

Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelete

a lakások bérletéről

Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

A RENDELET HATÁLYA, HATÁSKÖRI SZABÁLYOK

1. §

(1) A rendelet hatálya Szentgotthárd Város Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra, továbbá a központi költségvetési előirányzatból biztosított lakáscélú támogatással megvalósuló szociális bérlakásokra (továbbiakban: lakás) terjed ki.

(2) E rendeletben meghatározott feladatokat és hatásköröket:

- a) Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének döntése értelmében átruházott hatáskörben a Pénzügyi, Jogi és Gazdasági Bizottság (továbbiakban: Bizottság) gyakorolja
- b) Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal
- c) a SZET Szentgotthárdi Kft.(továbbiakban: ingatlankezelő) gyakorolja.

(3) A Képviselő-testület gyakorolja mindazon bérbeadási és elidegenítési jogokat, amelyet e rendelet másként nem szabályoz.

II. Fejezet

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

2. § [A lakásbérlet létrejötte]

(1) A Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról. Ugyancsak nyilvántartást vezet a bérlakást igénylőkről és a bérlakást bérlők által benyújtott lakáscsere – kérelemmel rendelkezőkről.

(2) A lakást csak meghatározott időre, legfeljebb öt évi időtartamra lehet bérbe adni. A bérleti szerződés a piaci alapon bérbe adott lakások kivételével a feltételek fennállása esetén újabb 5 évre meghosszabbítható. Pályáztatás során piaci alapon bérbe adott lakások esetén a bérleti szerződés a megkötését követő 6 hónapon belül – a bérlő kezdeményezésére – még közös megegyezéssel sem szüntethető meg.

(3) A munkakör fennállásáig feltétellel kell megkötni azokat a lakásbérleti szerződéseket, melyek esetében a bérbeadás a bérlő munkaköre ellátásának elősegítése érdekében jön létre.

(4) Nem pályázhat önkormányzati tulajdonú lakás bérletére az, akinek a korábbi bérleti szerződése szándékos rongálás, vagy jelentős bérleti díj tartozás meg nem fizetése következtében került

megszüntetésre és a tartozás rendezése érdekében nem működött együtt az önkormányzattal, ill. az ingatlankezelővel.

2/A. § [Szociális alapon bérbbe adott lakások]

(1)¹ Szociális helyzete alapján jogosult önkormányzati lakásra az, akinek a családjában lakásigénylés esetén az igénylő és a vele együtt költöző családtagok, meglévő bérleti szerződés esetén a bérlő és a közös háztartásban élő családtagokat számítva az **egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori, kedvezmények nélkül számolt nettó minimálbér + 10.000,- Ft mértéket**, továbbá nem rendelkeznek legalább ¼ tulajdoni arányban megfelelő és beköltözhető lakóingatlanl. Nem rendelkeznek továbbá nagy értékű személygépkocsival, egyéb, az előzőekben nem említett ingatlanl, kivéve a külterületi [szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület, erdő művelési ágú] - és az özvegyi haszonélvezeti jogon alapuló haszonélvezettel terhelt ingatlanl. Az egyéb ingatlan, vagy nagy értékű személygépkocsi esetén a kizáró ok csak akkor alkalmazható, ha ezen vagyontárgyak együttes értéke a **4.500.000.-Ft-ot** meghaladja. Az elbírálás során előnyben kell részesíteni a régebb óta Szentgotthárdon lakókat.

(1a) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően szociális helyzete alapján jogosult az önkormányzati lakásra az:

- a) aki Szentgotthárdon állandó lakcímmel, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik és ténylegesen – életvitelszerűen legalább 1 éve a bejelentet lakcímen tartózkodik;
- b) aki Szentgotthárdon nem rendelkezik sem bejelentett állandó lakcímmel, sem tartózkodási hellyel, de életvitelszerűen legalább 1 éve ténylegesen Szentgotthárdon tartózkodik. Az életvitelszerű tartózkodást minden esetben, a bejelentett lakcímen tartózkodást az önkormányzat külön kérésére dokumentumokkal (hatósági bizonyítvány, tanukkal, vagy más hitelt érdemlő módon) igazolni kell.
- c) Élettársak, házastársak, ill. több együttköltöző családtag esetében legalább az egyik kérelmező félnél kell teljesülniük az a) – b) pont szerinti feltételeknek.

(2) A szociális helyzet vizsgálata során környezettanulmány is lefolytatható.

(3) Abban az esetben, ha hivatalos tudomás, vagy környezettanulmány alapján a kérelmező életkörülményeire tekintettel a jövedelem igazolásban foglaltak vitathatók, fel kell kérni a kérelmezőt illetve az évenkénti felülvizsgálat során a bérlőt az általa és vele közös háztartásban élők által lakott lakás, valamint a saját és vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója tulajdonában álló vagyon fenntartási költségeit igazoló dokumentumok benyújtására. Ha a fenntartási költségek meghaladják a jövedelem igazolásban szereplő jövedelem 70 %-át, a valós jövedelmet a fenntartási költségek figyelembe vételével kell vélelmezni.

