lakás visszaadására vonatkozó szabályok és itt kaptak helyet az adatkezelésre irányuló előírások is.

**V. fejezet**  
**52-60. §**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról rendelkeznek a szakaszok. Ezek néhány apróbb pontosítást, kiigazítást kivéve nem változtak, azonosak a jelenleg hatályos előírásokkal.

**VI. fejezet**  
**61. §**

Záró rendelkezésként a hatályba lépés napja, 2016. január 1. szerepel itt, továbbá a most hatályban lévő bérbeadásra vonatkozó rendeletek hatályon kívül helyezése.

**Mellékletek**

A pályázathoz szükséges formanyomtatványok és a szociális alapon való pályázatok értékelőlapja képezik az új rendelet mellékletét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

**HATÁROZATI JAVASLAT**

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről szóló rendelet tervezetét elfogadja és ..../2015. ( ) számon önkormányzati rendeleti közé iktatja.

Tapolca, 2015. november 20.

**Dobó Zoltán**  
**polgármester**

**TAPOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
/2015. ( ) önkormányzati rendelete**

**a lakások és a helyiségek bérletéről  
(tervezet)**

Tapolca Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. Fejezet  
Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed Tapolca Város Önkormányzatának tulajdonában álló
  - a) lakásokra,
  - b) nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiségekre), valamint
  - c) a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre.
- (2) E rendelet alkalmazásában rendkívüli helyzet az emberi élet elvesztését, a testi épség illetve az egészség súlyos károsítását, továbbá a természeti vagy az épített környezet, valamint az anyagi javak jelentős vagy helyrehozhatatlan károsodását okozó vagy előidéző esemény.
- (3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) az irányadó.

**2. A lakás – és helyiség bérbeadásával kapcsolatos feladatok és hatáskörök ellátása**

**2. §**

Az önkormányzati tulajdonban lévő és bérbeadás útján hasznosított, e rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos feladatokat Tapolca Városi Önkormányzat Képviselő-testülete, Tapolca város polgármestere, Tapolca Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága, a Tapolcai Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodája és a Tapolcai Városgazdálkodási Kft. (a továbbiakban: házkezelő), mint ingatlankezelő szerv látja el.

### 3. §

- (1) A Képviselő-testület, mint bérbeadó feladata és hatásköre a bérleti díj mértékének meghatározása.
- (2) Lakást nem lakás célú helyiséggé, és nem lakás célú helyiség lakássá való át-, vagy visszaminősítéséről a polgármester javaslatára a Képviselő-testület dönt.

### 4. §

A polgármester hatásköre a képviselő-testület felhatalmazása alapján:

- a) bérleti szerződés megkötése
- b) bérleti szerződés felmondása az Ltv. 24-25. §-ok alapján
- c) bérbeadói jogok gyakorlása az önkormányzat hivatala, intézményei, valamint közérdekű feladatot ellátó szervek szakember ellátottsága biztosítása érdekében
- d) bérbeadói hozzájárulás megadása vagy megtagadása:
  - da) bérleti jogviszony folytatására irányuló kérelem elbírálása esetén, ha a bérbeadó hozzájárulása kell a befogadáshoz,
  - db) lakásba történő befogadás esetén,
  - dc) ha a helyiségbe történő befogadáshoz szükséges bérbeadói hozzájárulás megadása a bérleti jogviszony folytatására irányul,
- e) nyilatkozat kiadása a bérleti jogviszony folytatásának fennállásáról, illetve a bérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerésének megtagadása
- f) a bérleti szerződés módosítása
- g) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel vagy bérbeadói felmondással történő megszüntetéséről megállapodás kötése,
- h) lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására pályázat kiírása
- i) bérleti jogviszonyról történő lemondás elfogadása
- j) a bérbeadás jogcímének meghatározása üres vagy megüresedő lakás esetén,
- k) döntéshozatal a szociális alapon kiírt pályázat nyertesének személyéről.

### 5. §

A Gazdasági Bizottság hatásköre a képviselő-testület felhatalmazása alapján:

- a) részletfizetés és halasztás engedélyezése
- b) bérlői kezdeményezésre irányuló komfortfokozat emelését célzó munka engedélyezése
- c) a jogos lakásigény minimális mértékétől való eltérés engedélyezése
- d) bérbeadói hozzájárulás megadása vagy megtagadása:
  - da) átalakítás, korszerűsítés elvégzése esetén,
  - db) lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség cseréje esetén,
  - dc) helyiségek más célú hasznosítása esetén.

### 6. §

(1) A Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda:

- a) ellátja a pályázatok meghirdetésével és a pályázati tárgyalások lefolytatásával kapcsolatos feladatokat;
- b) döntésre előkészíti a lakások és helyiségek cseréjével, befogadással, bérleti jogviszony folytatásával kapcsolatos feladatokat;

- c) az ingatlan kezelőjével közösen ellátja a bérlő szociális rászorultságának és a lakás rendeltetésszerű használatának tulajdonosi ellenőrzésével, felülvizsgálatával kapcsolatos feladatokat;
  - d) havonta figyelemmel kíséri a hátralékok alakulását, és intézkedéseket vagy a bérleti szerződés felmondását kezdeményezi a kintlévőségek csökkentése érdekében;
  - e) folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó bérbeadás útján hasznosított lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről.
- (2) Az (1) bekezdés e) pontja szerinti nyilvántartás a következő adatokat tartalmazza:
- a) a lakás (helyiség) alapterületét, szoba számát, komfortfokozatát,
  - b) a bérlő nevét,
  - c) a bérleti jogviszony tartalmát,
  - d) a lakás bérbeadás módját.

## **7. §**

- (1) Tapolca Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az e rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási, kezelési kötelezettségeivel, feladataival az önkormányzattal kötött megállapodás alapján a házkezelőt bízta meg.
- (2) Az önkormányzati intézmények, továbbá az olyan önkormányzati részvétellel működő gazdasági társaságok, amelyekben az önkormányzat tulajdoni aránya a 90 %-ot meghaladja, a használatukban lévő, az Alapító Okiratban, a társasági szerződésben szereplő helyiségek, ingatlanok vonatkozásában – e rendelet előírásai figyelembe vételével – látják el a kezelői és bérbeadói feladatokat.

## **8. §**

- (1) A hatásköri megosztás nem érinti a Képviselő-testület azon jogát, hogy közvetlenül gyakorolja a bérbeadói jogot. A Képviselő-testület e rendelet szabályainak alkalmazásától – méltányossági okokból – különleges méltánylást igénylő körülmények fennállása esetén az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet.
- (2) A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek kötelesek együttműködni egymással, a kért adatokat haladéktalanul szolgáltatni és szakmai ismereteikkel a másik szerv részre segítséget nyújtani.

## **II. Fejezet** **A lakásbérlet szabályai**

### **3. Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei**

## **9. §**

- (1) Az önkormányzati lakást pályázat útján vagy pályázaton kívül is bérbe lehet adni.
- (2) A pályázat útján történő bérbeadás
- a) szociális helyzet alapján, rászorultság szerint,
  - b) költségelví bérletként,
  - c) piaci alapon, vagy



- d) „fecskeház” jogcímén, történhet.
- (3) Pályázaton kívüli bérbeadás
- a) közérdekű feladatok (szakember), célok megvalósítása érdekében,
  - b) méltányossági alapon,
  - c) lakásgazdálkodási érdek alapján, vagy
  - d) ismételt bérbeadás alapján történhet.

#### **4. Az önkormányzati lakás bérbeadásának általános feltételei**

##### **10. §**

- (1) Lakást bérbe adni csak olyan természetes nagykorú személynek lehet,
- a) aki legalább 5 éve Tapolcán lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, vagy
  - b) aki munkaviszonnyal rendelkezik Tapolcán, és
  - c) akinek az önkormányzat, az önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság, vagy az önkormányzattal kötött bérleti szerződéssel összefüggésben a közműszolgáltatók, vagy más felé nincs tartozása, és
  - d) Tapolcán vagy 30 km-es körzetében nincs bármilyen beköltözhető lakás tulajdona vagy a vele együtt költöző közeli hozzátartozója lakás tulajdoni, illetve hasznélvezeti jogával nem rendelkezik.
- (2) Piaci alapon bérbe adott lakások esetén a pályázatnál és a bérleti idő meghosszabbításánál csak az (1) bekezdés c) pontját kell figyelembe venni.
- (3) Önkormányzati bérlakás csak lakás céljára adható bérbe. Bérlői jogviszonyban lévő személlyel másik lakásban való elhelyezési kötelezettséget az önkormányzat nem vállal.
- (4) A bérlő a szerződés megkötését követően 6 havonta köteles bemutatni a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolásait arról, hogy a lakásra nincs tartozása.
- (5) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlőjének a jogosultságát a bérbeadó minden évben felülvizsgálja. Ennek érdekében a bérlő köteles minden év október 31-ig benyújtani a szociális helyzetét bizonyító iratokat, jövedelemi kimutatásokat, nyilatkozatot a lakásban élők számáról és az ott lakás jogcíméről.
- (6) Amennyiben a vizsgálat azt állapítja meg, hogy a bérlő nem jogosult a szociális alapon megállapított bérleti díj fizetésére, a bérbeadó megállapítja az új bérleti díjat, és azt a bérlővel írásban haladéktalanul közli.
- (7) Önkormányzati lakás albérletbe nem adható. Amennyiben az önkormányzati lakást vagy annak egy részét albérletbe adják, az az önkormányzat részére rendkívüli felmondási okot eredményez és a következő hónap végére az önkormányzat felmondhatja a szerződést.
- (8) Az önkormányzat a lakások bérbeadása során külön szolgáltatást és lakbértámogatást nem nyújt.

