Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2004. (.....) rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről, egységes szerkezetben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénnyel

[A nagy betűs szöveg Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2004. (.....) rendelete (a továbbiakban: **R**), az apró betűs az 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban **Lt**.) szövege.]

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2), 4. § (3), 5. § (3), 19. § (1)-(2), 20. § (3), 21. § (6), 23. § (3), 27. § (2), 31. § (2), 33. § (3), 34. § (1) és (4), 35. § (2), 36. § (2), 42. § (2), 54. § (1) és (3), 58. § (2) és (3), 62/B. § (2), 80. § (1) és 84. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. rész

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

R. 1. § (1) A rendelet hatálya Balatonfüred Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező lakásokra terjed ki.

(2) A lakások tekintetében az Önkormányzatot, mint tulajdonost megillető jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése e rendelet alapján történik.

II. rész

A LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁNAK JOGCÍMEI ÉS MÓDJAI

A lakások bérbeadásának jogcímei

2. § A lakások bérbeadásának jogcímei:

a.) szociális helyzet alapján, pályázat útján,
b.) átmeneti lakás biztosítása, pályázat útján,
c.) bérlőkijelölési- és bérlőkiválasztási jog,
d.) törvényben előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség,
e.) e rendeletben előírt, másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség,
f.) e rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok,
g.) e rendeletben meghatározott közérdekű célok,
h.) lakáscsere.

A lakások bérbeadásának módjai

Szociális helyzet alapján, pályázat útján

3. § (1) Szociális helyzet alapján lehet lakást bérbeadni annak a pályázónak, aki megfelel e rendeletben foglalt feltételeknek és nem áll fenn vele szemben kizáró ok.

(2) Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra pályázhat az a

a.) nagykorú, magyar állampolgár, vagy bevándorlási, letelepedési engedéllyel rendelkező külföldi állampolgár, vagy a magyar hatóság által menekültként elismert külföldi állampolgár, vagy az Európai Gazdasági Térség államainak állampolgára, aki Balatonfüred Város területén legalább öt éve bejelentett állandó lakcímmel rendelkezik és,

b.) akinek, vagy házastársának, élettársának, vagy vele együtt lakó, vagy együtt költöző közeli hozzátartozójának a tulajdonában, haszonélvezetében nincs megfelelő, beköltözhető lakás és,

c.) akinek, illetve családjának – a vele együtt költöző családtagokat is számítva – az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme (a bérbeadás évére vonatkozóan) nem haladja meg a bérbeadáskori öregségi nyugdíjminimum 150%-át, gyermekét egyedül nevelő, egyedülálló szülő esetében 200%-át, 200? után épült lakások esetében az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme (a bérbeadás évére vonatkozóan) nem haladja meg a bérbeadáskori öregségi nyugdíjminimum 200%-át, gyermekét egyedül nevelő, egyedülálló szülő esetében 250%-át,

d.) aki, vagy házastársa, élettársa, vagy vele együtt lakó, vagy együtt költöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik olyan vagyonnal, melynek együttes nettó forgalmi értéke meghaladja a bérbeadáskori öregségi nyugdíjminimum összegének hetvenszeresét, 200? után épült lakások esetében kilencvenszeresét és,

e.) aki a bérbeadást megelőző 5 éven belül:

- nem mondott le önkormányzati bérlakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, vagy,
- a magánforgalomban nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatúra lakását, vagy,
- beköltözhető ingatlanát nem idegenítette el, vagy a beköltözhetőség nem az ő érdekkörében felmerült okból szűnt meg.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelelő személynek sem adható bérbe a lakás, ha a pályázó

a.) birtokháborítással költözött bármilyen lakásba,

b.) önkényesen foglalt el önkormányzati lakást,

c.) akinek szociális, vagy átmeneti bérlakásra vonatkozó bérleti szerződését a bérbeadó a bérlőnek felróható okból mondta fel,

d.) szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira, vagy az a.)-c.) pontokban foglaltakra vonatkozóan olyan valótlan adatokat közölt, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek.

4. § (1) Szociális bérlet esetén a lakásigény mértékét meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe.

(2) A lakásigény mértékének magállapításánál a szociális bérletre jogosultat és a vele állandó jelleggel együtt lakó azon személyeket kell figyelembe venni, akik a törvény alapján a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók a lakásba, kivéve, ha beköltözhető lakás tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával vagy bérleti jogával rendelkezik.

(3) A jogos lakásigény mértéke: 1-2 fő esetén 1 szoba, minden további személy esetében fél szobával emelkedik.

5. § (1) Pályázat üres lakás esetén, vagy akkor írható ki, ha a lakásban lakó személy írásbeli nyilatkozata alapján az üressé válás időpontja ismert. A pályázat kiírására a polgármester jogosult.

(2) A pályázatot a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 15 napra ki kell függeszteni, egy helyi lapban, a városi honlapon, valamint a helyi TV-ben közzé kell tenni.

(3) A pályázónak lehetővé kell tenni, hogy a lakást előre meghatározott időpontban megtekintse.

(4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- a lakásra megállapított bérleti díjat,
- a pályázat benyújtásának helyét, idejét, módját,
- a lakás megtekintésének meghatározott időpontját,
- az eredmény közlésének módját és időpontját.

(5) A pályázatot e rendelet 1. számú mellékletében meghatározott – a pályázónak ingyenesen rendelkezésére bocsátott – nyomtatványon kell benyújtani.

6. § (1) A pályázatokat a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztálya dolgozza fel. A pályázatok leadásának határidejét követő 30 napon belül a Polgármesteri Hivatal Közigazgatási Osztályának részvételével környezettanulmány készül. Azt a pályázót, akivel bérleti szerződést kell kötni, a Szociális és Egészségügyi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület választja ki.

(2) A pályázók közül a Szociális és Egészségügyi Bizottság a pontozásos bírálat módszerével állítja fel a sorrendet, és annyit javasol a Képviselő-testületnek szerződéskötésre, ahány elosztandó lakás van.

(3) A pontozásos bírálat rendszere 200?-t megelőzően épült lakások esetében a következő, tehát az adható pontok száma:

- tartósan beteg személyek a családban, orvosi igazolás benyújtása esetén: 1 személy: 5 pont, 2 személy: 10 pont, több személy: 15 pont
- az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem (a bérbeadás évére vonatkozóan) eltérése lefelé a bérbeadáskori öregségi nyugdíjminimum 150%, illetve 200%-ától, jövedelemigazolás benyújtása esetén: eltérés 1-10%-al: 5 pont, eltérés 11-20%-al: 10 pont, 21%-nál nagyobb eltérés: 15 pont
- a családban élő kiskorú gyermekek száma: 1 gyermek: 5 pont, 2 gyermek: 10 pont, több gyermek: 15 pont
- jelenlegi lakáskörülmények értékelése: a környezettanulmány alapján 1-10 pontig értékelhető, ennek alapján 10 pont adható nem lakás céljára szolgáló helyiség, bontandó, életveszélyes helyiségben lakás esetén; az ennél kedvezőbb körülmények arányosan alacsonyabb pontszámmal értékelendőek.

(4) A pontozásos bírálat rendszere 200? után épült lakások esetében:

- a családban élő kiskorú gyermekek száma: 1 gyermek: 5 pont, 2 gyermek: 10 pont, több gyermek: 15 pont
- amennyiben a pályázók száma meghaladja a bérbeadható lakások számát, és több azonos pontszámmal rendelkező pályázó van, a döntés sorsolással történik.

(5) A pályázót a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztálya 15 napos határidővel hiánypótlásra hívja fel, amennyiben a pályázat elbírálásához szükséges igazolásokat a pályázó nem, vagy hiányosan nyújtotta be. A hiánypótlási határidő leteltét követően további hiánypótlásnak nincs helye.

(6) Amennyiben a sorrend szerinti valamely pályázóval bármely okból 60 napon belül nem történik szerződéskötés, a sorrendben következő pályázót kell felhívni a szerződéskötésre.

7. § (1) A bérleti szerződés határozott időre szól, három évre köthető. A bérleti szerződés lejártával az Önkormányzatnak elhelyezési kötelezettsége nincs.