(4) E rendelet szempontjából közös háztartásban élőknek minősül mindenki, aki a lakásba bejelentett lakcímmel rendelkezik. A jövedelemszámítás során minden bejelentett lakcímmel rendelkező jövedelmét be kell számítani mindaddig, amíg a bérlaskásból ki nem jelentkezik. A kijelentkezésig vélelmezni kell, hogy jövedelme a lakásban lakók összes jövedelmét növeli.

1 A 2/A. § (1) bekezdése a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (II. 24.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

(5)² A jövedelmi határok 2/A. §.(1) bek.-ben megállapított mértékétől egyedülálló személyek, 35 év alatti fiatal házások, gyermeküket egyedül nevelők és öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött nyugdíjasok esetében legfeljebb 20%-kal el lehet térni.

(6) A szociális helyzet alapján legfeljebb az alábbi méretű lakás adható bérbe:

- a) 1-3 fő esetén maximum 2 szobás,
- b) 4-6 fő esetén maximum 3 szobás,
- c) minden további költöző esetén további fél szoba.

(6a) Társbérlet esetén a megüresedett társbérleti lakrész megüresedésekor a lakásban maradó társbérlet kötelezhető a Bizottság által kiutalt addig általa kizárólagos joggal használt társbérleti lakrészszel megegyező komfortfokozatú az a) pontban részletezett szobaszámú lakásba való átköltözésre.

(7) A szociális alapon, a költségelven és a *piaci alapon* bérbe adott lakások – ide nem értve a 2/D. § alapján létrejövő piaci bérleti jogviszonyt – bérlőinek vagyoni helyzetét évente felül kell vizsgálni. A felülvizsgálat erre rendszeresített űrlap kitöltésével történik, ami az ingatlankezelőnél vehető át. Az ingatlankezelő évente február hónapban, a postázott lakbér befizetési csekkekkel együtt, illetve amennyiben a bérlő a bérleti díjat nem csekken fizeti, úgy külön levélben kiküldi a bérlő jövedelmi és vagyoni helyzetére vonatkozó űrlapot is. Amennyiben a bérlő az űrlapot nem kapja meg, vagy azt elveszíti stb., köteles azt az ingatlankezelőnél beszerezni. Az űrlapot a bérlő köteles a tárgyév január 31-i állapotának megfelelően kitölteni és legkésőbb március 31-ig az Ingatlankezelőhöz megküldeni. Amennyiben az űrlap és a szükséges igazolások a rendeletben előírt időpontig nem kerülnek leadásra vagy valótlan adatokat tartalmaznak, úgy a következő hónaptól a bérleti díj automatikusan a lakberek megállapításáról szóló 14/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakbérrendelet) 4. § (2) bekezdésében szabályozottak szerinti, költségelven bérbe adott lakások bérleti díjával azonos szociális alapon és a költségelven bérbe adott lakások bérlői esetében. A költségelvű bérleti díjjal rendelkező bérleti szerződés lejártakor piaci alapon megkötött bérleti szerződéssel rendelkező egyedül álló személyek, 35 év alatti fiatal házások, a gyermeket egyedül nevelők és az öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött nyugdíjasok általi igazolások benyújtásának elmaradása esetén a bérleti díj a piaci alapon kerül megállapításra. Amennyiben a bérlő igazolja, hogy elháríthatatlan külső ok akadályozta meg az űrlap kitöltésében és a szükséges dokumentumok határidőben való beadásában és az igazolás benyújtásával együtt csatolja a kitöltött űrlapot, úgy a megemelt bérleti díja újból a Lakbérrendelet 4. § (1) bekezdése szerinti szociális mértékre csökken. Elháríthatatlan külső ok a bérlő olyan tartós távolléte, ahol igazolhatóan nincs mód a küldemény átvételére és a határidőben való bejuttatására, illetve a bérlőnek az igazolt, folyamatos, tartós kórházi kezelése az űrlap kiküldése és visszaküldésére rendelkezésre álló időszakban. A valós adatokkal kitöltött űrlap és az igazolások benyújtása a bérlő kötelezettsége, annak elmulasztása, valamint valótlan adatok szolgáltatása, illetve azok eltitkolása lényeges kötelezettségszegésének minősül, mely a bérleti szerződés felmondását is maga után vonhatja.

(8) A szociális alapon bérbe adott lakás bérlője a jövedelmi és vagyoni viszonyainak megváltozását köteles bejelenteni, azt az önkormányzat a (3) és (6) bekezdésben írottak értelemszerű alkalmazásával ellenőrizheti.

2 A 2/A. § (5) bekezdése a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (II. 24.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

2/B. § [Költségelven bére adott lakások]

(1) Költségelven bére adott lakásnak minősül az az eredetileg a 2/A. § alapján bére adott bérlakás, amelynek bérlőjéről a 2/A. § (7) bekezdése szerinti éves felmérés során megállapítható, hogy megváltozott jövedelmi és vagyoni viszonyai miatt szociális alapon már nem jogosult a bérlakásra. Ebben az esetben a fennálló bérleti jogviszony a Rendelet 16. § (2) bekezdésében foglalt esetet kivéve a bérlő döntése alapján megszűnik, vagy a jelen szakaszban foglaltak szerint módosul.