## **5. A bérleti jogviszony időtartama**

### **11. §**

- (1) Ha jogszabály vagy a Képviselő-testület másképp nem rendelkezik, a lakást határozott időre vagy valamely feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni. A határozott időre szóló bérlet időtartama legfeljebb 5 év.
- (2) A bérlő kérelmére a szerződést annak lejárta előtt legkésőbb 2 hónappal a polgármester további 5 évre meghosszabbíthatja, kivéve, ha
  - a) a bérlő nem felel meg a 10. § (1) bekezdésben foglaltaknak, vagy
  - b) a bérlő jogerős bírói ítéletben vagy szabálysértési határozatban megállapítottan az együttélés szabályait súlyosan sértő magatartást tanúsított.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt kivétellel a határozott idő leteltével a bérlő köteles a lakást minden elhelyezési igény nélkül 30 napon belül elhagyni a vele ott élőkkel együtt.

## **6. A bérleti szerződés**

### **12. §**

A bérleti szerződésnek legalább tartalmaznia kell:

- a) a bérlet időtartamát,
- b) a lakás adatait,
- c) a lakás helyiségeinek felszereltségét,
- d) a bérlő (bérlőtársak) személyi azonosító adatait,
- e) a fizetendő bérleti díj összegét és megfizetésének időpontját,
- f) a birtokbaadás időpontját,
- g) társasház esetén a bérlő kötelezettségvállalását a mindenkori társasházi közös költség összegének megfizetésére és a megfizetés időpontját,
- h) a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a 3. személy szolgáltató a bérlővel megkötött, közüzemi szerződésben vállalt díjfizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozó adatot a bérbeadó részére folyamatosan hozzáférhetővé tegye, valamint
- i) a karbantartási és felújítási költségek viseléséről való rendelkezést.

## **7. Pályázat útján történő bérbeadás általános feltételei**

### **13. §**

- (1) Az üresen rendelkezésre álló önkormányzati lakásokat pályázat útján kell meghirdetni, a rendelkezésre állástól számított 30 napon belül.
- (2) Ha a megpályáztatott lakásra pályázat nem érkezik vagy a pályázat érvénytelen, a lakást ismételten pályáztatni kell, mindaddig amíg érvényes pályázat kerül benyújtásra.
- (3) A pályázati felhívást a helyben szokásos módon közzé kell tenni, továbbá az Önkormányzat hirdetőtábláin legalább 15 napra ki kell függeszteni.
- (4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:
  - a) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát,

- b) a bérleti díjat,
- c) a lakás megtekinthetőségének időpontját,
- d) a bérbeadás időtartamát,
- e) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételeivel meghirdetett lakás esetében az elvégzendő munkák megjelölését,
- f) a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
- g) a pályázó köteles tájékoztatást adni arról, hogy előzőleg Tapolcán, vagy más településen önkormányzati tulajdonú lakás bérlője volt-e, és az milyen jogcímen szűnt meg,
- h) a pályázat elbírálásának módját és szempontjait,
- i) az eredmény közlésének módját és időpontját,
- j) a szerződés megkötésének módját és határidejét,
- k) a lakás átadásával, karbantartásával, felújításával, a szerződéskötés egyéb feltételeivel kapcsolatos megállapodás tartalmára vonatkozó bérbeadási ajánlatot.

#### **14. §**

- (1) A pályázatokat az erre rendszeresített nyomtatványon (1. és 3. melléklet) írásban kell benyújtani a Hivatal Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodáján zárt, feladót és más jelet nem tartalmazó borítékban. Az Iroda a pályázat átvételekor köteles a borítékot sorszámmal ellátni és a sorszámról átvételi elismervényt adni az átvétel nyilvántartásba történő egyidejű bejegyzése mellett.
- (2) A pályázatokhoz munkáltatói és jövedelemigazolást kell csatolni.
- (3) A pályázatokat a benyújtási határidő leteltét követő munkanapon a Hivatal 3 köztisztviselőjéből álló bizottság bontja fel. A bizottság vezetője a Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodavezető.
- (4) A pályázat eredményéről elbírálási szempontok alapján jegyzőkönyvet kell készíteni, melyet a bizottság mindhárom tagja aláír.
- (5) A pályázatot az az ajánlattevő nyeri meg, aki a pályázati kiírásban és a helyi rendeletben foglalt feltételeknek megfelel. A pályázatokat a pályázati kiírás alapján rangsorolják. A pályázat nyerteséről a bérbeadási jogok gyakorlója dönt.
- (6) Amennyiben a pályázatot elnyert személy a bérleti szerződést 15 napon belül nem köti meg, a pályázók közül a bérleti szerződést a következő legjobb eredményt elérő személlyel kell megkötni.
- (7) Ha az ajánlattevők egyike sem tett eleget a pályázati kötelezettségeknek, abban az esetben a pályázat kiírója a kiírt pályázatot eredménytelennek minősíti.
- (8) A pályázókat a pályázat eredményéről vagy eredménytelenségéről írásban értesíteni kell.
- (9) A pályázat kiírója fenntartja magának azt a jogot, amennyiben a lakásra a pályázat kiírása és lezárása közötti időszakban vételi ajánlat érkezik és a lakás értékesítésének nincs kötelezettségvállalásba ütköző akadálya, vagy az Önkormányzatnak közérdekű feladatainak ellátásához van szüksége a lakásra, a kiírt pályázatot visszavonhatja.

## **8. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás különös szabályai**

### **15. §**

A szociális bérlakások pályázatára az itt szabályozott eltérésekkel a 13-14. §-okat kell alkalmazni.

### **16. §**

- (1) Szociális helyzet alapján pályázatra és bérletre az jogosult, aki, továbbá vele együtt közös háztartásban élő hozzátartozója a 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelel, és az 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott jelentősebb vagyona sincs, továbbá a családban az egy főre jutó nettó jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíjminimum kétszeresét, egyedülállónál pedig a két és félszeresét nem haladja meg.
- (2) A havi jövedelem számítása szempontjából az 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakat kell alkalmazni.

### **17. §**

- (1) Érvénytelen a pályázat, ha
  - a) a kérelmező adatszolgáltatási kötelezettségének nem tett eleget
  - b) a környezettanulmány készítése, vagy az eljárás során az ügyintéző tapasztalja, hogy a kérelmező a pályázat kedvezőbb elbírálása szempontjából lényeges adatokat valótlanul közölt vagy elhallgatott,
  - c) a kérelmező a rendeletben előírt feltételeknek nem felel meg.
- (2) Amennyiben megállapítást nyer, hogy a kérelmező szociális jellegű bérlakás bérbevételére nem jogosult, pályázatát érvénytelennek kell nyilvánítani és erről a pályázót 8 napon belül értesíteni kell.

### **18. §**

- (1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a pályázatokat a 2. melléklet szerinti értékelési szempontok alapján kell elbírálni.
- (2) A pályázók közül – az értékelő lap szerinti eredmény alapján - a polgármester dönt.
- (3) A bérleti szerződést a döntés alapján kiválasztott bérlővel kell megkötni.

### **19. §**

- (1) Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető bérleti szerződés, melynek nagysága a bérlő jogos lakásigénye - (2) bekezdésben meghatározott - minimális mértékét nem haladja meg. A jogos lakásigény mértékének számításánál a lakásba ténylegesen együtt költözők számát kell figyelembe venni. Az orvosilag igazolt terhességet figyelembe kell venni.
- (2) A jogos lakásigény minimális mértéke:
  - a) 1-2 fő esetében 1 szoba,

- b) 3 fő esetében 1,5 szoba,
- c) 4-5 személy esetében 2 szoba
- d) minden további személynél + 0,5 szoba
- e) 3 vagy több gyermeknél + 1 szoba vehető figyelembe.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltaktól rendkívüli helyzetben a Gazdasági Bizottság egyedi határozatával eltérhet, mely döntést indokolni köteles.

## **9. Lakás költségelven és piaci alapon való bérbeadásának különös szabályai**

### **20. §**

- (1) A költségelvű lakás és piaci alapon való bérlet pályázatára az itt szabályozott eltérésekkel a 13-14. §-okat kell alkalmazni.
- (2) A költségelvű bérleti díjjal bérbe vehető lakás bérleti jogára az jogosult, aki a jövedelmi és vagyoni helyzete alapján szociális bérlakást nem bérelhet, és az egy főre eső havi nettó jövedelme egyedülállónál a mindenkori öregségi nyugdíjminimum két és félszeresét meghaladja, de nem éri el a négyszeres összegét. Többtagú háztartásnál az egy főre eső havi nettó jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíjminimum kétszeresénél magasabb, de nem haladja meg a három és félszeresét.
- (3) Piaci alapon az bérelhet lakást, akinek az egy főre eső havi nettó jövedelme egyedülállónál a mindenkori öregségi nyugdíjminimum négyszeresénél magasabb, többtagú háztartásnál pedig az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja a mindenkori öregségi nyugdíjminimum három és félszeresét.
- (4) A pályázaton való részvétel biztosíték adásához kötött. Az ajánlat megküldésével egyidejűleg kell az ajánlattevőnek igazolnia, hogy a pályázati biztosítékot a kiíró rendelkezésére bocsátotta.
- (5) A pályázati biztosíték a pályázatban meghirdetett három havi bérleti díj összege, amely összeg eredményes pályáztatás esetén a nyertes pályázó által fizetendő óvadék összegébe beszámít.
- (6) A biztosíték visszajár:
  - a) a pályázati felhívás visszavonásától,
  - b) az ajánlatok érvénytelenségének, eredménytelenségének megállapításától,
  - c) az ajánlatok elbírálásátólszámított 15 napon belül.
- (7) Nem jár vissza a biztosíték, ha az ajánlattevő ajánlatát az ajánlati kööttség időtartalma alatt visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható okból hiúsult meg.