(2) E rendelet hatálybalépését megelőzően, szociális rászorultság alapján határozatlan időre kötött bérleti szerződésekre e rendeletben foglalt, a határozatlan idejű bérleti szerződésekre vonatkozó rendelkezések érvényesek.

(3) A határozott idejű bérleti szerződés abban az esetben hosszabbítható meg, egyszeri alkalommal, maximum újabb három évre, ha a bérlő e rendelet 3. §-ában foglalt feltételeknek a továbbiakban is megfelel és a bérleti jogviszony fennállása alatt nem volt 8 napon túli lakbér- vagy közüzemi díjtartozása. A lakásbérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melyben a bérlők a szerződés lejártával a kiürítési kötelezettséget vállalják. A rászorultságot a bérleti szerződés lejártát megelőző fél évvel a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztálya – környezettanulmány készítése nélkül - megvizsgálja. A vizsgálat eredményét a Szociális Bizottság véleményezi, és a Képviselő-testület hoz döntést a szerződés meghosszabbításáról.

Átmeneti lakás biztosítása, pályázat útján

8. § Átmeneti lakásként, pályázat útján lehet bérbeadni azokat a lakásokat, amelyeket a Képviselő-testület erre a célra kijelölt. Az átmeneti lakások felsorolását e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

9. § (1) Átmeneti lakásra pályázhat az a

a.) nagykorú, magyar állampolgár, vagy bevándorlási, letelepedési engedéllyel rendelkező külföldi állampolgár, vagy a magyar hatóság által menekültként elismert külföldi állampolgár, vagy az Európai Gazdasági Térség államainak állampolgára, aki Balatonfüred Város területén legalább öt éve bejelentett állandó lakcímmel rendelkezik és,
b.) gyermekkel rendelkező házaspár, ha mindketten 35 év alattiak és,
c.) akinek, vagy házastársának, vagy vele együtt lakó, vagy együtt költöző közeli hozzátartozójának a tulajdonában, haszonélvezetében nincs megfelelő, beköltözhető lakás és,
d.) akinek, illetve családjának – a vele együtt költöző családtagokat is számítva – az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme (a bérbeadás évére vonatkozóan) meghaladja a bérbeadáskori öregségi nyugdíjminimum 200%-át és,
e.) aki, vagy házastársa, vagy vele együtt lakó, vagy együtt költöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik olyan vagyonnal, melynek együttes nettó forgalmi értéke meghaladja a bérbeadáskori öregségi nyugdíjminimum összegének hetvenszeresét és,
f.) aki a bérbeadást megelőző 5 éven belül:
- nem mondott le önkormányzati bérlakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, vagy,
- a magánforgalomban nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatúra lakását, vagy,
- beköltözhető ingatlanát nem idegenítette el, vagy a beköltözhetőség nem az ő érdekkörében felmerült okból szűnt meg és,

g.) a pályázó házaspár legalább két megkötött lakás-előtakarékossági szerződéssel rendelkezik.

(2) Átmeneti lakás bérbeadása esetén e rendelet 3. § (3) bekezdésében, 4. § és 5. §-aiban foglalt rendelkezések alkalmazandóak.

10. § (1) A pályázatokat a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztálya dolgozza fel. A pályázatok leadásának határidejét követő 30 napon belül a Polgármesteri Hivatal Közigazgatási Osztályának részvételével környezettanulmány készül. Azt a pályázót, akivel bérleti szerződést kell kötni, a Szociális és Egészségügyi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület választja ki.

(2) A pályázók közül a Szociális és Egészségügyi Bizottság a pontozásos bírálat módszerével állítja fel a sorrendet, és annyit javasol a Képviselő-testületnek szerződéskötésre, ahány elosztandó lakás van.

(3) A pontozásos bírálat rendszere a következő, tehát az adható pontok száma:

- a kiskorú gyermekek száma: 1 gyermek 4 pont, 2 gyermek: 6 pont, 3 gyermek: 8 pont, 3-nál több gyermek: 10 pont,
- az első lakáshoz jutás ténye: mindkét házastársnak első lakása: 10 pont, csak az egyik házastársnak első lakása: 5 pont,
- az egy főre jutó jövedelem felfelé történő eltérése a bérbeadáskori öregségi nyugdíjminimum 200%-ától: max. 25%-os eltérés: 4 pont, 26-50%-os eltérés: 6 pont, 51-75%-os eltérés: 8 pont, 75% feletti eltérés: 10 pont.
- jelenlegi lakáskörülmények értékelése: a környezettanulmány alapján 1-10 pontig értékelhető, ennek alapján 10 pont adható nem lakás céljára szolgáló helyiség, bontandó, életveszélyes helyiségben lakás esetén; az ennél kedvezőbb körülmények arányosan alacsonyabb pontszámmal értékelendőek.

(4) A pályázót a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztálya 15 napos határidővel hiánypótlásra hívja fel, amennyiben a pályázat elbírálásához szükséges igazolásokat a pályázó nem, vagy hiányosan nyújtotta be. A hiánypótlási határidő leteltét követően további hiánypótlásnak nincs helye.

(5) Amennyiben a sorrend szerinti valamely pályázóval bármely okból nem történik 60 napon belül szerződéskötés, a sorrendben következő pályázót kell felhívni a szerződéskötésre.

11. § (1) A bérleti szerződés határozott időre szól, 5 évre köthető, meghosszabbítására nincs lehetőség. A bérleti szerződés lejártával az Önkormányzatnak elhelyezési kötelezettsége nincs.

(2) A lakásbérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melyben a bérlők a szerződés lejártával a kiürítési kötelezettséget vállalják.

(3) Az átmeneti lakás lakbére a bérlakásokra megállapított lakbér 50%-a.

Bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog

12. § (1) Bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapítása térítésmentesen vagy térítés ellenében történő, írásbeli megállapodáson alapulhat. Bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapításának engedélyezésére a Képviselő-testület jogosult. Bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapítása határozott, vagy határozatlan időre történhet.

(2) Bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási joggal terhelt lakás üresedése esetén a jogosultat fel kell hívni, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül közölje a bérlő személyét és határozza meg a bérbeadónak azokat a feltételeit, melyre jogszabály, vagy megállapodás feljogosítja.

Törvényben előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség

Lt. 67. § (1) Az önkormányzati lakást annak kell bérbe adni, aki a törvény hatálybalépéséig - a lakásbérleti jogviszony megszűnése után - a lakásban jóhiszemű jogcím nélküli személyként maradt vissza, és a lakás kiutalása a korábbi jogszabályok alapján részére kötelező volt.

(2) Az a jóhiszemű volt bérlő (bérlőtárs), akinek a bérleti joga a törvény hatálybalépéséig megszűnt, a megszűnéskor hatályos jogszabályok alapján megfelelő másik lakásra tarthat igényt.

(3) Ha a bérlő lakásbérleti joga a törvény hatálybalépéséig már megszűnt és a lakásban a bérlő által befogadott jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó maradt, elhelyezésére a lakásbérleti jog megszűnésekor hatályos jogszabályok alapján tarthat igényt.

(4) A törvény hatálybalépéséig keletkezett elhelyezési kötelezettséget az teljesíti, akit az e kötelezettséget meghatározó jogszabály megjelöl. Az önkormányzati lakást kiutalás helyett bérbe kell adni.

(5) A törvény hatálybalépésekor a lakást jogcím nélkül használó jóhiszemű személy e törvény szabályainak megfelelő használati díjat köteles fizetni.

R. 13. § Határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén az Lt. 67. §-ában foglaltak szerinti bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettséget a jogosulttal való megállapodás alapján pénzbeli térítéssel meg lehet váltani. A jogosult olyan összegű térítésre tarthat igényt, mint amilyen összegű térítés a határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén e rendelet alapján jár.

Másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség

14. § (1) Határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén másik lakás bérbeadására vállalt kötelezettség alapján kell bérbe adni a lakást annak a jogcím nélkül lakó személynek, aki – e rendelet hatálybalépése után – a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, ha:

- a bérbeadó a lakásba való befogadáshoz adott hozzájárulásakor erre kötelezettséget vállalt, vagy,
- a bérlő halálát megelőző 25 év óta állandó jelleggel a bérlő beleegyezésével a lakásban lakik, feltéve, hogy az elhalt bérlőnek, illetve a bérlő házastársának az unokája, vagy testvére, vagy élettársa.

(2) Nem adható másik lakás bérbe az (1) bekezdésben meghatározott feltételek fennállása esetén sem, ha:

- a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult lakik a lakásban, vagy
- a visszamaradt személynek – kiskorú esetén törvényes képviselőjének – bármilyen jogcímen beköltözhető lakása van.

(3) Ha az (1) bekezdés alapján több jogosult van, részükre együttesen egy lakást lehet bérbeadni.

Lakásgazdálkodási feladatok

15. § Határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén lakásgazdálkodási feladat keretében kell a lakást bérbeadni annak, akinek:

a.) a bérbeadó felmondta a szerződést és megállapodott vele, hogy pénzbeli térítés mellett, részére másik lakást ad bérbe,

b.) a bérbeadó felmondta a szerződést és a bérlő részére cserelakást kell adni.

Közérdekű feladatok megvalósítása

16. § (1) Közérdekű feladatok megvalósítása érdekében lehet lakást bérbe adni, ha:

a.) az Önkormányzatnak kisajátítási kérelme alapján lefolytatott eljárás, vagy felmondás eredményeként kell cserelakást biztosítani,

b.) az Önkormányzat szerveinek alkalmazásában álló köztisztviselőnek, közalkalmazottnak, valamint munkaviszony alapján foglalkoztatott személynek, vagy az Önkormányzat intézményei által foglalkoztatott közalkalmazottnak kell lakást biztosítani, feltéve hogy a jogosult, valamint vele együtt költöző házastársa, vérszerinti, örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermeke Balatonfüred Város közigazgatási területén beköltözhető és e rendelet 4. § (3) bekezdésében meghatározott jogos lakásigénynek megfelelő méretű lakással nem rendelkezik.

(2) Az (1) bekezdés b.) pontjában meghatározott személyek esetében csak szolgálati jelleggel, a köztisztviselői, közalkalmazotti jogviszony, vagy munkaviszony fennállásának időtartamára adható bérbe lakás.

(3) Szolgálati jelleggel bérbeadott lakás bérleti joga nem cserélhető.

(4) A bérbeadás alapját képező jogviszony megszűnését követő 60 napon belül a bérlő köteles a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani elhelyezési és térítési igény nélkül.

(5) Szolgálati jelleggel bérbeadott lakásba a bérlő házastársán, gyermekén, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáján kívül más személyt nem fogadhat be és a lakást albérletbe nem adhatja.

(6) Közérdekű cél megvalósítása érdekében bérbeadott lakások esetében a lakások bérleti díjának megállapításánál az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díjának megállapításáról szóló rendeletben foglaltak érvényesek.

Lakáscsere

17. § (1) A lakások bérleti jogát akkor lehet elcserélni, ha mindegyik bérlő hozzájárult a lakás, lakások elcseréléséhez.

(2) A bérbeadónak a lakás elcseréléséhez való hozzájárulást meg kell tagadnia,

- ha a lakás feletti rendelkezési jog hatóság, vagy bíróság előtti eljárásban vitatott, az eljárás jogerős befejezéséig,
- ha a lakás elcseréléséhez a bérlőtárs írásban nem járult hozzá,
- ha a bérlőnek lakás bérleti díj tartozása, vagy közüzemi díj hátraléka van, kivéve, ha a lakáscserével a hátralék rendezése megtörténik,
- a szerződő fél az új bérleti szerződésnek a megszűnő bérleti szerződéshez képest terhesebb feltételeit nem vállalja.

III. rész

A LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS TARTALMÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A lakásbérleti szerződés létrejötte

Lt. 2. § (1) A lakásbérleti jogviszonyt (a továbbiakban: lakásbérleti jog) a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott vagy határozatlan időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig hozza létre.

(2) A szerződés alapján a bérbeadó köteles a lakást a bérlő használatába adni, a bérlő pedig a lakás használatáért, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásért lakbért fizetni.

(3) A lakásbérleti jog a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki.

(4) A fizetendő lakbérben a szerződés megkötésekor kell megállapodni. Ha a lakbér mértékét jogszabály állapítja meg, a szerződés akkor is létrejön, ha a felek a fizetendő lakbérben nem állapodtak meg.

(5) Az önkormányzat, illetőleg az állam tulajdonában lévő lakásra vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

3. § (1) A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet)

meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételeit.

(2) Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe. A bérbeadás lehetőségét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

R. 18. § Az Önkormányzat tulajdonát képező lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

Lt. 3. § (3) Ha az önkormányzati lakás, továbbá a műteremlakás bérlőjének kijelölésére vagy kiválasztására megállapodás, illetőleg e törvény hatálybalépésekor jogszabály meghatározott szervet jogosít fel, az általa megjelölt személlyel kell szerződést kötni. A bérlőkijelölésre, valamint ilyen megállapodás esetén a bérlő kiválasztására jogosult döntése alapján a szerződés határozatlan vagy határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig köthető. A bérlőkijelölésre jogosult a szerződés tartalmára vonatkozóan - ha erre törvény vagy megállapodás felhatalmazza - egyéb feltételeket is előírhat.

(4) Az e törvényben előírt bérbeadói hozzájárulás - ha a felek megállapodásából más nem következik - a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott tartalommal érvényes. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a bérlőkiválasztási jog esetén is, ha e törvény a jogosult hozzájárulását írja elő.

(5) Az állam tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: állami lakás) - a (3) bekezdés megfelelő alkalmazásával - a lakással rendelkező szerv által megjelölt személlyel és feltételekkel lehet szerződést kötni.

(6) A (3) bekezdésben említett műteremlakás esetén a művelődési és közoktatási miniszter a bérlőkijelölési jog gyakorlását a Magyar Alkotóművészeti Közalapítványra átruházhatja.

4. § (1) A lakást több bérlő együttesen is bérelheti (bérlőtársak).

(2) Önálló bérlet esetén bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha ebben a bérbeadó és a bérlő, valamint a leendő bérlőtárs megállapodnak.

(3) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés önkormányzati rendeletben meghatározott feltételekkel köthető.

R. 19. § (1) Házastársak részére írásbeli kérelmükre bérlőtársi jogviszony keretében kell a lakást bérbeadni.

(2) Bérlőtársi szerződés köthető azzal a személlyel, aki a bérlő gyermeke, jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája, valamint szülője, és a bérlővel legalább egy éve életvitelszerűen együtt lakik.

Lt. 4. § (4) Önkormányzati lakásra - ha a bérlőkijelölésre jogosult eltérően nem rendelkezik - a házastársak közös kérelmére, bérlőtársi szerződést kell kötni.

(5) A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogaikat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

5. § (1) Ha a szerződés alapján a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségét pedig közösen használják, társbérlők. A társbérlő önálló bérlő.

(2) Önkormányzati és állami lakásban megüresedett társbérleti lakrészt ismételten, önálló bérletként bérbe adni nem lehet.

(3) Önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlő részére történő bérbeadásának feltételeit.

6. § (1) Ha a lakbér mértékét jogszabály határozza meg és a felek a szerződés megkötésekor a fizetendő lakbérben nem állapodtak meg, a bérbeadó köteles a lakbér összegét a beköltözést követő nyolc napon belül a bérlővel írásban közölni. Ha a bérlő a lakbér összegét, a közlés kézhezvételétől számított nyolc napon belül írásban nem kifogásolja, a közölt bért köteles fizetni.

(2) Ha a felek a lakbérben vagy a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, annak megállapítását a bíróságtól kérhetik. A bíróság jogerős határozatáig a lakásért a korábban fizetett, ennek hiányában a bérbeadó által közölt lakbért kell fizetni.

7. § (1) A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

(2) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.

8. § (1) A bérbeadó szavatol azért, hogy a lakás az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas.