(2) Amennyiben a 2/A§. (7) bek. szerinti felmérés alapján a szociális alapon való lakásbérlet feltételei nem állnak fenn, az ingatlankezelő értesítést küld a bérlő részére és a bérlő a választása szerint vagy elfogadja a lakásbérlet átalakítását, vagy az ingatlankezelő a bérleti szerződés megszüntetését kezdeményezi.

(3) A megszűnés szabályai: a bérlővel fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel szűnik meg úgy, hogy a Bérlő nyilatkozatát az Önkormányzat képviselője írásban elfogadja. Ebben az esetben a Bérlő köteles a lakást 60 napon belül az e rendelet szerinti állapotban átadni.

(4) Az átalakítás szabályai: Amennyiben a Bérlő a lakást nem adja le, a bérleti jogviszony bérleti díj mértékére vonatkozó része megváltozik, és a következő hónaptól a Lakbérrendelet szerinti megváltozott bérleti díjat kell fizetni.

(5) A költségelven bére adott lakás bérlője a jövedelmi és vagyoni viszonyainak megváltozását köteles bejelenteni, azt az ingatlankezelő a 2/A. § (3) és (7) bekezdésében írottak értelemszerű alkalmazásával ellenőrizheti. Ezen túlmenően is a bizottság saját kezdeményezésre történő döntéssel vagy a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal illetve az ingatlankezelő kezdeményezése alapján hozott döntéssel az ellenőrzést a költségelven bére adott bérlakások bérlőinél is elrendelheti.

2/C. § [Munkakörhöz kapcsolódó önkormányzati bérlakás]

Munkakörhöz kapcsolódóan lakás Szentgotthárd Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatában kötelezően és önként vállalt feladatainak ellátásához szükséges szakemberek elhelyezésére, az önkormányzat vagy a Szentgotthárd és Térsége Önkormányzati Társulás, vagy a Szentgotthárdon működő oktatási intézményekben foglalkoztatott pedagógusok, az egészségügyi alapellátásban és szakorvosi ellátásban dolgozók és a Rendőrség alkalmazásában lévő, a Szentgotthárdi Rendőrőrsön foglalkoztatott szakemberek elhelyezéséhez adható bére.

2/D. § [Piaci alapon bére adott önkormányzati bérlakás]

(1) Megüresedett, és nem szociális jelleggel és nem munkakörhöz kapcsolódóan bére adott lakásokat piaci viszonyok szerint lehet bére adni.

(2) A Bizottság által piaci alapon megállapított bérleti díj, a minimum bérleti díj, melytől a pályázó felfele eltérhet. A minimum bérleti díjat el nem érő pályázat érvénytelen.

(3) A piaci alapon bére adott lakás esetén 3 havi, pályázatában megadott bérleti díjnak megfelelő óvadék (kaució) megfizetését is vállalnia kell a bérlőnek, melyet a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetni.

(4) A piaci alapon meghirdetett lakásra a pályázatokat zárt borítékban kell benyújtani. A zárt boríték külső oldalára rá kell írni a pályázó nevét és címét, a megpályázott lakás címét és „Bizottsági ülésen bontandó” felirattal kell ellátni. A zárt borítékban nyilatkozni kell arról, hogy az ajánlatot tevő a pályázati kiírás feltételeit vállalja és a megajánlott havi bérleti díjat konkrét forintösszegben, továbbá a borítéknak tartalmaznia kell a bánatpénz befizetését igazoló dokumentumot. Az ajánlat érvénytelen, ha a megajánlott bérleti díj nem éri el a pályázati kiírás szerinti összeget. A lezárt borítékot a Bizottság ülésén bontják fel. A lezáratlan borítékban adott pályázat érvénytelen. A jelen bekezdésben írt formai előírásoknak nem megfelelő pályázat érvénytelen.

(5) A piaci alapon meghirdetett lakásra a beérkezett pályázatok közül nyertesnek a legmagasabb lakbért vállaló pályázót kell kihirdetni, részére kell a lakást kiutalni.

(6) A beérkezett pályázatok biztosítékeként a pályázati határidő lejártáig 50.000.- Ft bánatpénz fizetendő, mely összeget az ingatlankezelő számlájára kell megfizetni.

(7) A bánatpénz az ajánlattevő bérleti szándéka komolyságának bizonyítására szolgál. A bánatpénzt a pályázat benyújtásának határidejéig át kell utalni az ingatlankezelő számlájára, és az átutalásról szóló igazolást a pályázathoz mellékelni kell. A nyertes ajánlattevő bánatpénze a bérleti díjba beszámít, míg a többi ajánlattevő bánatpénze legkésőbb a meghirdetett lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül kamat nélkül visszafizetésre kerül.