### **21. §**

- (1) A pályázók közül a szerződést azzal kell megkötni, aki a bérleti díjat a leghosszabb időszakra előlegezi meg egyösszegben. Amennyiben több pályázó vállalja a bérleti díj leghosszabb időszakra történő megelőlegezését egy összegben, úgy a bizottság sorsolás útján dönt.

- (2) Ha a bérleti jogviszony azon időpont előtt szűnik meg, amelyre a bérlő a bérleti díjat már megelőlegezte, az általa már befizetett, de még le nem lakott bérleti díjat kamatmentesen vissza kell fizetni.

## **22. §**

- (1) A bérleti szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötése előtt óvadékot kell nyújtania. Az óvadékot az Önkormányzat e célra fenntartott bankszámlájára kell megfizetni.
- (2) Az óvadék mértéke a lakás mindenkori bérleti díja háromszorosának megfelelő összeg.
- (3) Ha az óvadék bármilyen nagyságú összege a bérlőnek felróható okból a bérbeadó által felhasználásra kerül – a bérbeadó felszólításának kézhezvételét követő 30 napon belül – az óvadékot ki kell egészíteni. Ha e kötelezettségét a bérlő nem teljesíti, a törvényben meghatározott eljárás keretében fel kell mondani a lakásbérleti szerződést.
- (4) Az óvadék a bérlőre háruló kötelezettségek bérbeadó által történő teljesítésének költségeit fedezi. Az óvadékból a bérbeadó követelése akkor elégíthető ki, ha a bérlő kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti és azt helyette a bérbeadó végzi el.
- (5) A szerződés megszűnésekor a lakás visszaadását követő 15 napon belül a fel nem használt óvadékot kamat nélkül vissza kell fizetni.

## **10. „Fecskeházi” lakások bérbeadásának különös szabályai**

## **23. §**

- (1) A Tapolca, Ipar utcai „fecskeházi” lakások pályázatára az itt szabályozott eltérésekkel a 13-14. §-okat kell alkalmazni.
- (2) „Fecskeházban” csak olyan 40 év alatti fiatalok nyerhetnek elhelyezést, akik a 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelnek, továbbá
- a) házastársi vagy élettársi kapcsolatban élnek,
  - b) kereső tevékenységet folytatnak, vagy valamely felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói, és
  - c) lakáscélú előtakarékosági szerződéssel rendelkeznek, kivéve a felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói.
- (3) Az előtakarékosági szerződést Magyarországon bejegyzett pénzügyi intézménnyel vagy biztosítóintézettel kell megkötni, legalább a bentlakás időtartamára. A lakáscélú megtakarítás folyamatosságát minden év december 30-ig a számlakivonattal a Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodán igazolni kell.
- (4) Abban az esetben, ha a keresőtevékenység 90 napnál hosszabb időre, vagy a hallgatói jogviszony megszűnik, 6 hónapon belül a lakást el kell hagyni a bérlőknek. Ugyancsak el kell hagyni a lakást a vállalt lakáscélú előtakarékoság nem megfelelő teljesítése esetén.
- (5) A „fecskeházban” a bérleti idő maximum 5 év lehet, a bérleti szerződés nem hosszabbítható meg.

- (6) Amennyiben több pályázat érkezik, mint a bére adható fecskelakások száma, akkor a pályázóknak az előírt lakáscélú megtakarítás havi összegére kell licitálni 1.000,- Ft/hó licitmértékkel. A bérleti szerződést azokkal kell megkötni, akik a legnagyobb összegű havi megtakarítást vállalják.
- (7) Abban az esetben, ha elbírálható pályázat nem érkezik, az önkormányzat a lakást költségelvű jogcímen is pályáztathatja és kiadhatja, maximum 1 éves határozott idejű bérleti időtartamra, másik önkormányzati lakás biztosítása nélkül.

## **11. Bérbeadás közérdekű cél (szakember-elhelyezés) érdekében jogcímen**

### **24. §**

- (1) Szakember-elhelyezés céljából lakás bérbeadására a polgármester jogosult a bérbeadói jog közvetlen gyakorlásával az önkormányzat hivatala, intézményei, valamint közérdekű feladatot ellátó szervek szakember ellátottsága biztosítása érdekében olyan személy részére, aki közszolgálati, közalkalmazotti, vagy munkaviszonyban áll és akinek alkalmazása az önkormányzat, vagy intézményének, továbbá közérdekű feladatot ellátó szervek kötelező feladata ellátásához feltétlenül indokolt.
- (2) Szakember-elhelyezés körében csak akkor adható bére önkormányzati bérlakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző hozzátartozói tulajdonában nincs tapolcai ingatlan.
- (3) Közérdekből az Önkormányzat részére jelentős értékű ingó- vagy ingatlan vagyont adományozó személy részére megvalósulhat bérbeadás.

### **25. §**

- (1) Szakember-elhelyezés céljára lakást a meghatározott munkakörhöz kapcsolódóan, legfeljebb a közszolgálati, a közalkalmazotti, vagy a munkaviszony fennállása időtartamára, de legfeljebb 5 éves időtartamra lehet bére adni.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott időtartamot követően a polgármester a bérleti időtartamot 5 évenként meghosszabbíthatja.
- (3) A bérlő köteles az (1)-(2) bekezdésekben rögzített feltételek megszűnését követő 60 napon belül a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadásra jogosult rendelkezésére bocsátani.

### **26. §**

A szakember-elhelyezés céljából bére adott lakásra az e rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni az alábbi eltéréssel:

- a) a bérleti jogviszony folytatására a közvetlen hozzátartozók sem jogosultak,
- b) a lakás egy részének más célú hasznosítása kizárt.

## **12. Méltányosság, valamint szociális helyzetben bekövetkezett változás alapján történő bérbeadás**

## **27. §**

- (1) A polgármester méltányosságból, kivételesen pályázaton kívül bérlakás biztosíthat annak a személynek,
  - a) akinek szociális helyzete vagy egészségi állapota indokoltá teszi és
  - b) aki szociális alapú lakáspályázaton legalább 2 alkalommal érvényesen, de eredménytelenül vett részt.
- (2) A polgármester különösen indokolt esetben, méltányosságból, kivételesen pályázaton kívül bérlakás adhat. Különösen indokolt esetnek minősül a bérbeadás:
  - a) ha a kérelmező lakása természeti vagy egyéb katasztrófa következtében megsemmisült vagy helyrehozhatatlanul megrongálódott,
  - b) többes gyermekáldás (ikerszülés) esetén.
- (3) A különösen indokolt méltányosságból történő elbírálás esetén a kérelmezőnek vállalnia kell a számára kijelölt bérlakás felújításának, vagy a felújítási költségeknek Gazdasági Bizottság által meghatározott részét.
- (4) Méltányosság alapján történő szociális bérlakás juttatása esetén egyenlő feltételek mellett előnyben részesül az a kérelmező, aki a döntést megelőző időszakban a lakásbérlet szabályai tekintetében jogkövető magatartást tanúsított.

### **13. Lakásgazdálkodási érdek alapján történő bérbeadás**

## **28. §**

- (1) Másik, nagyobb alapterületű, több szoba számú, vagy magasabb komfortfokozatú lakás adható bérbe annak,
  - a) akinek lakhatási igényének mértéke az e rendelet foglaltakat nem haladja meg, és
  - b) az Önkormányzatnak bérlakását tisztán, kifestve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban leadja, és
  - c) vállalja a másik lakás felújításának költségeit.
- (2) Másik, kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakás adható bérbe annak,
  - a) akivel szemben a bérbeadó a határozatlan idejű bérleti szerződés felmondását kezdeményezte, és a bérleti díjban és a lakhatáshoz kapcsolódó közüzemi szolgáltatások díjában tartozása nincs vagy a tartozás kiegyenlítését megkezdte
  - b) akinek a határozott idejű bérleti szerződése úgy járt le, hogy a bérleti díjban és a lakhatáshoz kapcsolódó közüzemi szolgáltatási díjban keletkezett tartozás kiegyenlítését megkezdte, vagy
  - c) aki a családi, szociális helyzetében bekövetkezett változás miatt az általa bérelt nagyobb alapterületű, több szobás, magasabb komfortfokozatú lakást a továbbiakban nem kívánja bérelni, de bérlakásra igényt tart.

## **29. §**

- (1) Műszaki állapota miatt rendeltetésszerű használatra alkalmatlan bérlakás is pályázat útján bérbe adható.



- (2) A pályázatban ismertetni kell az elvégzendő munkát, ennek elismerhető költségét és a munka jellegétől függően a bérbeadó részére biztosítani kell a műszaki leírást és a tervet.