(2) A bérbeadó a bérlet fennállása alatt a lakással összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait az e törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben kikötött eltérésekkel kell alkalmazni.

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

(2) A bérlő a szavatossági hiba elhárításához szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, ha a hiba elhárításáról a bérbeadó a bérlő írásbeli felszólításában megjelölt megfelelő határidőben nem gondoskodik.

10. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni

a) az épület karbantartásáról;

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;

c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő - az (1) bekezdésben nem említett - egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.

(3) A feleknek meg kell állapodniuk abban is, hogy a bérlő a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékű lakbérmérséklésre tarthat igényt.

11. § (1) A bérbeadó a 10. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségét:

a) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;

b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben

köteles teljesíteni.

(2) A bérlő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltánytalan megterhelést nem okoz.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadónak a bérlő igazolt költségeit - haladéktalanul - egy összegben kell megtéríteni.

(4) Ha a bérbeadó az (1) bekezdés *b)* pontjában foglalt kötelezettségét - az ott megjelölt időpontban - a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérlő

a) a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására;

b) a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.

12. § (1) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(2) A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják.

(3) A bérlőt és a vele együttlakó személyeket - a többi bérlő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül - megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

13. § (1) Ha a felek eltérően nem állapodnak meg, a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

(2) Ha az (1) bekezdésben foglalt munkák elvégzése a bérlőt terheli, akkor a szerződés megkötésekor a lakbért ennek figyelembevételével kell megállapítani.

(3) Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

(4) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott munkák a bérbeadó mulasztása vagy az épület felújítása, továbbá a vezetékhálózat meghibásodása miatt válnak szükségessé, akkor azok elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

14. § (1) A bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(2) Ha a bérbeadó a jogszabályban, illetőleg a szerződésben foglalt kötelezettségét a bérlő írásbeli felszólítására sem teljesíti, a bérlő a 9. § (2) bekezdésében szabályozott módon járhat el.

15. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti szerződés módosítására akkor kerülhet sor, ha a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli.

16. § (1) A bérbeadó, illetőleg a bérlő az őt terhelő munkát úgy köteles elvégezni, hogy a lakás, illetőleg más lakások rendeltetésszerű használatát - lehetőség szerint - ne akadályozza. A munka megkezdéséről és várható időtartamáról az érdekelt bérlőket előzetesen értesíteni kell.

(2) Az életveszély elhárításához szükséges munka a másik fél felszólítása nélkül is elvégezhető. Erről a másik felet egyidejűleg értesíteni kell.

(3) A bérlő köteles tűrni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a bérbeadót és más bérlőt terhelő egyéb munkák elvégzését, ha ezek nem eredményezik a lakás megsemmisülését.

17. § (1) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

(2) A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

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

(2) A bérbeadó az átmenetileg kiköltöztetett bérlő részére ugyanazon a településen - fővárosban a főváros területén - köteles másik lakást felajánlani. A bérlő ingóságai elhelyezésének, továbbá költözésének költségei a bérbeadót terhelik.

(3) A bérlő kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni, ha az egyébként - az együttlakó személyek számára is figyelemmel - megfelel a lakás követelményeinek.

19. § (1) Önkormányzati lakás esetén, ahol a törvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében önkormányzati rendelet határozza meg.

(2) Az önkormányzati rendelet felhatalmazhatja a bérbeadót a megállapodás tartalmának meghatározására.

R. 20. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. A szerződés megkötésekor létrejött ilyen megállapodásban rögzíteni kell tételesen az elvégzendő munkálatokat, a kezdés és befejezés időpontját, és a mindkét fél által elfogadott szakértő által készített költségvetés szerinti bekerülési összeget. A bérlő a ráfordításának összegét a lakbér maximum 50%-os mérséklésével nyerheti vissza. A lakás elhagyásakor a bérlő további költségtérítésre nem tarthat igényt.

(2) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A bérbeadó az átalakítás vagy korszerűsítés költségeit csak akkor vállalhatja át, ha ezáltal a lakás komfortfokozata, vagy szobaszáma megnövekedett. A bérlőnek egyúttal vállalnia kell a lakás új besorolásának megfelelő lakbér fizetését.

(3) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a bérlő a lakás komfortfokozatának, szobaszámának növekedését nem eredményező, korszerűsítésnek, átalakításnak nem minősülő egyéb munkálatokat végez. Az erre vonatkozó megállapodásokra az (1) bekezdésben foglalt feltételek az irányadók. Nagyobb értékű (2.000.000,- Ft nettó értéket meghaladó) beruházások esetében a bérlő és a bérbeadó külön megállapodhatnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérbeadó a bérlő által elvégzett beruházásokat, vagy azok egy részét megtéríti.

(4) A felek megállapodhatnak abban, hogy a szerződés megszűnésekor a lakás visszaadásakor kötelezően elvégzendő munkákat a bérlő végzi el saját költségén, vagy a bérlő költségtérítése ellenében bérbeadó végzi el. A lakás leadásakor kötelezően elvégzendő munkák:

- az átvételi állapotnak megfelelő festés, tapétázás,
- a lakásberendezési tárgyak használatra alkalmassá tétele.

Lt. 20. § (1) A lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével a használati díj emelhető. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.

(3) Önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

R. 21. § Az önkormányzati lakást jogcím nélkül használó személy a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével használati díjat köteles fizetni bérbeadó részére. A használati díj mértéke

- 6-12 hónap elteltével: a lakásra megállapított lakbér összegének 3-szorosa,
- 12-18 hónap elteltével: a lakásra megállapított lakbér összegének 6-szorosa,
- 18 hónapot meghaladó használat esetén: a lakásra megállapított lakbér összegének 10-szerese.

Lt. 20. § (4) Bérlőkijelölési jog esetén a használati díj emelésének mértékét a bérlőkijelölésre jogosult határozza meg. A használati díj lakbért meghaladó összege a bérlőkijelölésre jogosultat illeti meg.

21. § (1) A bérlő a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke), valamint a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született unokája kivételével - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét (örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermekét), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét (örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülőjét).

(3) A bérlőtárs a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke), valamint a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született unokája kivételével - a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(4) A társbérlő a lakrészébe - a (2) bekezdésben említetteken kívül - más személyt csak a másik társbérlő írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(5) A (3)-(4) bekezdés szerinti befogadáshoz a bérbeadó írásbeli hozzájárulása is szükséges, kivéve azt a személyt, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhat.

(6) Önkormányzati lakás esetén, ha a befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulás szükséges, ennek feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

R. 22. § Önkormányzati bérlakásba történő befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulás megadásával kapcsolatos jogokat a polgármester gyakorolja. Ha a befogadáshoz a bérbeadó hozzájárulása szükséges, annak feltételeit az alábbiak szerint állapítja meg:

a.) a befogadni szándékozó bérlő által bérelt bérlakás nagysága érje el:
- 1-2 fő esetén 1 szoba
- minden további személy esetén a további fél szoba nagyságot,

b.) befogadás előtt a befogadó bérlő a befogadni kívánt személlyel együtt írásban kéri a hozzájáruló nyilatkozatot, konkrétan megjelölve a befogadás indokát,

c.) a feltételek fennállása esetén a polgármester írásbeli hozzájárulása a lakcímbejelentő lap aláírásával válik teljessé.

Lt. 22. § (1) A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthet.

(2) A tartási szerződés megkötése után a felek a lakásba más személyt - kiskorú gyermekük kivételével - a másik fél írásbeli hozzájárulásával fogadhatnak be.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a tartási szerződéshez való hozzájárulását, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.

A lakásbérlet megszűnése

23. § (1) A szerződés megszűnik, ha

a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
b) a lakás megsemmisül;
c) az arra jogosult felmond;
d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
e) a bérlő a lakást elcseréli;
f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

(2) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

(3) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg.

R. 23. § (1) A határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről akkor lehet megállapodni, ha a bérlő kisebb alapterületű vagy kevesebb szobaszámú másik lakás bérbeadását és pénzbeli térítés megfizetését kéri.