(8) Amennyiben a pályázat alapján nyertes bérleti szerződéskötésre jogosult ajánlattevő a szerződést önhibájából nem köti meg, vagy a nyertes ajánlattevő oldalán felmerülő okból a szerződés érvénytelen vagy semmis, a befizetett bánatpénz visszafizetésére a befizető ajánlattevő nem tarthat igényt.

(9) Amennyiben a legjobb ajánlatot adó pályázóval nem történik szerződés kötés, úgy ezt követően a második, ennek visszalépése esetén a harmadik helyezett érvényes pályázatot adó pályázóval is köthető bérleti szerződés.

(10) A bérleti szerződés lejártakor – a határozott idő eltelte esetén – a bérbeadásra ismételten meghirdetett lakás addigi bérlőjét – amennyiben a bérleti jogviszony fennállása idején a bérlői kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette és egyetlen esetben sem kellett bérleti díjtartozás, vagy a bérbeadó felé fizetendő egyéb tartozás miatt felszólítani a fizetésre, továbbá a bérlő által fizetendő rezsiköltségekre tartozása nincs a bérleti jogviszony lejártakor – előbérleti jog illeti meg abban az esetben, ha a lakásra meghirdetett pályázaton ismét bérleti ajánlatot tett. Ebben az esetben, ha a lakásban lakó addigi bérlő bár nem a legmagasabb ajánlatot adta, de a pályázatra beérkezett legmagasabb bérleti díjat elfogadja, akkor a bérleti szerződést ismét vele kell megkötni.

2/E. §

(1) A rendelet 2/B. §-a alapján költségelven bérebe adott lakásokra vonatkozó határozott idejű szerződés lejártát követően, vagy korábban szociális alapon kiutalt lakásban lakó jogcím nélküli lakáshasználat esetében, amikor a bérlők vagy használók jogosultak új bérleti szerződés megkötésére, de a jövedelmi vagy vagyoni helyzetük alapján nem jogosultak szociális alapon bérlakásra, új bérleti szerződés kötése az általuk addig bérelt vagy használt lakás vonatkozásában csak piaci alapon lehetséges azzal az eltéréssel, hogy nem kell a 2/D. § (2) bekezdésében szereplő óvadékot (kauciót) megfizetni és a lakás nem kerül meghirdetésre.

(2) Az (1) bekezdés szerinti bérlők esetében, amennyiben a 2/A. § (7) bekezdésében szereplő jövedelmi és vagyoni helyzet felülvizsgálatok, vagy a bérlő által jelzett jövedelmi és vagyoni

viszony változás alapján egyértelműen bizonyítható, hogy a bérlő szociális alapon jogosult bérlakásra, úgy attól az időponttól a bérleti díjat szociális alapon kell megállapítani mindaddig, amíg a bérleti jogviszony fennállása idején ez az állapot fennáll. Ebben az esetben a bérleti jogviszony lejártáig a jelen rendelet 2/A. §-ának a szabályai vonatkoznak rá.

(3)³

3. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakást nem lakás céljára történő kivételes bérbeadásáról a Képviselő-testület dönt.

4. §

(1) Az önkormányzati lakásba együttesen beköltöző házastársakkal-kérelmükre- a lakásbérleti szerződést bérlőtársi minőségben kell megkötni.

(2) A lakásba később beköltöző házastárs írásban kérheti a bérlőtársi minőségének elismerését. A kérelem teljesítését a lakás eddigi kizárólagos bérlőjének -tehát a másik házastársnak- a hozzájárulása esetén nem lehet megtagadni.

(3) Bérlőtársi jogviszony a bérlő és a leendő bérlőtárs közös írásbeli kérelmére indokolt esetben nem házastársak esetén is létesíthető, a kérelem teljesítését azonban különösen körültekintően kell megvizsgálni. Ugyancsak e bekezdésben foglaltak figyelembe vételével a bérlőtársi jogviszony a bérleti jogviszony létesítésekor is létrehozható.

(4) A bérlő és a bérlőtárs közös írásbeli kérelmére-az eredeti bérleti szerződés tartamával egyező-bérlőtársi jogviszony létesíthető.

(5) A bérlőtársi kérelem elbírálását követően a bérlő ingatlankezelő és bérlőtárs között létrejövő megállapodást a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal készíti elő, arról a Bizottság dönt.

III. Fejezet

Eljárási szabályok

5. §

(1) A lakásbérleti ajánlatokat, lakáscsere ajánlatokat a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal tartja nyilván. A Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatalhoz kell bejelenteni a lakásbérleti jogviszonnyal kapcsolatos módosítási igényeket és beadni a 2/A§ (7) bek. szerinti nyilatkozatokat. A Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal készíti el a hozzá beérkezett dokumentumok alapján a Bizottság döntését igénylő előterjesztéseket. Az Önkormányzattal (ill. a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal), mint szolgáltatóval kapcsolatos információhoz való hozzáférési lehetőség a hivatal.szentgotthard.hu internetes oldalon található.