### **30. §**

- (1) A pályázat nyertesével megállapodást kell kötni, melyben rögzíteni kell
- a) a munka kezdésének és várható befejezésének az időpontját,
  - b) az elvégzendő munka részletes ismertetését,
  - c) az elvégzendő munka elismerhető költségének az összegét.
- (2) A lakásbérleti szerződés megkötésére a megállapodásban vállalt munka elvégzése és a végleges költségelszámolás után kerülhet sor. Amennyiben a megállapodásban vállalt határidőre a munkát nem végzi el, úgy a bérleti szerződés nem jön létre.

### **31. §**

- (1) A felújítási költségek elszámolásánál a műszaki átvétel és végleges költségelszámolás után a bérlő csak 300.000,- Ft (saját erő) feletti összeg bérleti díjban való beszámítására tarthat igényt.
- (2) Az elvégzett munkákat számlával igazoltan lehet elszámolni.
- (3) A megállapodás költségvetésében rögzített munkákon felül a felújítás során a műszaki szükségességből elvégzett pótmunkák is elszámolhatóak, amennyiben a hivatal műszaki ellenőrével előzetesen egyeztetésre kerültek.

### **32. §**

- (1) A bérbeadó csak I. osztályú minőségű munkát és átlagos anyagminőséget ismerhet el a munka elvégzésének ellenőrzésekor. A költségelszámolásnál a megállapodásban részletesen felsorolt elvégzendő munka teljesítését kell figyelembe venni a megállapított elismerhető költséggel együtt.
- (2) Amennyiben a bérlő a megállapodásban vállalt munkát saját felróható magatartása miatt határidőre nem végzi vagy nem megfelelő minőségben végzi el, a költségelszámolásnál a hiányosságokat költségtérítést csökkentő tényezőként kell figyelembe venni.

## **14. Ismételt bérbeadás**

### **33. §**

- (1) Ha a bérlő a lakást ismételten bérbe kívánja venni, de szociális helyzete alapján a lakásbérletre már nem jogosult, akkor bérleti joga – jövedelmi/vagyoni helyzetének vizsgálata függvényében – költségelvére vagy piaci alapú bérletre változik, és a továbbiakban az újonnan megállapított bérleti joga szerinti bérleti díjat kell fizetnie.
- (2) Ha a bérlő piaci alapú bérlakását szociális helyzete miatt nem tudja ismételten piaci alapon bérbe venni, de a bérleti idő lejártá előtt kéri szociális jogcímen történő elhelyezését, bizonyítja szociális helyzetének romlását és szociális bérlakásra való rászorultságát, akkor a továbbiakban szociális alapú bérleti díjat kell fizetnie.

**III. Fejezet**  
**A lakásbérleti jogviszony tartalma**

**15. A felek jogai és kötelezettségei**

**34. §**

- (1) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a lakásbérleti szerződésben megjelölt időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek jegyzőkönyvileg átadni, kivéve, ha a pályázati eljárás keretében a bérlő átalakítási, felújítási munka elvégzésének feltételével kapott engedélyt a szerződéskötésre.
- (2) A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a mérőórák állását.
- (3) A lakás átadásakor leltárt kell felvenni, melyben fel kell tüntetni a lakás, a lakásberendezések tényleges állapotát (pl. a lakásberendezések hiánya, a burkolatok, festés, mázolás állapota, stb.), valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával köteles elismerni.
- (4) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről - a felek eltérő megállapodásának hiányában - a bérbeadó köteles gondoskodni.

**35. §**

A bérbeadó nevében a Hivatal Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodája jogosult, a házkezelő köteles a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmanak zavarása nélkül munkanapokon 8-20 óra között – évente legalább egy alkalommal – ellenőrizni.

**36. §**

- (1) A Ltv. 18. § (1) bekezdése szerinti esetben lakás felújítása esetén a bérlő azonos vagy eggyel alacsonyabb komfortfokozatú, a 19. § (2) bekezdésében meghatározottnál 1 lakószobával kevesebb szobaszámú lakásra tarthat igényt a felújítás időtartamára.
- (2) A munka megkezdéséről és várható időtartamáról az érdekelt bérlőket a munkakezdés előtt 30 nappal előzetesen értesíteni kell.
- (3) Amennyiben a bérlő a felújítási munkálatok befejezésről történő értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül nem költözik vissza a felújított lakásba, a bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

**16. A bérlőre vonatkozó előírások**

**37. §**

- (1) Az életvitelszerűen együtt lakó személyek csak egy önkormányzati lakást bérelhetnek.
- (2) A bérlő köteles a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni.

- (3) A bérlő köteles a lakásból két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát írásban a bérbeadó részére bejelenteni. Ennek tényét a Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodán vezetett nyilvántartásban rögzíteni kell.
- (4) A 2 hónapot meghaladó írásban nem bejelentett és később nem igazolt távollét esetén a lakásbérleti szerződés felmondható.
- (5) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a bérlő bejelentési és igazolási kötelezettségét az életvitelszerűen ott tartózkodásra vonatkozóan, valamint a mulasztás jogkövetkezményeit.
- (6) Amennyiben a bérlő lakhatásra alkalmas saját tulajdonú ingatlanhoz jut, köteles ezt 5 napon belül a bérbeadónak bejelenteni.
- (7) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a bérbeadó a bérlő tekintetében az eredeti lakásbérleti szerződést módosítja, ha van olyan személy, aki a Ltv. 32. § alapján jogosult a lakásbérleti jog folytatására.
- (8) A lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult személy köteles bejelenteni a lakásbérleti jogviszony folytatására való jogosultságát. A bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására jogosultság elismerésére irányuló kérelmet a jogosultság megnyílását követő 60 napon belül kell írásban benyújtani.

### **38. §**

- (1) Megállapodás hiányában a bérlő köteles gondoskodni:
  - a) a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, a lakás burkolatainak felújításáról, kivéve, ha arra a falban vagy a födémekben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor,
  - b) a lakás tisztántartásáról, a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről, az elektromos vezetékhalózat kapcsolóinak és csatlakozó aljzatainak javításáról és cseréjéről,
  - c) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a saját vagy vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetve a kár megtérítéséről,
  - d) a közös használatra szolgáló helyiségek és területek takarításáról,
  - e) a bérleti jogviszony időtartama alatt a lakás biztosításáról,
  - f) az épület előtti közterület, járda tisztántartásáról, hó- és síkosság mentesítéséről,
  - g) a háztartási és nem háztartási szemét elszállításáról, illetve költségeinek viseléséről.
- (2) Bérbeadó az Ltv-ben és a szerződésben meghatározott feladatokról köteles gondoskodni.

## **17. A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei**

### **39. §**

- (1) Új lakásbérleti szerződés megkötésekor, vagy a szerződés fennállása alatt bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.

- (2) Bérlettársi szerződés köthető a bérlő házastársával vagy élettársával, aki a bérlővel legalább 1 éve életvitelszerűen együtt lakik.

## **18. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz**

### **40. §**

- (1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja az Ltv-ben meghatározott személyeket.
- (2) A bérlő köteles írásban 3 napon belül bejelenteni a bérbeadónak a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyek esetében a befogadott személy nevét, rokoni kapcsolatát és a befogadás napját.

### **41. §**

- (1) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a polgármesternek benyújtani.
- (2) A kérelemhez csatolni kell:
- a) a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja és
  - b) a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, – a (7) bekezdésben foglaltak megvalósulását kivéve – hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja;
  - c) bérlettársi jogviszony esetén a bérlettárs írásbeli hozzájárulását.
- (3) A bérbeadó a hozzájárulást köteles megtagadni, ha a bérlőnek díjtarozása (bérleti, közüzemi, egyéb) van, továbbá ha a befogadandók valamelyike beköltözhető lakással rendelkezik. A hozzájárulás állandó lakhely létesítésére lehetőséget nem biztosít (tartózkodási helyként jelentkezhet be) és a bérleti jogviszony megszűnésekor a befogadott személy sem a bérleti jogviszony folytatására, sem elhelyezésre nem tarthat igényt.
- (4) Az önkormányzati lakásba történő befogadás megtagadható, ha a lakás szobaszámára és a benne lakó személyek számára tekintettel a befogadással lényegesen rosszabb körülmények alakulnának ki.
- (5) A bérlő köteles 3 napon belül bejelenteni a bérbeadónak, ha a befogadott személy a lakásból állandó jelleggel kiköltözik vagy kijelentkezett.
- (6) A befogadott személy a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnése esetén a bérleti jogviszony folytatására csak akkor jogosult, ha legalább 5 évig a bérlővel a lakásban együtt lakik.
- (7) Az (1)-(6) bekezdésben meghatározott bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