(2) Az (1) bekezdés esetén pénzbeli térítésként a bérbeadandó és a lakásbérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás beköltözhető forgalmi értéke különbségének 10%-a fizethető ki.

(3) Ha a bérlő a lakásbérleti jogviszonyt úgy kívánja megszüntetni, hogy csak pénzbeli térítést kér, pénzbeli térítésként a szóbanforgó lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 10%-a fizethető ki.

(4) Ha a bérlő a lakásbérleti jogviszonyt a bérleti szerződés megkötését követő 25 éven belül kívánja megszüntetni, pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

(5) Határozott idejű, vagy feltétel bekövetkezéséig kötött bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén az Önkormányzat cserelakás és/vagy pénzbeli térítés biztosítását nem vállalja.

Lt. 23. § (4) Ha a lakás elemi csapás vagy más ok következtében megsemmisült, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el és a bérlő (használó) elhelyezéséről maga vagy a lakással rendelkező szerv nem tud gondoskodni, az ideiglenes elhelyezés az említett lakás fekvése szerint illetékes települési, fővárosban a kerületi önkormányzat feladata.

24. § (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;
e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel.

(2) Bérlőtársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlőtársra csak akkor terjed ki, ha a felmondási ok velük szemben is megvalósult és a bérbeadó a felmondást valamennyi bérlőtárssal közölte.

R. 24. § (1) A bérbeadó a lakásbérleti szerződésben előírhatja, hogy a bérbeadó félévenként, a bérlő előzetes írásbeli értesítése mellett és a bérlő szükségtelen háborítása nélkül jogosult a lakás rendeltetésszerű használatát ellenőrizni, amelyet a bérlő tűrni köteles. Legkorábban az írásbeli értesítés kézbesítését követő 8. napon lehet az ellenőrzést végrehajtani.

(2) Abban az esetben, ha a bérbeadó azt tapasztalja, hogy a bérlő más részére engedte át a lakás bérleti jogát, az Lt. 24. § (1) bekezdés b.) pontja szerinti rendkívüli felmondással élhet.

Lt. 25. § (1) Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

(2) Ha a bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.

(3) Ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(4) A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(5) A felmondás az (1) és (2) bekezdés esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a (3) és (4) bekezdés esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

26. § (1) A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő részére egyidejűleg ugyanazon a településen - a fővárosban a főváros területén - cserelakást ajánl fel bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő azonban három hónapnál rövidebb nem lehet.

(2) A cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás

a) komfortfokozatát;

b) alapterületét;

c) műszaki állapotát;

d) lakóhelyiségeinek számát;

e) településen és épületen belüli fekvését;

f) lakbérét.

(3) Ha a felmondással érintett lakásra a bérleti jog határozatlan időre szólt, ezt a cserelakás megfelelőségénél is figyelembe kell venni. A felajánlott lakás akkor is megfelelő, ha a lakások közötti eltérést a felajánlott lakás más előnye kiegyenlíti. A bérlő kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű lakást csak akkor köteles elfogadni, ha ez reá vagy a vele együtt lakó személyekre nézve nem jár jelentős érdeksérelemmel.

(4) A bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, ha a bérlőnek a bérelt lakással azonos településen - a fővárosban a főváros területén - megfelelő és beköltözhető lakása van.

(5) A bérbeadó a szerződést cserelakás és a 24. § (1) bekezdésének *a)-d)* pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül is írásban felmondhatja a hónap utolsó napjára, ha ezt a felek a szerződésben kikötötték. Eltérő megállapodás hiányában a felmondási idő nem lehet rövidebb három hónapnál.

(6) Önkormányzati lakás esetén az (1) bekezdés szerinti felmondásra a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából kerülhet sor. Önkormányzati, illetőleg állami lakás esetén az (5) bekezdésben említett kikötés semmis.

(7) A nem állami és a nem önkormányzati lakásra a törvény hatálybalépése után létesített bérleti jogviszony - ha a felek másképpen nem állapodtak meg - írásban, cserelakás és a 24. § (1) bekezdés *a)-d)* pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül is felmondható. A felmondási idő nem lehet rövidebb három hónapnál.

27. § (1) A bérbeadó a 26. § (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

(2) Önkormányzati lakás esetén a pénzbeli értesítés mértékét és fizetésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

R. 25. § (1) A határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony bérbeadó részéről történő felmondása esetén e rendelet 23. § (1)-(4) bekezdéseiben foglaltak szerint lehet megállapodni.

Lt. 27. § (3) A 26. § (1) bekezdése szerinti felmondás esetén a bérlő igényt tarthat arra, hogy a bérbeadó térítse meg a lakásváltoztatással kapcsolatban felmerült indokolt költségeit.

28. § (1) A bérlő a határozatlan időre kötött szerződést bármikor írásban felmondhatja.

(2) A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

29. § (1) A bérlő a lakást a bérbeadó hozzájárulásával elcserélheti. A csereszerződést írásba kell foglalni.

(2) Önkormányzati rendelet meghatározhatja, hogy önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakásra cserélhető.

R. 26. § (1) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti jogára cserélhető.

(2) Az Önkormányzat a lakáscseréhez történő írásbeli hozzájárulásának megadása előtt:

- beszerzi a cserepartnertől a meglévő lakástulajdonát tanúsító tulajdoni lap hiteles másolatát,
- lakásbérleti szerződés esetén a lakásbérleti szerződés másolatát (írásbeli szerződés hiánya esetén a bérbeadó írásos nyilatkozatát arról, hogy az önkormányzati lakás jelenlegi bérlőjével lakásbérleti szerződést kíván kötni),
- a lakóingatlan létezésével kapcsolatos bármilyen kétség esetén a helyszínen győződik meg az ingatlan lakható állapotban történő fennállásáról.

Lt. 29. § (3) Önkormányzati lakás esetén a hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél

a) egészségügyi ok;

b) munkahely megváltozása;

c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) számának megváltozása

miatt cseréli el a lakást.

(4) Önkormányzati lakás esetén a hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha a (3) bekezdés *a)* vagy *b)* pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) esetében áll fenn.

(5) A hozzájárulást a (3)-(4) bekezdésben említett indokok fennállása esetén is meg kell tagadni, ha a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.

(6) Ha a bérbeadó a lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulását e törvény rendelkezései vagy a joggal való visszaélés tilalma folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terhesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul.

30. § (1) A bérlőtárs és a társbérlő a bíróságtól kérheti a lakásban lakó másik bérlőtárs, illetőleg a társbérlő lakásbérleti jogviszonyának megszüntetését, ha az, illetőleg a vele együttlakó személy

a) a lakással kapcsolatos közös költségek őt terhelő részét nem fizeti meg;

b) a közös használatú helyiségeket szándékosan rongálja, beszennyezi vagy a tisztántartásukra vonatkozó rendelkezéseket megszegi;

c) a lakásban lakó személyek nyugalmát zavarja vagy velük szemben az együttélés követelményeit durván sértő, botrányos magatartást tanúsít;

d) a lakásrészbe a törvény tiltó rendelkezése ellenére más személyt befogad.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit házastársak és volt házastársak esetében akkor lehet alkalmazni, ha lakásbérleti jogviszonyukat a házasság felbontását, illetőleg a házassági életközösség megszűnését követően bírósági eljárás nélkül megállapodással rendezték, vagy azt a bíróság közöttük szabályozta.

(3) A kereset megindítása előtt a bérlőtársat, illetőleg a társbérlőt fel kell hívni a költség megfizetésére, illetőleg a kifogásolt magatartás megszüntetésére. Nincs szükség előzetes felszólításra, ha a magatartás olyan súlyos, hogy a sérelmet szenvedett féltől a bérlőtársi (társbérleti) jogviszony további fenntartása nem várható el.

(4) Ha a felszólítás eredménytelen volt, a keresetet a felhívásban a költség megfizetésére megszabott határidő elteltétől, illetőleg a sérelmes magatartás folytatásától vagy megismétlődésétől, ha pedig a felszólításra nincs szükség, a tudomásra jutástól számított harminc nap alatt kell megindítani. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

(5) Ha valamelyik bérlőtárs a lakást a visszatérés szándéka nélkül elhagyta, a bíróság - a visszamaradt bérlőtárs kérelmére - az eltávozott bérlőtárs bérlőtársi jogviszonyát megszüntetheti.