(2) Az ingatlankezelő, mint bérbeadó, e rendelet alapján a Bizottság rendelkezésének megfelelően a saját nevében, a maga javára köti meg a bérleti szerződést és saját nevében jogosult annak módosítására, az azokból eredő igények érvényesítésére valamint a bérleti szerződés felmondására is. Az ingatlankezelő a külön rendeletben meghatározott lakbér összegére akkor köt szerződést, ha ezt a jövőbeni bérlő elfogadja, továbbá vállalja, hogy a bérleti díjat a bérlő nevére szóló lakossági

3 Hatályon kívül helyezte: a 17/2019. (VI.26.)Önk.rendelet 9. §. (1) bek-e 2019.VII.01.-től.

folyószámláról fizeti és a számlát vezető banknak csoportos beszedési megbízást ad a lakbérének és az ehhez kapcsolódóan az ingatlankezelő felé fizetendő költségek beszedésére.

(2a) Azon bérlő aki e rendelet hatályba lépésekor már az Ingatlankezelővel lakásbérleti vagy -használati jogviszonyban áll abban az esetben köteles haladéktalanul a (2) bekezdés szerinti lakossági folyószámlát megnyitni és a lakbért és az ehhez kapcsolódóan az ingatlankezelő felé fizetendő költségeket arról csoportos beszedési megbízással fizetni, ha a bérlőnek a bérleti jogviszony ideje alatt 1 hónapot meghaladó mértékű fizetési kötelezettsége keletkezik. A folyószámla megnyitásának valamint a csoportos beszedési megbízás megadásának elmulasztása 24. § (1) bek. b) pontja szerinti lényeges kötelezettség megszegésének minősül és az Ingatlankezelő a bérleti szerződést felmondja.

(3) A bérleti szerződés megkötésekor a törvényekben írott feltételeken túl rögzíteni kell a lakásba a bérlővel együtt költözők nevét és azt, hogy milyen minőségben költöznek be a lakásba.

(4) A lakásberendezéseket a bérlemény - leltár tartalmazza.

(5) Az ingatlankezelő a bérlővel a bérleti szerződést a tulajdonos önkormányzat nevében, annak megbízásából köti meg, módosítja és mondja fel.

IV. Fejezet *A FELEK JOGAI ÉS KÖTELESSÉGEI*

6. §

Amennyiben bérleti díj módosítása során a bérlő a módosított bérleti díjjal nem ért egyet a Törvényben foglaltak szerint kell eljárni.

7. §

(1) Az ingatlankezelő és a bérlő megállapodhatnak hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel.

(2) A szerződés megkötésekor létrejött ilyen megállapodás esetén tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés és a befejezés időpontját

(3) A bérlő ráfordításait lakbérének szüneteltetésével, vagy mérséklésével csak abban az esetben nyerheti vissza, ha az általa elvégzett munkálatok a Törvény 91/A. § 17. pontjában meghatározott központi berendezéseket érinti.

(4) Amennyiben a Bérlő a lakását a bérleti jogviszony fennállása alatt kívánja felújítani, úgy ezen szándékát az ingatlankezelő vagy a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal felé köteles írásban olyan időben jelezni, hogy annak indoklását még a munkálatok megkezdése előtt vizsgálni lehessen. A bejelentést a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal az ingatlankezelő felé, az ingatlankezelő a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal felé köteles haladéktalanul jelezni. Ezt követően a bérlakást meg kell tekinteni. A (3) bek. hatálya alá tartozó felújítás indoklása esetén a helyszínen felvett jegyzőkönyvben kell rögzíteni a felújítás tényét, annak várható költségeit és a Szerződő felek által lényegesnek ítélt további szempontokat. Ha a munkálatokat ténylegesen elvégezték, a munka megkezdésekor és befejezésekor az ingatlankezelőnek lehetőséget adtak az ellenőrzésre (időben közölték vele a munkálatok megkezdésének és befejezésének napját) valamint a tényleges költségeket számlával igazolták, ezt

követően a lakbér szüneteltetésének vagy mérséklésének feltételeit külön megállapodásban kell rögzíteni. A számlából ki kell tűnnie annak, hogy a (3) bek. szerint elszámolható felújítások költségei milyenek voltak.

(5) Az ingatlankezelő és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a bérlő a lakást a (3) bekezdés alá nem tartozó esetekben is átalakíthatja, korszerűsítheti. Ebben az esetben külön megállapodást kell kötni az ingatlankezelő és a bérlő között. Amennyiben az ingatlankezelő a korszerűsítési és átalakítási munkákhoz hozzájárult, a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő a megállapodástól függően igényt tarthat a megállapodásban foglalt értéknövelő beruházásai megtérítésére illetve a költségei, vagy azok egy részének a bérleti díjba való beszámításába. Az elvégzett munkák megkezdésére, végzésére, ellenőrzésére a (4) bek. előírásai irányadók.

(6) A (3) – (5) bek. hatálya alá nem tartozó esetekben a felújítások miatt a Bérlő semmilyen jogcímen visszatérítésre nem tarthat igényt.

8. §

A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak és ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről. Ezek semmilyen esetben nem tartozhatnak a 7. § (3) – (5) bek. alapján elszámolható körbe.