## 19. Átalakítás, korszerűsítés

### 42. §

- (1) A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást a megállapodásban előírt módon és határidőig átalakíthatja, korszerűsítheti a bérbeadó műszaki ellenőrzése mellett. A munkák elvégzéséhez a megállapodáson túl a bérlőnek előzetesen bérbeadói hozzájárulást kell kérnie, melyben ismertetnie kell az általa elvégeztetni kívánt munkát, ennek várható költségét - költségvetés becsatolásával - és a bérbeadó részére a munka jellegétől függően mellékelni kell a műszaki leírást és a tervet. A kérelemről a Gazdasági Bizottság dönt.
- (2) A bérbeadói hozzájárulás nem pótolja a külön jogszabályokban előírt hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettségét. Az engedélyek beszerzése és az ezekkel kapcsolatos költségek viselése a bérlő feladata.
- (3) A költségek viseléséről és a bérbeszámításról a megállapodásban kell rendelkezni.
- (4) Amennyiben a bérlő az átalakítási, korszerűsítési munka költségeit vállalja, úgy a bérlő bérbeszámítással a havi bérleti díj 50 %-a erejéig érvényesítheti a számlával igazolt ellenértéket és köteles a magasabb komfortfokozatú lakás bérleti díját megfizetni.
- (5) A bérbeadó nevében eljáró szervezet csak első osztályú minőségű munkát és anyagköltségként csak közepes árfekvésű, első osztályú anyagminőséget köteles átvenni.
- (6) Amennyiben a bérlő a munkát a kivitelezésre vállalt határidőre nem, vagy nem megfelelő minőségben végezte el, beszámítási igényét elveszti. A befejezési határidő egy alkalommal 30 nappal meghosszabbítható. Nem megfelelő minőségben végzett munka esetén - amennyiben a szakszerűtlen kivitelezés bérbeadói érdeket sért - a bérlő köteles az eredeti állapotot helyreállítani.
- (7) A bérlő a saját költségén - bérbeszámítási igény nélkül - létesített, a bérlő karbantartási körébe nem tartozó és a leltárban nem szereplő lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor a lakás állagának sérelme nélkül köteles elbontani és elszállítani, valamint az eredeti állapotot visszaállítani vagy annak költségét megtéríteni. A bérlő a lakásberendezéseket leszerelés és elvitel helyett a bérbeadónak megvásárlásra felajánlhatja. A bérbeadó a bérlőnek 15 napon belül az ajánlatra köteles válaszolni.

## 20. A bérleti díj fizetési kötelezettség

### 43. §

- (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások és a fecskesházi lakások lakáskategória szerinti havi bérleti díjának mértéke:
  - a) összkomfortos lakás: 285,- Ft/m<sup>2</sup>
  - b) komfortos, gázfűtéses lakás: 285,- Ft/m<sup>2</sup>
  - c) komfortos, egyéb fűtésű lakás: 160,- Ft/m<sup>2</sup>
  - d) félkomfortos lakás: 100,- Ft/m<sup>2</sup>
  - e) komfort nélküli lakás: 60,- Ft/m<sup>2</sup>

- (2) A költségelví lakások lakáskategória szerinti havi bérleti díjának mértéke:
- a) összkomfortos lakás: 490,- Ft/m<sup>2</sup>
  - b) komfortos, gázfűtéses lakás: 490,- Ft/m<sup>2</sup>
- (3) A piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díja:
- a) összkomfortos lakás: 730,- Ft/m<sup>2</sup>
  - b) komfortos, gázfűtéses lakás: 730,- Ft/m<sup>2</sup>
- (4) A lakásgazdálkodási érdekből, illetve szakember-ellátás céljára bérbeadott lakások bérleti díját a lakás állapotára és a bérlő szociális és jövedelmi viszonyaira figyelemmel az (1) és (2) bekezdés alapján kell megállapítani.
- (5) A fecskéházakban lakók lakáscélú megtakarításának minimális mértéke: 675 Ft/m<sup>2</sup>/hó.

#### **44. §**

- (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás használatáért a bérlő bérleti díjat, a lakásra jutó biztosítási díjat, a közüzemi díjakat, szemétszállítási díjat, valamint a társasházakban lévő bérlakások esetében a közös költséget köteles fizetni.
- (2) A bérleti díj és az egyéb díjak és költségek attól az időponttól esedékesek, amikor a bérbeadó a lakást a lakásbérleti szerződésnek megfelelően a bérlőnek átadta.

#### **45. §**

- (1) A bérleti díjat módosítani kell, ha a lakás alapterületében, komfortfokozatában változás következik be, kivéve ha a bérlő a lakást saját költségen bérbeszámítási igény nélkül úgy alakítja át, vagy korszerűsíti.
- (2) A bérlő a bérleti díj elengedésében, vagy mérséklésében írásban megállapodhat a bérbeadóval, ha a
- a) bérbeadó a bérlőt a lakás rendeltetésszerű használatában akadályozza,
  - b) bérlő a bérbeadót terhelő kötelezettségeket részben, vagy egészben magára vállalja.
- (3) Amennyiben a bérleti díjat a bérlő a lakásbérleti szerződésben megállapított határidőig nem fizeti meg, hátralékára – kérelmére – a Gazdasági Bizottság részletfizetést engedélyezhet. A részletfizetés időtartama legfeljebb 12 hónap lehet.
- (4) Részletfizetési megállapodás csak olyan adóssal köthető, aki igazolja, hogy rendelkezik elegendő jövedelemmel, vagy megfelelő anyagi fedezettel a fizetendő havi törlesztőrészek, és a rezsiköltségek megfizetésére, valamint igazolja, hogy nincsen közüzemi tartozása, vagy az esetleges közüzemi tartozásra részletfizetési megállapodást kötött a szolgáltatóval, és ennek törlesztésére anyagi fedezettel rendelkezik.

#### **46. §**

- (1) A lakás jogcím nélküli használata esetében a használat ellenértékeként az Ltv-ben meghatározott összegű használati díjat kell fizetni, mely a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével 6 havonta 10%-kal kell emelni.

- (2) A lakás jogcím nélküli használója köteles mindazon költséget és díjat megfizetni, amelyeket a lakásbérelőnek kell megfizetni.
- (3) Ha a bérleti szerződés időtartamán belül a bérleti díj nem fizetése miatt jogcím nélkülivé vált lakáshasználó a lakás kiürítése érdekében kezdeményezett végrehajtási eljárás megkezdése előtt a házkezelő szerv által nyilvántartott bérleti díj hátralékának legalább 50 %-át egy összegben megfizeti és külön megállapodásban vállalja, hogy a fennmaradó hátralékot a Ptk. szerinti kamattal együtt 6 hónapon belül egyenlő részletekben kiegyenlíti, úgy a lakás kiürítésének végrehajtását erre az időtartamra fel kell függeszteni.
- (4) A bérleti díj hátralék teljes összegének megfizetése után a jogcímnélkülivé vált lakáshasználó kérelmére a polgármester újból lakásbérleti jogot biztosíthat a kérelmező által lakott lakásra határozott időtartamra:
  - a) szociálisan rászorult személy esetén legfeljebb 2 évre,
  - b) szociálisan nem rászorult személy esetében legfeljebb 1 évre.
- (5) Az örökgyógyó halálát követő 30. naptól kezdődően a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult örökös lakáshasználati díjat köteles fizetni, amíg a hagyatéki tárgyakat a lakásból nem szállítja el, továbbá terhelik az üresen tartott lakással kapcsolatosan azok az üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérletet terhelnék.

#### **IV. Fejezet** **A lakásbérleti jogviszony megszűnése**

##### **21. A jogviszony megszűnése**

###### **47. §**

A szerződésben meghatározott idő elteltével a bérleti jogviszony megszűnik és a bérlő külön felszólítás nélkül és mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül a lakást köteles visszaadni a bérbeadónak.

###### **48. §**

- (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:
  - a) a bérlő a bérleti díjat legalább 2 hónapon keresztül a fizetésre megállapított határidőig nem fizeti meg, kivéve, ha arra indokolt esetben halasztást kapott,
  - b) a bérlő a közüzemi szolgáltatók, vagy más felé olyan tartozást halmoz fel, melynek megfizetéséért az önkormányzatot helytállási kötelezettség terheli és e tartozás összege eléri a lakásra megállapított bérleti díj összegének háromszorosát,
  - c) az Ltv-ben, vagy e rendeletben foglalt felmondási okok valamelyike megvalósul.
- (2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti halasztás engedélyezéséről a Gazdasági Bizottság dönt. Halasztás akkor engedélyezhető, ha a bérlő, vagy a vele együttlakó családtagja munkanélküli, nyugdíjas, két hónapot meghaladó időtartamban ápolásra szoruló beteg, a bérlő 3 (három) vagy ennél több gyermek eltartására köteles. A halasztás évente egy alkalommal engedélyezhető. A halasztással érintett lakbér összege nem haladhatja meg a kéthavi lakbér együttes összegét.

## 49. §

- (1) A határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel, vagy bérbeadó általi felmondással, bérbeadó és bérlő megállapodása mellett úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére
  - a) másik lakást ad bérbe,
  - b) másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet, vagy
  - c) másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet.
- (2) A pénzbeli térítés összegét a lakás éves bérleti díjának összege alapján kell meghatározni.
- (3) Ha a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése során a bérbeadó a másik lakás mellett pénzbeli térítést is fizet, ennek összege a két lakás éves bérleti díja közötti különbség kétszeres összege.
- (4) Ha a bérlő másik önkormányzati lakásként kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú önkormányzati lakás bérletét is elfogadja, úgy a két önkormányzati lakás éves bérleti díja közötti különbség háromszorosára jogosult.
- (5) Az (1) bekezdés c) pontja esetén a pénzbeli térítés összege a lakásra megállapított (a megszűnés évében fizetendő) éves bérleti díj ötszöröse.
- (6) Ha a bérlő a lakást nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adta vissza, a bérbeadó a hiányosságok kijavításának költségeit a pénzbeli térítésből levonja.