31. § (1) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - az e törvény alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével - másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó, illetőleg a bérlőkijelölésre vagy a bérlőkiválasztásra jogosult erre kötelezettséget vállalt.

(2) Önkormányzati lakás esetén a másik lakásban való elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit önkormányzati rendelet szabályozza.

(3)

A lakásbérleti jog folytatása

32. § (1) A bérlő halála esetén az eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha

a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult, és

b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá

c) a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

(2) Önkormányzati lakás esetén az, akit e törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(3) Ha a (2) bekezdésben említettek jogosultak a lakásbérleti jog folytatására, eltérő megállapodásuk hiányában a lakásbérleti jogot a következő sorrend szerint folytatják: a bérlő házastársa, gyermeke (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), befogadott gyermekétől született unokája, szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője).

(4) A lakásbérleti jogot az azonos sorrendben jogosultak - eltérő megállapodásuk hiányában - bérlőtársként folytathatják.

(5) A bérlő halála esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás esetén a lakás bérleti jogát a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személy folytathatja.

(6) A törvény alapján önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására jogosultak és az eltartó eltérő megállapodásának hiányában a bérlő halála esetén a lakásbérleti jogot az eltartó folytatja.

(7) Aki a lakásbérleti jogot folytatja, köteles a lakáshasználatot változatlan feltételek mellett továbbra is biztosítani azok részére, akik a bérlő halálakor jogszerűen laktak a lakásban.

Az albérlet

33. § (1) A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával a lakás egy részét albérletbe adhatja. Az albérleti díjban a felek szabadon állapodnak meg.

(2) Önkormányzati és állami lakás esetén az albérleti szerződést írásba kell foglalni.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

R. 27. § (1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a határozatlan időre bérbeadott lakás egy részét albérletbe adhatja.

(2) A bérbeadó csak akkor járulhat hozzá az albérletbe adáshoz, ha az :

- nem érinti a lakás alapterületének több, mint 50%-át,
- nem sérti a bérlő és a vele együttlakó személyek jogos lakásigényét,
- fél évnél nem hosszabb időre szól.

(3) A bérbeadó a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállalhat.

(4) Nem adható hozzájárulás a határozott idejű lakásbérlet, a szükséglakás, a szolgálati jelleggel bérbeadott lakás, az egyszobás lakás egy részének albérletbe adásához.

(5) A hozzájárulást az albérletbe adást megelőző 30 napon belül kell kérni a bérbeadótól. Ha a bérlő legkésőbb az albérletbe adáskor a bérbeadó hozzájárulását nem kéri ki, akkor a bérbeadó az elmulasztott határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

(6) A bérbeadó hozzájárulás megadásával kapcsolatos jogait a Szociális és Egészségügyi Bizottság gyakorolja.

Lt. 33. § (4) A bérlő az albérleti szerződést a következő hónap utolsó napjára felmondhatja.

(5) Az albérlő a határozatlan időre kötött albérleti szerződést a hónap tizenötödik vagy utolsó napjára felmondhatja. A felmondási idő tizenöt nap.

A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díja

34. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét és az önkormányzati lakbértámogatást önkormányzati rendelet állapítja meg.

R. 28. § Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét Balatonfüred Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjáról szóló külön rendelet határozza meg.

Lt. 34. § (2) A lakbér mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatás figyelembevételével kell meghatározni.

(3) Az önkormányzati lakbértámogatás mértékét és feltételeit a bérlők vagyoni, jövedelmi, szociális és egyéb körülményeihez igazodóan kell megállapítani.

(4) Önkormányzati rendelet határozza meg az önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultság megállapításának eljárási rendjét és a lakbértámogatás folyósításának módját.

35. § (1) A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásukban - meghatározott külön szolgáltatás díját.

(2) A külön szolgáltatás díját önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg.

IV. rész

AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE

Lt. 45. § (1) A határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásra vételi jog illeti meg

a) a bérlőt;

b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;

c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;

d) az *a)-c)* pontban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

(2) Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés *c)* pontjában említett arányban kell figyelembe venni.

46. § Nem áll fenn vételi jog

a) az 1990. szeptember 30. napját követően kizárólag önkormányzati eszközökből létesített vagy szerzett, illetőleg az 1990. évi LXV. törvény 107. §-ának (2) bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra;

b) az olyan önkormányzati lakásra, amely az önkormányzat 1994. január 1-jét megelőzően hozott döntése alapján átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra kijelölt épületben van, illetőleg az épület a település rendezési terve alapján rehabilitációra kijelölt területen van;

c) a bérlőkijelölési és az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakásra;

d) a műemléképületben lévő lakásra;

e) jogszabály alapján szolgálati vagy vállalati bérlakásnak minősülő, illetőleg szerződés alapján határozott időre vagy valamely feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakásra;

f) az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakásra;

g) a nyugdíjasok házában, a garzonházban lévő lakásra;

h) a műteremlakásra, a szobabérlők házában lévő lakrészre.

47. § (1) A határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásra nem áll fenn a vételi jog, ha a lakást eredetileg a központi feladatok megoldására szolgáló keretből juttatták, és a lakást a kijelölt személy, a házastársa, illetőleg a közeli hozzátartozója bérli.

(2) Az (1) bekezdésben megjelölt kizáró feltétel nem alkalmazható, ha a lakás szobaszáma 1992. január 1-jén fél lakószobánál nagyobb mértékben nem haladta meg a bérlő lakásigénye mértékének felső határát. Ennek megállapítása szempontjából a bérlő mellett csak a vele együtt lakó házastársát és kiskorú gyermekét lehet figyelembe venni.

48. § (1) A vételi joggal - írásban - 1995. november 30-ig lehet élni.

(2) A vételi jog jogosultja részére történő eladás esetén a visszavásárlási jog kikötése semmis.

49. § (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

a) a bérlőt;

b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;

c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt - a 45. § (2) bekezdésének figyelembevételével meghatározott - lakóterület arányában;

d) az *a)-c)* pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

(2) Az (1) bekezdésben említett jog illeti meg azt is, aki vételi jogával az e törvényben megállapított határidőben nem élt.

50. § (1) Annak a bérlőnek a lakását, aki nem él vételi jogával, a vételi jog gyakorlására megállapított határidő elteltétől számított öt évig harmadik személynek csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

(2) Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

51. § (1) Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően - az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani.

(2) A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okirat tervezetének meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának.

52. § (1) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

a) az épület településen belüli fekvése;

b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;

c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;

d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;

e) a lakottság ténye

figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

53. § (1) Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább huszonöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb tíz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

(3) Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátralékra kamatot köthet ki.

54. § (1) Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján vételi, illetőleg elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén

a) a lakás vételárának mértékét;

b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;

c) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;

d) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;

e) elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

R. 29. § (1) Elővásárlási jog esetén a vételár a lakás helyi forgalmi érték teljes összegének

a.) 80%-a ha 15 évnél régebben épült és 10 éven túli a felújítása,

b.) 90% ha 15 évnél korábban épült, vagy 15 évnél régebben épült, de 10 éven belüli felújítású,

c.) 100% ha egylakásos ingatlan, függetlenül az építés és a felújítás idejétől.

(2) A szerződés megkötésekor a vételár 50%-a készpénzben fizetendő.

(3) A vételárhátralékot 10 évig havonta egyenlő részletekben kell törleszteni. A szerződés megkötésétől számított 6. év után a Ptk. szabályai szerinti kamatot kell fizetni.

(4) A megvásárolt, de még ki nem fizetett lakás elidegenítéséhez az Önkormányzat nem járul hozzá. A megterheléshez az Önkormányzat az Önkormányzatot követő ranghelyen hozzájárul.