9. §

(1) A lakás leadásakor kötelezően elvégzendő munkák az alábbiak: az átvételkori, vagy az ingatlankezelő hozzájárulása esetén leadáskori állapotnak megfelelő falfestés, nyílászárók mázolás, lakásberendezések kijavítása.

(2) Az ingatlankezelő és a bérlő akár a szerződés megszűnésekor megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a lakást és a lakásberendezéseket az ingatlankezelő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a kölcsönösen elfogadott bérlői költségtérítés fejében.

10. §

(1) Az elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított harmadik hónap első napjától a lakásra legalább a bérlő részére megállapított lakbér kétszeresének megfelelő használati díjat köteles fizetni, amennyiben a bérleti jogviszony megszűnésekor szociális alapon volt megállapítva a bérleti díj.

(2) Azon bérlők esetében, ahol a bérlet időtartama alatt a 2/B. § alapján költségelven került megállapításra a bérleti díj, az elhelyezésre nem jogosult jogcím nélküli lakáshasználó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított harmadik hónap első napjától a lakásra legalább a szociális alapon megállapított lakbér ötszörösének megfelelő használati díjat köteles fizetni.

11. §

A bérlő- a törvényben meghatározott eseteken kívül- a Bizottság előzetes írásbeli hozzájárulása esetén a lakásába befogadhatja élettársát és a jogszerűen befogadott gyermekének házastársát, ha azok saját lakással /tulajdon, bérlet, társbérlet/ nem rendelkeznek.

V. Fejezet
AZ ALBÉRLET

12. §

- (1) A bérlő a 2/A. § szerinti, szociális alapon bérebe adott lakást vagy annak egy részét albérletbe nem adhatja.
- (2) A Bérlő e rendelet hatálya alá tartozó, az (1) bekezdésben nem említett lakás egy részét a Bizottság előzetes hozzájárulásával albérletbe adhatja.
- (3) A hozzájárulás nélkül illetve az (1) bekezdésben megfogalmazott tiltás ellenére történt albérletbe adás olyan súlyos szerződés-szegésnek minősül, amely megalapozza felmondást. (Ezt a bérleti szerződés megkötésekor is rögzíteni kell)
- (4) A teljes lakás albérletbe adásához hozzájárulás nem adható.
- (5) A bérlő csak olyan albérleti szerződéshez kaphat hozzájárulást, amely garantálja, hogy a lakásbérlet megszűnése esetén az albérlet is megszűnik.
- (6) Nem adható hozzájárulás szükséglakáshoz, az egy- és másfél szobás lakás egy részének albérletbe adásához, valamint a szociális helyzet alapján juttatott lakás egy részének albérletbe adásához.

VI. Fejezet
Lakáscsere

13. §

- (1) Lakáscsere a „minőségi csere”, melynek során a Rendelet 2/A és 2/B § szerinti lakás bérlője a bérlő érdekkörében felmerült okból másik méretű, másik komfortfokozatú, másik szobaszámú, vagy bármilyen egyéb ok miatt a Bérlő számára kedvezőbb bérlakás bérlőjévé válik. A minőségi lakáscsere előfeltétele a Bérlő részéről benyújtott és a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal által nyilvántartásba vett ajánlat, továbbá a bérlemény bérleti díjának, egyéb tartozásainak maradéktalan megfizetése és ennek igazolása, továbbá a jelen Rendeletben a Bérlőre előírt kötelezettségek maradéktalan teljesítése. Amennyiben a bérlő, illetve a vele együtt lakó a bérleményben szándékos rongálást követett el, úgy abban az esetben sem jogosult minőségi lakáscserére. A csere a Bizottság döntése alapján lehetséges.
- (2) Az (1) bek. hatálya alá nem tartozó egyéb csere esetén önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik önkormányzati lakásra cserélhető. A cserehez a Bizottság jóváhagyása szükséges. A bizottsági jóváhagyás előfeltétele az érintett bérlakások bérleti díjainak, egyéb tartozásainak maradéktalan megfizetése és ennek igazolása, továbbá a jelen Rendeletben a Bérlőre előírt kötelezettségek maradéktalan teljesítése valamennyi érintett bérlő esetében
- (3) A lakbér- és/vagy vízdíj tartozást felhalmozott bérlő(k) közül az(oka)t, aki(k) felhalmozódott tartozás(aika)t nem rendezi(k), vagy ugyan lehetőségei(k) szerint rendezi(k), de a tartozásállomány(uk) ennek ellenére nem vagy csak nagyon lassan csökken, olyan kisebb méretű és/vagy alacsonyabb komfortfokozatú önkormányzati bérlakásba lehet átköltöztetni, amelyben a lakbér- és/vagy egyéb rezsiköltség alacsonyabb az általa/ általuk lakott önkormányzati bérlakás ezen költségeinél. E rendelkezés végrehajtásakor – a lakáskiutalás eljárási szabályaira vonatkozóan

- értelemszerűen kell alkalmazni a minőségi lakáscsere során előírt eljárási szabályokat. Az így kiutalt lakást a bérlő(k) köteles(ek) elfogadni és köteles(ek) a kiutalt lakásba átköltözni. A kiutalt lakásnak meg kell felelnie az e rendelet lakásokra előírt követelményeinek. A lakbér- és/vagy vízdíjtartozást felhalmozott bérlő(k) közül az(ok)hoz, aki(k) felhalmozódott tartozás(aika)t nem rendezi(k), a lakásban felmerülő közös költségek viselése, megosztása a tartozások további felhalmozódásának elkerülése céljából társbérleti jogviszony is létesíthető, s a bérlő ezt tűrni köteles.