## 22. A lakás visszaadása

### 50. §

- (1) Bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő a lakást a következő hónap utolsó napjára köteles visszaadni a házkezelő szervnek kiürítve és beköltözhető állapotban. A lakás leadásakor a házkezelő szerv leltárt köteles felvenni, melyben rögzíteni kell a lakás műszaki állapotát, esetleges hiányokat, azok pótlási határidejét.
- (2) A lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakásberendezések állapotát. Az elektromos és gázüzemű berendezések, illetve a fűtőberendezések közül a kazánok és a cserépkályhák üzemképességét szakértő által kiállított bizonylattal kell igazolni. Az esetleges hibákat, hiányosságokat, a megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni.
- (3) Ha a lakás burkolatai vagy a lakás berendezése a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt elhasználódtak és azok cseréjét a bérlő nem vállalja, az elhasználódás arányának megfelelő költségtérítést kell a bérbeadó részére megfizetni.
- (4) A lakás tiszta, ha a falai, burkolatai, nyílászárói és berendezései szennyeződésmentesek, felületkezelésük hiánytalan. A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas, ha a komfortfokozatának megfelelő, illetve a leltárban szereplő lakásberendezések és az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei üzemképes állapotban vannak.



- (5) A bérlő a megállapított hiányosságokért és az őt terhelő kötelezettségének elmulasztása miatt keletkezett károkért felelősséggel tartozik. A bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének megállapítását.
- (6) A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvben át nem adja.

### **23. Az érintett állampolgárok személyes adataira vonatkozó adatszolgáltatás**

#### **51. §**

- (1) Bérbeadó az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.
- (2) Az önkormányzati lakások bérletével kapcsolatban az érintett állampolgároknak a személyes adataira vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettség körében nyilatkoznia kell:
  - a) személyi adatairól (név, születési név, lakcím, születési hely, születési idő, anyja neve, családi állapota),
  - b) ha jövedelemigazolással nem rendelkezik, jövedelmi viszonyairól,
  - c) hozzá kell járulnia, hogy az önkormányzat hivatali egysége személyi adatait a polgárok személyes adatainak és lakcímének nyilvántartásából megkérje, és az adatok valódiságát ellenőrizhesse.
- (3) Az önkormányzati bérlakások bérlői természetes személyazonosító és egyéb személyes adatai a lakásbérlet megszűnésétől számított 5 évig az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglalt szabályok szerint kezelhetők.

## **V. Fejezet**

### **Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételei**

#### **24. A bérbeadás általános feltételei**

#### **52. §**

- (1) Az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének pályáztatására, a bérleti jogviszony létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az e fejezetben szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.
- (2) Helyiséget albérletbe adni, helyiség bérleti jogát átruházni vagy cserélni nem lehet.
- (3) A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe. Pályázati eljárás nélkül és térítésmentesen helyiség akkor adható bérbe, ha a helyiség jellege, rendeltetése vagy közérdek azt indokolja.

- (4) A határozott idejű bérleti szerződés határidejének lejárta előtt legkésőbb 45 nappal a helyiség bérlője a bérleti jogviszony folytatását kérheti a polgármestertől. A polgármester a bérleti szerződés időtartamának meghosszabbításáról az (5) és (6) bekezdésben rögzített feltételek figyelembe vételével dönt.
- (5) Helyiséget bérbe adni természetes és jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság részére lehet. Jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság esetében a bérbeadás feltételei:
- a) igazolás a Veszprém Megyei Kormányhivatal Egészségbiztosítás Pénztárától és a Veszprém Megyei Nyugdíjbiztosítási Igazgatóságtól és az adóhatóságtól, hogy tartozása nincs és egy évre visszamenőleg sem volt,
  - b) cégbírósági bejegyzés másolata.
- (6) Helyiség nem adható bérbe annak az ajánlattevőnek, akinek a bérbeadó felé bérleti díj vagy bármely más közszolgáltató felé tartozása vagy az Önkormányzat felé helyi adó tartozása van. A tartozásmentességről szóló igazolást a pályázathoz mellékelni kell.
- (7) A bérbeadó a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre csak határozott időre szóló bérleti szerződést köthet, mely legfeljebb 5 évi időtartamra szólhat.

## **25. Bérbeadás pályázat útján**

### **53. §**

- (1) Pályázat önkormányzati tulajdonú helyiségre akkor írható ki, ha üres helyiség áll rendelkezésre. A határozott idejű bérlet lejárta előtt 45 nappal a helyiség pályáztatásra kiírható.
- (2) A pályázatot a polgármester írja ki.
- (3) A pályázaton részt vehet minden természetes és jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság aki, vagy amely a pályázat közzétételét követően a pályázat benyújtási határidejének leteltéig a kiírási feltételeknek megfelelő érvényes pályázatot nyújt be. A pályázatot a 4. melléklet szerinti formanyomtatványon kell benyújtani.

### **54. §**

- (1) A pályázati kiírásnak minimálisan tartalmaznia kell:
- a) a helyiség címét, alapterületét, műszaki állapotát, közműellátottságát,
  - b) a folytatható tevékenységek megnevezését,
  - c) a bérleti díj-, az óvadék, a bánatpénz mértékét, és a valorizáció lehetőségét,
  - d) a bérletbe adás időtartamát,
  - e) az előbérleti jogosultságot,
  - f) a kiírás időpontját, a benyújtás határidejét,
  - g) a pályázati tárgyalás helyét, idejét,
  - h) a 52. § (5)–(6) bekezdésében előírt igazolás bemutatási kötelezettségét.

- (2) A pályázaton való részvételt a bérbeadó egy meghatározott pénzösszeg (bánatpénz) előzetes megfizetéséhez kötheti, melynek összege a pályázati kiírásban szereplő bérleti díj egy havi összege.
- (3) A pályázat nyertese a bánatpénzt jogosult a bérleti díjban érvényesíteni. A többi pályázónak a bánatpénzt a tárgyalást követő 30 napon belül vissza kell utalni. Abban az esetben, ha a pályázó az ajánlatát az ajánlati kötöttség ideje alatt visszavonja, a bánatpénzre nem tarthat igényt, azt elveszti és az a bérbeadót illeti meg.
- (4) A pályázatokat a benyújtási határidő leteltét követő munkanapon a Hivatal három köztisztviselőjéből álló bizottság bontja fel. A bizottság vezetője a Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodavezető.
- (5) A pályázatnak tartalmaznia kell:
  - a) a pályázó nevét, megnevezését, címét,
  - b) az eljáró képviselőt,
  - c) a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenységek felsorolását,
  - d) kötelezettségvállalást a pénzbeni térítés, a bérleti díj megfizetésére,
  - e) a valorizáció lehetőségének elfogadására, és
  - f) az előírt igazolásokat.
- (6) A pályázat érvénytelen, ha az (5) bekezdésben foglalt feltételeknek nem felel meg. Az érvénytelen pályázatot benyújtó pályázóval az érvénytelenség tényét a pályázati tárgyalás megkezdése előtt kell közölni.

## 55. §

- (1) A pályázati eljárás során több jelentkező esetén tartandó pályázati tárgyaláson az ajánlattevőknek a helyiség bérleti díjára kell licitálni. Az induló tétel a mindenkori érvényben lévő besorolás szerinti nettó bérleti díj. A licit során a bérleti díj mértékét (Ft/m<sup>2</sup>/év) 1.000,- Ft összeggel kell emelni.
- (2) A pályázatot az a pályázó nyeri el, aki a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot.
- (3) Azonos ajánlat esetén előnyt élvez az, aki a helyiséget előzőleg bérelte.
- (4) A pályázati tárgyaláson eredményt kell hirdetni. A tárgyalás menetéről és eredményéről jegyzőkönyvet kell készíteni, melyet a tárgyalást vezető és a jegyzőkönyvvezető ír alá, melynek másolatát a pályázók megkapják.
- (5) Amennyiben a pályázatot elnyert személy a bérleti szerződést 8 napon belül nem köti meg, a bánatpénzt elveszti.
- (6) Amennyiben a pályázat nyertese a szerződést nem köti meg, akkor az utána legmagasabb díjtételre licitált pályázót kell nyertesnek tekinteni.
- (7) Eredménytelen a pályázat, ha nincs érvényes ajánlat vagy a pályázaton nyertes személy a helyiségbérleti szerződést a pályázati tárgyalást követő 8 munkanapon belül nem kötötte meg.

- (8) Ha a pályázat eredménytelen, akkor a pályázati kiírást követő 1 éven belül a helyiséget pályázati eljárás nélkül lehet bérbe adni.
- (9) Az eredménytelen pályázati eljárást követően a helyiség annak adható bérbe, aki a legmagasabb összegű bérbevételi ajánlatot tette, és vállalja a pályázati kiírásban szereplő kötelezettségek teljesítését.
- (10) A pályázat kiírója fenntartja magának azt a jogot, hogy a kiírt pályázatot visszavonhatja vagy a pályázati eljárást érvénytelennek minősítheti abban az esetben, ha a pályázat kiírása és lezárása közötti időtartamban az adott ingatlanra vételi ajánlatot tesznek, vagy ha az Önkormányzatnak közérdekű feladatainak ellátása céljából szüksége van az adott helyiségre.