(5) A vételár 20%-ának megfelelő összegű árengedményt kell biztosítani a vevőnek, ha vállalja a teljes vételár készpénzben történő kiegyenlítését. Az adásvételi szerződés megkötését követően a vételárhátralék egy összegben történő megfizetése esetén a jogosultat a fennálló tartozásból 10% engedmény illeti meg.

(6) A szerződében vállalt kötelezettségek megszegése esetén a Ptk. rendelkezései szerint kell eljárni.

Lt. 54. § (2) Az (1) bekezdés *b), c)* és *d)* pontja szerinti feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.

(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján vételi, illetőleg elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.

R. 30. § (1) Elővásárlási joggal nem terhelt önkormányzati lakás elidegenítése pályázati eljárás útján történik.

(2) A pályázati felhívást a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján legalább 15 napra ki kell függeszteni, egy helyi lapban, a városi honlapon, valamint a helyi TV-ben közzé kell tenni.

(3) A pályázati kiírásban foglalt feltételek meghatározására a Képviselő-testület jogosult.

(4) A pályázati eljárás kizárólag nyílt eljárás formájában történhet.

(5) A pályázatok elbírálásáról a Képviselő-testület dönt.

31. § (1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

a.) az elidegenítési ár alsó határát, a vételár megfizetésének módját, a vételárból érvényesített, vagy érvényesíthető kedvezményeket, támogatásokat, valamint ezek feltételeit,
b.) a lakások készültségi fokát, közművesítettség fokát,
c.) a lakás rendeltetésszerű használata érdekében a pályázó által elvégzendő munkák meghatározását,
d.) a lakás pontos helyrajzi számát, ennek hiányában a tervek szerinti alaprajzi elhelyezkedését; alapterületének nagyságát; műszaki jellemzőit,
e.) a Képviselő-testület döntése esetén bánatpénz, vagy letétbe helyezendő összeg kikötését,
f.) felhívást arra vonatkozó nyilatkozat tételre, hogy a pályázati kiírásban foglalt feltételeket a pályázó tudomásul veszi és elfogadja,
g.) felhívást a pályázat benyújtásának tartalmi feltételeire, helyére és idejére,
h.) a Képviselő-testület döntése esetén a pályázati tárgyalás helyét és idejét,
i.) a pályázati anyag díját,
j.) az elbírálás szempontjait
k.) a Képviselő-testület a pályázati kiírásban fenntartja magának a jogot arra, hogy a pályázatot visszavonja, érvénytelennek vagy eredménytelennek nyilvánítsa.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell:

a.) a pályázó nevét, születési helyét, születési idejét, anyja nevét, személyi számát, lakcímét,
b.) hozzájárulást a pályázat körében személyes adatai kezeléséhez,
c.) a pályázó jelenlegi munkahelyének megnevezését,
d.) a pályázó nyilatkozatát a pályázati feltételek elfogadására,
e.) nyilatkozatokat arra vonatkozóan, hogy nincs köztartozása (vám, jövedék, állami, önkormányzati adó tartozása), valamint nincs Balatonfüred Város Önkormányzatától bérelt, vagy használt ingatlanra vonatkozó bérleti, vagy használati díj tartozása, szerződés csak azzal köthető, aki a fenti igazolásokat a szerződés-kötést megelőzően benyújtja,
f.) személyi igazolvány és lakcímigazolvány fénymásolatát,
g.) a lakás tulajdonjogának megszerzésére a pályázati kiírásban foglaltak szerinti ajánlattételt.

(3) A pályázati kiírásnak nem megfelelő pályázókat hiánypótlásra kell felszólítani, legalább 8 napos határidő tűzésével. A hiánypótlásra adott határidőn túl további hiánypótlásnak nincs helye.

(4) A hiánypótlásra adott határidő elmulasztása esetén a nem megfelelő pályázatokat a Képviselő-testület érvénytelennek nyilvánítja.

32. § Önkormányzati lakások elidegenítésére vonatkozó pályázati kiírás előkészítésére és a beérkezett pályázatok értékelésére a Képviselő-testület ad-hoc bizottságot hozhat létre.

33. § A Képviselő-testület döntéséről a pályázókat a döntést követő 15 napon belül írásban értesíteni kell.

34. § Lakás tulajdonjogát az Önkormányzat a Képviselő-testület döntése szerint lakásvásárlással, saját beruházásban, vagy a piac más szereplőjének bevonásával megvalósuló építéssel szerezheti meg.

Lt. 55. § (1) Bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakást (ideértve a műteremlakást is) csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Ez a rendelkezés alkalmazandó arra a helyiségre is, amelynek bérlőjét a helyiséggel rendelkező szerv jogosult kijelölni.

(2) Ha a jogszabály másként nem rendelkezik, az állami lakást és helyiséget a kezelői jogot gyakorló szerv által meghatározott feltételekkel lehet elidegeníteni.

(3) Az életvédelem céljait szolgáló helyiséget a megyei (fővárosi) polgári védelmi parancsnokság hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

(4) A műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget a műemléki hatóság hozzájárulásával, a külön jogszabály rendelkezéseinek figyelembevételével lehet elidegeníteni.

56. § Az önkormányzat vagy az állam tulajdonában lévő épületben a közös használatra szolgáló helyiséget és az épülethez tartozó közös használatra szolgáló területet önálló ingatlanként nem lehet elidegeníteni.

57. § A vételi vagy elővásárlási jog gyakorlása esetén a felek a szerződés megtámadásának jogáról nem mondhatnak le, illetőleg a megtámadás jogát megerősítéssel nem zárhatják ki. Az e tilalomba ütköző jognyilatkozat semmis.

58. § (1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.

(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben nem említett egyéb helyiségei eladásának feltételeit.

59. § Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az állam tulajdonában lévő helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

60. § Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

61. § A vételi vagy elővásárlási joggal érintett önkormányzati, illetőleg állami lakás és helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság rendelkezésére.

V. rész

ADATVÉDELEM

R. 35. § (1) A szociális bérlakás iránti igény benyújtásakor a kérelmező az alábbi adatokat köteles szolgáltatni:

- az igénylő, házastársa, élettársa, továbbá a vele együtt költöző személyek személyi adatai, foglalkozása, munkahelye,
- jövedelmi és vagyoni viszonyaira vonatkozó adatok, kereseti igazolás benyújtásával,
- az igénylő jelenlegi lakáshasználatára vonatkozóan a lakásban tartózkodás jogcímére, a lakás szobaszámára, alapterületére, komfortfokozatára, a lakásban együtt élő személyek számára vonatkozó adatokat,
- nyilatkoznia kell továbbá a 3. § (2) bekezdésében foglaltakra vonatkozóan.

(2) Az igénylő által közölt adatokról más személynek, szervnek adat nem szolgáltatható, az kizárólag a bérbeadáshoz szükséges szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyok vizsgálatához használható fel.

36. § (1) A bérbeadó a bérlőre, a helyiségre és a bérbeadói hozzájárulással érintett személyre vonatkozóan a következőket tarthatja nyilván:

a.) a lakás címe, alapterülete, helyiségeinek száma, közüzemi ellátottsága, telefonszáma,

b.) a bérlő, a bérbeadói hozzájárulással érintett személy neve, anyja neve, születési helye, születési ideje, lakcíme, telefonszáma,

c.) a bérbeadói hozzájárulás tartalma, a bérbeadói kikötések,

d.) a lakbérre, a bérleti jog ellenértékére vonatkozó adatok,

e.) a lakbér megfizetésére vonatkozó adatok.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdésben foglalt adatokról – a jogszabályokban megjelölt szerveken kívül – harmadik személynek csak az adattal érintett személy hozzájárulásával adhat tájékoztatást.

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

Lt. E törvény alkalmazásában:

1. *Lakás* az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

a) helyiségei;

b) közművesítettsége;

c) melegvíz-ellátása; és

d) fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

2. *Összkomfortos* az a lakás, amely legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel és WC-vel;

b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel);

c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel) és

d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel)

rendelkezik.

3. *Komfortos* az a lakás, amely legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel és WC-vel;

b) közművesítettséggel;

c) melegvíz-ellátással és

d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel)

rendelkezik.