VII. Fejezet *A LAKÁSBÉRLET MEGSZŰNÉSE*

14. §

(1) A bérlő érdekében álló cserelakás biztosításával történő lakásbérleti jogviszony megszűnése esetében a 9. § előírásai a csere miatt leadott lakásra is érvényesek.

(2) A lakás cseréjéhez a jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén a Bizottság adhat hozzájárulást.

15. §

(1) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy- a lakástörvényben meghatározott kivételektől eltekintve- másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt.

16. §

(1) A bérlő köteles

- a) családi ház vagy lakás tulajdonjogának megszerzésekor a tulajdonjogának földhivatali bejegyzésétől
- b) családi ház építése esetén a használatbavételi engedély jogerőssé válásától számított 60 napon belül az általa bérelt lakást a jelen rendeletben foglaltak szerint leadni.

(2) A bérleti jogviszonyt a törvényben és e rendeletben meghatározott eseteken túl fel kell mondani - a Rendelet 2/D. §-a alapján piaci alapon bérbe adott, lakásokat kivéve -, amennyiben a bérlőnek, bérlőtársnak és a közös háztartásban élő családtagnak megfelelő és beköltözhető lakóingatlan tulajdona van legalább 1/4 tulajdoni arányban, kivéve ez alól az özvegyi haszonélvezeti jogon alapuló haszonélvezettel terhelt ingatlant. Ebben az esetben a megfelelőséget és ehhez kapcsolódóan az eset összes körülményeit alaposan vizsgálni kell és a megszűnés megállapítása során az ingatlanban fennálló viszonyokat teljes körűen fel kell deríteni.

17. § [A szociális intézményből elbocsátott személyekre vonatkozó rendelkezések]

(1) A szociális intézményből elbocsátott azon személy részére, aki intézménybe utalásakor önkormányzati bérlakása lakásbérleti jogviszonyáról térítés nélkül mondott le, s azt beköltözhetően az önkormányzat rendelkezésére bocsátotta, kérelmére megfelelő és beköltözhető önkormányzati lakást kell biztosítani.

(2) A lakás akkor megfelelő, ha az legalább egy szoba, konyhás és olyan, vagy eggyel alacsonyabb komfortfokozatú-de legalább komfortnélküli- mint amilyen a térítés nélkül átadott lakás volt.

(3) Az önkormányzat és az elhelyezendő személy bármilyen komfortfokozatú lakás biztosításában megállapodhat. A biztosítandó önkormányzati lakás szobaszáma az egy lakószobát nem haladhatja meg.

(4) Abban az esetben, ha szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utaláskor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le, soron kívüli elhelyezésre nem tarthat igényt. Ilyen esetben igénye a törvényben és e rendeletben meghatározott módon és feltételek mellett elégíthető ki.

17/A. §

A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Amennyiben életvitelszerűen nem lakik a lakásban az a bérleti szerződés felmondását vonja maga után. A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a ingatlankezelő részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett –különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő-távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el és erről a ingatlankezelő -felhívására- írásban tájékoztatja.

VIII. Fejezet

A LAKBÉR MÉRTÉKE, KÜLÖN SZOLGÁLTATÁS DÍJA

18. §

(1) A lakbér mértékét külön rendelet szabályozza.

(2) Lakásfenntartási támogatás szabályait az önkormányzat szociális rendelete tartalmazza.

IX. Fejezet

ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOKRA VONATKOZÓ EGYÉB RENDELKEZÉSEK

19. §

(1) A Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal által nyilvántartott lakásigénylők és minőségi lakáscserére igényt tartók önkormányzati lakásra bérleti ajánlattevőnek minősülnek

(2) Az önkormányzati lakásra igényt tartó személyek a lakásbérlet létrehozására irányuló ajánlatukat az e célra rendszeresített nyomtatvány kitöltésével a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatalhoz nyújthatják be.

20. §

(1) Az önkormányzati lakás bérletének biztosítására irányuló igénylő lapon az igénylő köteles feltüntetni saját családi és utónevét, nőknél a leánykori családi és utónevet is, a születési helyét, születés idejét, állandó és ideiglenes lakáscímét, foglalkozását, munkahelyét, jövedelmi és vagyoni viszonyait, a házastárs és a vele közös háztartásban élők családi és utónevét, születési idejét, foglalkozását, jövedelmi és vagyoni viszonyait. Köteles feltüntetni továbbá a saját és a vele közös háztartásban élők lakásviszonyait az igénylés benyújtásának időpontjában, valamint az azt megelőző 5 éven belül. Az igénylő lapon fel kell tüntetni a lakásbérlet biztosítását kérő személyigazolvány számát.