## **26. A bérleti díj megfizetésének szabályai**

### **56. §**

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját, a díjővezeteket és a bérleménycsoportokat képviselő-testületi határozat határozza meg.
- (2) A bérlő a bérleti díjat a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.
- (3) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának mértékét évenként felül kell vizsgálni úgy, hogy azok értékállósága biztosított legyen. Ennek értelmében a bérleti díj mértéke minden év január 1-től a Képviselő-testület döntésétől függően korrigálásra kerülhet (valorizáció).
- (4) Ha a bérlő a bérleti díj összegét, vagy a módosított bérleti díjat a közlés kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban nem kifogásolja meg, akkor a szerződés módosításának időpontjától a közölt összeget köteles fizetni.

## **27. A felmondás általános szabályai**

### **57. §**

- (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha
- a) a bérlő a helyiség bérleti díját a fizetési határidőig nem fizeti meg,
  - b) a bérlő az általa szerződésben vállalt vagy jogszabály által előírt tényleges kötelezettségét nem teljesíti, vagy
  - c) a bérlő a nem lakás céljára szolgáló helyiséget, kiegészítő helyiséget ill. annak területét rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétes célra használja.
- (2) Ha a bérlő a bérleti- és közműdíj fizetésre megállapított időpontig a díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásban felmondással élhet.

- (3) Ha a bérlő az általa szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges állagmegóvási, karbantartási kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet.
- (4) A felmondás a (2) és (3) bekezdés esetében az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.
- (5) Az Önkormányzat által térítésmentesen használatba adott helyiségek után a bérlő köteles a közműdíjat és az egyéb költségeket megfizetni, továbbá az állagmegóvási, karbantartási feladatokat elvégezni. Amennyiben ennek a kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó a (2) -(3) bekezdés alapján felmondással élhet.

## **28. Helyiség rendeltetészerű használata**

### **58. §**

- (1) A helyiséget a bérlő a bérleti szerződésben megjelölt célra használhatja.
- (2) Amennyiben a bérlő a helyiséget nem a rendeltetésének megfelelően vagy a bérleti szerződésben megjelölt célra kívánja használni, úgy ehhez az új használati cél megjelölésével hozzájárulást kell kérni. A hozzájárulást a polgármester adja meg.
- (3) A polgármester a hozzájárulás megadását megtagadhatja az 57. § (1)-(3) bekezdésében foglaltak alapján.

## **29. A felek jogai és kötelezettségei**

### **59. §**

- (1) A helyiségbérletre e rendelet lakásbérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
  - a) A bérbeadó a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt állapotban, felszereltséggel és időpontban leltár szerint jegyzőkönyvileg köteles bérlőnek átadni.
  - b) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon alakítsa ki, szerelje fel, illetve rendezze be.
  - c) A bérbeadó a bérleti jogviszony alatt azért szavatol, hogy a helyiség megfelel a bérleti szerződés előírásainak.
  - d) A bérlő köteles gondoskodni továbbá:
    - da) a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, pótlásáról, javításáról;
    - db) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő- és biztonsági szerkezet karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításáról, pótlásáról, javításáról (csak olyanhoz, amelyhez önálló megállapodás, hozzájárulás nem kell);
    - dc) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, vagy tart üzemben,

- dd) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé;
- de) az épület előtti közterület, járda tisztántartásáról, hó- és síkosság-mentesítéséről;
- df) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett szemét elszállításáról, illetve a költségeinek viseléséről;
- dg) a helyiség biztosításáról
- dh) a helyiséghez kapcsolódó közös költség megfizetéséről.

- (2) A bérlő köteles a bérleti jogviszonyának lejárta előtt (45 nap) a pályáztatásra kiírt helyiség megtekintését az érdeklődők számára biztosítani.
- (3) A bérlőnek a helyiség visszaadásakor nyilatkozni kell, hogy a bérbeadó felé bérleti- és közüzemi díj, vagy a bérleménnyel kapcsolatos egyéb tartozása nincsen.

#### **60. §**

- (1) A bérbeadói feladatkörbe tartozó, de a bérlő által elvégzett felújítási, karbantartási stb. munkák elszámolása a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján történik.
- (2) Bérbeadó a helyiség felújítási, karbantartási stb. munkáira a bérlő által benyújtott, a Hivatal műszaki ellenőre által felülvizsgált és jóváhagyott terv, költségvetés, számlák alapján a helyiség rendeltetésszerű használatához szükséges mértékig 30 %-os bérbeszámítást biztosíthat.
- (3) A bérbeszámítás alapját az adott helyiségre vonatkozóan megállapított bérleti díj mértéke képezi.
- (4) A bérbeszámításra vonatkozó megállapodás megkötésére a polgármester jogosult.

### **VI. Fejezet Záró rendelkezések**

#### **61. §**

- (1) Ez a rendelet a 2016. január 1. napján lép hatályba.
- (2) A pénzbeli térítés fizetésére az e rendelet hatályba lépése előtt megkötött bérleti szerződés megkötésének időpontjában hatályos jogszabályok az irányadók.
- (3) Hatályát veszti a lakások és a helyiségek bérletéről szóló 7/2006. (III. 20.) Kt. rendelet, valamint az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjáról szóló 24/2012. (VI. 18.) Kt. rendelet.

Tapolca, 2015. november 27.

**Dobó Zoltán**  
polgármester

**Ughy Jenőné**  
jegyző

**P Á L Y Á Z A T**  
**a szociális helyzet alapján történő bérleti jog elnyerésére**

Tapolca, \_\_\_\_\_ u. hsz. lh. em. a. sz. alatti bérlakásra

**I. A pályázó adatai:**

1. Név: \_\_\_\_\_

2. Leánykori név: \_\_\_\_\_

3. Anyja neve: \_\_\_\_\_

4. Születési helye: \_\_\_\_\_

5. Születési ideje: \_\_\_\_\_

6. Állandó bejelentkezés időpontja és a lakás címe:

\_\_\_\_\_ város \_\_\_\_\_ u. hsz.

lh. em. a.

(Tapolcai lakhelyet a személyi igazolvány, lakcímgazolvány fénymásolatával kell igazolni!)

7. Amennyiben nem a lakhelyén tartózkodik, elérhetőségi címe:

\_\_\_\_\_ város \_\_\_\_\_ u. hsz.

lh. em. a

8. Munkahely megnevezése: \_\_\_\_\_

9. Munkaviszonyának kezdete:

10. Mióta él Tapolcán:

11. Rendelkezik-e önálló lakással: igen  nem

-ha igen, milyen jogcímen: tulajdonos , hasznélvező , bérlő

-ha nem milyen jogcímen lakáshasználó: családtag , albérlő , szívességi lakáshasználó , jogcím nélküli lakáshasználó , egyéb \_\_\_\_\_,

12. Milyen komfortfokozatú lakásban él:

összkomfortos , komfortos , félkomfort , komfort nélküli , szükséglakás

13. A lakás összterülete:  m<sup>2</sup>, életvitelszerűen  fő él a lakásban.

14. Szobák száma:  db

15. Hány önálló külön háztartásban élő család tartózkodik a lakásban:  család

16. A pályázóra és a vele költözőkre  m<sup>2</sup> önálló lakrész jut.

## II. A pályázóval együtt költözők adatai:

| Fsz.                      | Név | Szül. helye, ideje | Anyja neve | Családi kapcsolat   | Havi nettó jövedelem | Egyéb jöv. * |
|---------------------------|-----|--------------------|------------|---------------------|----------------------|--------------|
| 1.                        |     |                    |            | igénylő             |                      |              |
| 2.                        |     |                    |            | házas /<br>élettárs |                      |              |
| 3.                        |     |                    |            |                     |                      |              |
| 4.                        |     |                    |            |                     |                      |              |
| 5.                        |     |                    |            |                     |                      |              |
| 6.                        |     |                    |            |                     |                      |              |
| 7.                        |     |                    |            |                     |                      |              |
| 8.                        |     |                    |            |                     |                      |              |
| Összesen:                 |     |                    |            |                     |                      |              |
| 1 főre jutó átlagkereset: |     |                    |            |                     |                      |              |

\* Egyéb jövedelem (családi pótlék, rendszeres gyermekvédelmi támogatás, GYES, GYED, nyugdíj, gyermektartásdíj)

**(Mindenfajta jövedelem esetében az erről szóló keresetigazolásokat mellékelni kell! Ennek elmulasztása esetén a pályázat érvénytelen!)**

## III. Az igénylő és a vele együtt lakók egészségi állapota

mozgássérült , süketnéma , világtalan , cselekvőképtelen elmebeteg ,  
egyéb: \_\_\_\_\_

**(Betegség esetén az erről szóló orvosi igazolásokat mellékelni kell! Ennek elmulasztása esetén a pályázat érvénytelen!)**

## IV. Vagyoni helyzet

1. Ingatlanvagyon megnevezése: \_\_\_\_\_

város \_\_\_\_\_ u. hsz. lh. em. a

Helyrajzi száma: /// Értéke:  Ft



**A szokásos életszükségleti és berendezési tárgyakon felüli jelentősebb ingó vagyon:**

\_\_\_\_\_  
Értéke:  Ft

2. Gépkocsi típusa: \_\_\_\_\_ Forgalmi rendszáma: \_\_\_\_\_

Értéke:  Ft

**V. Nyilatkozat**

1. Önkormányzati tulajdonú bérlakás bérlője voltam: igen  nem

-tól  -ig,

jogcíme megszűnt: felmondással , megállapodással , határozattal , bírósági ítélettel

2. Másik lakásügyi hatóságnál lakásigénylést nyújtottak-e be: igen  nem

Ha igen, hol: \_\_\_\_\_

Benyújtás időpontja:

Kérelem rövid indoklása:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Anyagi és büntetőjogi felelősségünk tudatában kijelentem, hogy az adatok a valóságnak megfelelnek. Tudomásul veszem, hogy valótlan adatok közlése, a hatóság félrevezetése büntetendő cselekmény és a vonatkozó lakásügyi jogszabályokban meghatározott következményeket vonja maga után. A kiírt pályázati feltételeket elfogadom. Hozzájárulok adataim (név, lakcím) közléséhez, amennyiben elnyerem a pályázatot.