(2)⁴ A vagyoni és jövedelmi viszonyokat e rendelet vonatkozásában anyagi és erkölcsi felelősség tudatában tett és saját kezűleg aláírt nyilatkozattal, keresetigazolással, vállalkozó esetében a jövedelemadó alap tekintetében megyei NAV igazolással kell igazolni. A Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal felhívására csatolni kell az ajánlatot tevő és családja utolsó havi rezsiköltségeit igazoló számlákat is.

(3) Valótlan adatok közlése az e rendeletben meghatározott nyilvántartásba vételre, lakásbérlelőül történő kijelölésre, részletfizetési kedvezményekre vonatkozó jogosultság elvesztését vonhatja maga után.

(4) Az ingatlankezelő a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer, vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

(5) A jelen rendeletben előírtakkal összefüggő személyes adatok: a bérlakást igénylők illetve a lakásbérlelők neve, lakcíme, születési helye és ideje, anyja neve. A Kötelező adatkezelés célja a bérlakást igénylők és a bérlakásban lakók nyilvántartása, a bérlakásban élők lakbér és egyéb ehhez kapcsolódó befizetéseinek, tartozásainak nyilvántartása és az ezen nyilvántartott adatokban történt változások végrehajtása. A kezelendő adatok megismerhetőségét az adatkezelő az adatkezeléssel érintett személyen kívül csak az önkormányzat bérlakások ügyeiben illetékes bizottságának és a képviselőtestületnek biztosítja. Az adatkezelés időtartama a bérlakás kiutalása iránti kérelem benyújtásától kezdődik és a kérelem kielégítéséig vagy visszavonásáig áll fenn, a bérlakás kiutalása esetén a bérleti jogviszony fennállása alatt és a bérleti jogviszony megszűnését követően a megszűnést követő öt évig áll fenn. Az ezen bekezdés szerinti adatokat a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal és az ingatlankezelő kezeli, ez kötelező adatkezelés.

21. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosított lakások bérlői kötelesek megtéríteni az ingatlankezelő által kifizetett üzemeltetési költséget.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosított lakások bérlői kötelesek megtéríteni az ingatlankezelő által kifizetett üzemeltetési költségen felül egyéb költségként a társasházban fizetendő felújítási hozzájárulásból az önkormányzati bérlakásra eső részt is.

(3) Az üzemeltetési költséget és az egyéb költségként beszédett felújítási hozzájárulás összegét az ingatlankezelő állapítja meg a társasházban levő önkormányzati bérlakás esetén a társasházi közgyűlésen elfogadott összeg alapján, melyet a bérlő köteles megfizetni. A 2/A. §-ban szabályozott szociális alapon bérebe adott lakások bérlői a felújítási hozzájárulás összegéből 20 Ft/m² összeget, az egyéb költség üzemeltetési költségbe tartozó társasházkezelői díjből bruttó 850 Ft-ot fizetnek meg. Az üzemeltetési költség és a felújítási hozzájárulás megfizetése is a bérlő lakossági folyószámlájáról történik csoportos beszedési megbízással abban az esetben, ha a bérlőnek e rendelet szerint lakossági folyószámlával kell rendelkeznie.

(4) Azon bérlakásnál, mely nem társasházzá nyilvánított ingatlanban van, az ingatlant kezelő szerv, ennek hiányában a tulajdonostársak által megállapított, az épület tényleges üzemeltetési költségét és

4 A 20. § (2) bekezdése a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (II. 24.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

a szükséges felújításokra fizetendő hozzájárulást kell az önkormányzati bérlakások alapterülete arányában felosztani és a bérlőknek ezt az összeget kell megfizetniük. A felújítási hozzájárulás mértéke nem haladhatja meg az önkormányzat tulajdonában álló lakások után fizetendő felújítási alap költségének m²-re vetített átlagát.

(5) Az (1) bekezdés szerinti üzemeltetési költségbe a következő költségelemek tartoznak bele: közös áramdíj, közös vízdíj, kéményseprési díj, lépcsőház-takarítás költségei, biztosítási díj, költségosztók elszámolásának díja, rágcsálóirtás, karbantartási munkák költsége, társasház kezelői díj.

(6) Az üzemeltetési költséget és a felújítási hozzájárulást az ingatlankezelő írásban közli a bérlővel, egyúttal meghatározza a befizetési határidőt is.

(7) Az üzemeltetési költséget és a felújítási hozzájárulást meg nem fizető bérlővel szemben a lakberek nem fizetése esetére vonatkozó eljárási szabályok az irányadók.

X. Fejezet
HATÁLYBA LÉPTETŐ RENDELKEZÉSEK

22. §

Ez a rendeletmódosítás 2006. január 01. napján lép hatályba. A 2/B §-ra vonatkozó előírásokat legelőször a 2006. évben elvégzendő 2/A. § (7) bek. szerinti felméréseket követően kell alkalmazni. A rendeletben nem szabályzott kérdésekben a módosított 1993. évi LXXVIII. tv., valamint a Ptk. rendelkezései az irányadók.