Tapolca,

\_\_\_\_\_  
pályázó aláírása

Igazolás! (Adóhatósággal kell kitöltetni!)

Igazolom, hogy a fent nevezett igénylőnek önkormányzati adótartozása: van  nincs

Tapolca, \_\_\_\_\_

P.H.

\_\_\_\_\_  
adóhatóság

**SZOCIÁLIS LAKÁSPÁLYÁZAT ÉRTÉKELÉSI LAP**

| <b>Sorszám</b> | <b>Bírálati szempont</b>  | <b>Pontszám</b>                      |
|----------------|---|--------------------------------------|
| 1.             | <b>A pályázó mióta él Tapolcán</b>  |                                      |
|                | 5 évnél kevesebb  | 0 pont                               |
|                | 5-8 éve   | 1 pont                               |
|                | 8-10 éve  | 2 pont                               |
|                | 10 évnél több   | 5 pont                               |
| 2.             | <b>Pályázó jelenlegi munkaviszonya mióta áll fenn</b>   |                                      |
|                | 5 évnél kevesebb  | 0 pont                               |
|                | 5-8 éve   | 1 pont                               |
|                | 8-10 éve  | 2 pont                               |
|                | 10 évnél több   | 5 pont                               |
| 3.             | <b>Egy főre jutó jövedelem</b>  |                                      |
|                | 28.500 Ft alatt   | 6 pont                               |
|                | 28.500-32.000 Ft között   | 5 pont                               |
|                | 32.000-38.000 Ft között   | 4 pont                               |
|                | 38.000-42.000 Ft között   | 3 pont                               |
|                | 42.000-50.000 Ft között   | 2 pont                               |
|                | 50.000-57. 000 Ft között  | 1 pont                               |
|                | 57.000 Ft felett  | 0 pont                               |
| 4.             | <b>Pályázóval együtt költöző 18 éven aluli családtagok száma:</b><br>nincs gyermek<br>1 gyermek<br>2 gyermek<br>3 vagy több gyermek | 0 pont<br>1 pont<br>2 pont<br>5 pont |
| 5.             | Gyermekeit egyedül nevelő szülő<br>(gyermekenként)  | 2 pont                               |
| 6.             | Tartósan fogyatékos gyermeket nevelő<br>(gyermekenként)   | 3 pont                               |
| 7.             | <b>Pályázó rokkant vagy mozgássérült</b>  | 2 pont                               |
| 8.             | <b>40 év alatti fiatal házas</b>  | 2 pont                               |
| 9.             | <b>Zsúfolt, egészségtelen körülmények között él</b>   | 2 pont                               |
| 10.            | <b>Nyugdíjas<br/>egyedülálló</b>  | 2 pont<br>3 pont                     |

**P Á L Y Á Z A T**  
**Költségelví vagy piaci alapú lakásbérleti jog elnyerésére**

Tapolca, \_\_\_\_\_ u. □□□hsz. □lh. □em. □a. sz. alatti bérlakásra

**I. A pályázó adatai:**

1. Név: \_\_\_\_\_

2. Leánykori név: \_\_\_\_\_

3. Anyja neve: \_\_\_\_\_

4. Születési helye: \_\_\_\_\_

5. Születési ideje: \_\_\_\_\_

6. Állandó bejelentkezés időpontja és a lakás címe: □□□□ □□ □□

□□□□ \_\_\_\_\_ város \_\_\_\_\_ u. □□□hsz. □lh. □em. □a.

(Tapolcai lakhelyet a személyi igazolvány, lakcímgazolvány fénymásolatával kell igazolni!)

7. Amennyiben nem a lakhelyén tartózkodik, elérhetőségi címe:

□□□□ \_\_\_\_\_ város \_\_\_\_\_ u. □□□hsz.

□lh. □em. □a

**II. Az együtt költözők adatai:**

| Fsz.                      | Név | Szül. hely, idő | Anyja neve | Családi kapcsolat      | Havi nettó jövedelem | Egyéb jöv. * |
|---------------------------|-----|-----------------|------------|------------------------|----------------------|--------------|
| 1.                        |     |                 |            | igénylő                |                      |              |
| 2.                        |     |                 |            | házastárs/<br>élettárs |                      |              |
| 3.                        |     |                 |            |                        |                      |              |
| 4.                        |     |                 |            |                        |                      |              |
| 5.                        |     |                 |            |                        |                      |              |
| Összesen:                 |     |                 |            |                        |                      |              |
| 1 főre jutó átlagkereset: |     |                 |            |                        |                      |              |

\* Egyéb jövedelem (családi pótlék, rendszeres gyermekvédelmi támogatás, GYES, GYED, nyugdíj, gyermektartásdíj)

(Mindenfajta jövedelem esetében az erről szóló keresetigazolásokat mellékelni kell! Ennek elmulasztása esetén a pályázat érvénytelen!)

### III. Vállalt feltételek

1. Induló bérleti díj:  Ft/hó.

2. A vállalt bérleti díjat  hónapra megelőlegezem.

3. A vállalt bérleti díj összegének megjelölése az 1. és 2. pont alapján:  Ft.

### IV. Nyilatkozat

Anyagi és büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az adatok a valóságnak megfelelnek. Tudomásul veszem, hogy valótlan adatok közlése, a hatóság félrevezetése büntetendő cselekmény és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott következményeket vonja maga után. A kiírt pályázati feltételeket elfogadom. Hozzájárulok adataim (név, lakcím) közléséhez, amennyiben elnyerem a pályázatot.

**A pályázati díj megfizetését igazoló csekk másolatát a pályázathoz mellékelni kell!**

Tapolca,

---

pályázó aláírása

Igazolás! (Adóhatósággal kell kitöltetni!)

Igazolom, hogy a fent nevezett igénylőnek önkormányzati adótartozása: van  nincs

Tapolca, \_\_\_\_\_

P.H.

---

adóhatóság

**P Á L Y Á Z A T**  
**Nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának elnyerésére**

Tapolca, \_\_\_\_\_ u. □□□ hsz. □ lh.□ em.□ a. sz. alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség

**I. A pályázó adatai**

1. Természetes személy esetén

Név: \_\_\_\_\_

Leánykori név: \_\_\_\_\_

Anyja neve: \_\_\_\_\_

Születési helye, ideje: \_\_\_\_\_

Elérhetőségi címe:

□□□□ \_\_\_\_\_ város \_\_\_\_\_ u. □□□ hsz.

□ lh. □ em. □ a

Telefonszáma: □□/□□□-□□□□

2. Jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság esetén:

Megnevezés: \_\_\_\_\_

Képviselő neve: \_\_\_\_\_

Székhelye: \_\_\_\_\_

Telephelye: \_\_\_\_\_

Telefonszáma: □□/□□□-□□□□

**II. A helyiségben folytatni kívánt tevékenység megnevezése:** (a TEÁOR '03 KSH közlemény alapján) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### III. Pályázat célja

---

---

---

---

---

### IV. Nyilatkozat

Anyagi és büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az adatok a valóságnak megfelelnek. Tudomásul veszem, hogy valótlan adatok közlése, a hatóság félrevezetése büntetendő cselekmény és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott következményeket vonja maga után. A kiírt pályázati feltételeket elfogadom. Hozzájárulok adataim (név, lakcím) közléséhez, amennyiben elnyerem a pályázatot.

**A pályázati díj megfizetését igazoló csekk másolatát a pályázathoz mellékelni kell!**

Tapolca,

---

pályázó aláírása

Igazolás! (Adóhatósággal kell kitölteni!)

Igazolom, hogy a fent nevezett igénylőnek önkormányzati adótartozása: van  nincs

Tapolca, \_\_\_\_\_

P.H.

---

adóhatóság

## HATÁSVIZSGÁLAT

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

**17. § (1) A jogszabály előkészítője** – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – **előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

### **(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell**

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

**A lakások és helyiségek bérletéről** szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

### **a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása**

#### **aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**

A Tervezet elfogadásának gazdasági, költségvetési hatása, hogy a piaci alapú bérbeadás bevezetésével és a tartozásmentesség igazolásával a kintlévőségek csökkenhetnek, és némi bevétel-növekedés is várható. Társadalmi hatása lehet, hogy az értékelőlapok bevezetésével átláthatóbb, egyszerűbb és igazságosabb lehet a szociális alapon való bérbeadás.

#### **ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei**

A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

#### **ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

A Tervezet elfogadása adminisztratív terhet kis mértékben keletkeztet az értékelőlapok miatt.

### **b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A Rendelet megalkotását az indokolja, hogy a 2006-os rendelet már nem felel meg a jogszabály-szerkesztési követelményeknek, a jogszabályi környezet is megváltozott, a módosítások mennyisége mindenképpen egy új rendelet megalkotását teszik szükségessé.

### **c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet pénzügyi feltételt nem igényel.