4. *Félkomfortos* az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel, WC-vel;

b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással) és

c) egyedi fűtési móddal

rendelkezik.

5. *Komfort nélküli* az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, WC használatával és

b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint

c) a vízvétel lehetősége biztosított.

6. *Szükséglakás* az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

a) alapterülete hat négyzetmétert meghaladja;

b) külső határoló fala legalább tizenkét centiméter vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;

c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá

d) fűthető; és

e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

7. *A lakás helyiségei* általában

a) a lakóhelyiségek: lakószoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér;

b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;

c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;

d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);

e) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe).

8. *Lakószoba* az a helyiség, amelynek

a) alapterülete a 6 négyzetmétert meghaladja;

b) külső határoló fala legalább 25 cm vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;

c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;

d) melegpadlója van; továbbá

e) fűthető; végül

f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.

9. *Félszoba* az olyan lakószoba, amelynek alapterülete a 12 négyzetmétert nem haladja meg.

10. *Két- vagy többlakásos házingatlanban*

a) a közös használatra szolgáló helyiségek általában: a mosókonyha, a szárítóhelyiség, a közös fürdőszoba, a közös mosdó, a közös WC, a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség, a közös pince- és padlástérség (a pince- és padlásrekeszek kivételével) az épületben levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben;

b) a közös használatra szolgáló területek általában: a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, a függőfolyosó az épületben levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez és rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben, továbbá az épülethez tartozó udvarnak, kertnek az egy építési telek nagyságát meg nem haladó része.

11. *A lakáshoz tartozó helyiségek* általában: a tüzelőtároló (fáskamra, pincerekesz), padlásrekesz.

12. *Nem lakás céljára szolgáló helyiség* az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.

13. *Jogcím nélküli lakáshasználó* az, aki a lakását a bérbeadó hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

14. *Műemléképületben lévő lakás:* a műemlékben, a műemlék jellegű épületben és a városképi szempontból műemlékké nyilvánított épületben lévő lakás.

15. *A lakásberendezések általában a következők:*

a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);

b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);

c) melegvízellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);

d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);

e) a szellőztetőberendezés (páraelszívó stb.);

f) a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb);

g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny;

h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;

i) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljak.

16. *Az épület központi berendezései általában a következők:*

a) a központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is;

b) a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is;

c) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is;

d) a több lakást szolgáló szellőztetőberendezés;

e) a központi antenna az erősítőberendezéssel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat is;

f) a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal;

g) a személy- és teherfelvonó;

h) a háziszemét gyűjtésére szolgáló berendezés;

i) a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel;

j) a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.

17. *A külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:*

a) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelszállítás) biztosítása;

b) a felvonó használatának biztosítása;

c) a kapunyitás;

d) a központifűtés és melegvíz-ellátás;

e) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető;

f) a rádió- és televízióadók vételének biztosítása.

VI. rész

ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

R. 37. § E rendelet 2004. december 1. napján lép hatályba.

38. § E rendelet szabályait a hatálybalépését követően létrejött jogviszonyokra vonatkozóan kell alkalmazni. E rendeletben a határozatlan idejű bérleti jogviszonyokra vonatkozó szabályokat a 2001. december 20-át megelőzően, határozatlan időre létrejött lakásbérleti szerződések esetében kell alkalmazni mindaddig, amíg önkormányzati tulajdonú lakásra ilyen szerződés fennáll. A 2001. december 20-át követően kötött, határozott idejű bérleti jogviszonyokra e rendeletnek a határozott idejű bérleti szerződésekre vonatkozó szabályai érvényesek. A 200?-t követően épült lakások esetében az e rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni.

39. § E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/1994. (IV.20.) rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások céljára és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, valamint az ezt módosító Balatonfüred Város Önkormányzat Képviselő-testületének 32/2001. (XII. 20.), 18/2001. (VI. 28.), 20/1999. (V. 27.), 2/1999. (II. 25.), 2/1998. (I. 29.), 10/1997. (IV. 24.), 7/1997. (III. 20.), 7/1996. (III. 21.) rendeletei.

Balatonfüred, 2004. szeptember 30.

dr. Bóka István
polgármester

dr. Tárnoki Richárd
jegyző

E rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel a mai napon megtörtént.

Balatonfüred, 2004. .....

dr. Tárnoki Richárd
jegyző

1. számú melléklet

ADATLAP

a szociális helyzet alapján bérbeadásra meghirdetett lakás pályázatához

a.) A megpályázott lakás adatai: cím: ……

……. m2 …….szoba, komfortfokozat: ……

b.) A pályázó neve: .....

c.) A pályázó születési helye, születési ideje: .....

d.) A pályázó jelenlegi lakcíme: .....

e.) A pályázó mióta rendelkezik állandó lakcímmel Balatonfüreden:..... év

f.) A pályázóval együtt költöző személyek:

Név: Születési idő: Rokonsági fok:

1. .....

2. .....

3. .....

4. .....

5. .....

g.) A pályázó, valamint a pályázóval együtt költöző személyek jövedelme (havi nettó átlagjövedelem a bérbeadás évére vonatkozóan), a g.) pont kitöltéséhez kötelező mellékelni a munkáltató által kiadott jövedelemigazolást, vagy egyéb jövedelem folyósításáról szóló igazolást:

Név: Jövedelem:

1. .....

2. .....

3. .....

4. ……

h.) A pályázó, valamint vele együtt lakó, vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozójának olyan vagyontárgyai, amelyek együttes nettó forgalmi értéke a bérbeadáskori öregségi nyugdíjminimum hetvenszeresét, 200? után épült lakások esetében kilencvenszeresét meghaladja:

.....

.....

.....

i.) Tartósan beteg személyek száma a családban - aláhúzással kérjük megjelölni -, az i.) pont kitöltéséhez orvosi igazolást kötelező mellékelni:

1 személy 2 személy több személy

j.) A családban élő kiskorú gyermekek száma:

1 gyermek 2 gyermek több gyermek

k.) A pályázó az adatlap aláírásával nyilatkozik, hogy

- a bérbeadást megelőző 5 éven belül:
- nem mondott le önkormányzati bérlakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, vagy,
- a magánforgalomban nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatúra lakását, vagy,
- beköltözhető ingatlanát nem idegenítette el, vagy a beköltözhetőség nem az ő érdekkörében felmerült okból szűnt meg,
- a pályázónak, házastársának, élettársának, vagy vele együtt lakó, vagy együtt költöző közeli hozzátartozójának a tulajdonában, haszonélvezetében nincs megfelelő, beköltözhető lakás,
- nem költözött be birtokháborítással bármilyen lakásba,
- nem foglalt el önkényesen önkormányzati lakást,
- szociális, vagy átmeneti bérlakásra vonatkozó bérleti szerződését a bérbeadó a bérlőnek felróható okból nem mondta fel,
- szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira, vagy a fenti pontokban foglaltakra vonatkozóan nem közölt olyan valótlan adatokat amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek.

Balatonfüred, ...

.....
aláírás

.....
telefon

ADATLAP

az átmeneti bérbeadásra meghirdetett lakás pályázatához

a.) A megpályázott lakás adatai: cím: ……

……. m2 …….szoba, komfortfokozat: ……

b.) A pályázó neve: .....

c.) A pályázó születési helye, születési ideje: .....

d.) A pályázó jelenlegi lakcíme: .....

e.) A pályázó mióta rendelkezik állandó lakcímmel Balatonfüreden:..... év

f.) A pályázóval együtt költöző személyek:

Név: Születési idő: Rokonsági fok:

1. .....

2. .....

3. .....

4. .....

5. .....

g.) A pályázó, valamint a pályázóval együtt költöző személyek jövedelme (havi nettó átlagjövedelem a bérbeadás évére vonatkozóan), a g.) pont kitöltéséhez kötelező mellékelni a munkáltató által kiadott jövedelemigazolást, vagy egyéb jövedelem folyósításáról szóló igazolást:

Név: Jövedelem:

1. .....

2. .....

3. .....

4. ……

h.) A pályázó, valamint vele együtt lakó, vagy vele együtt költöző közeli hozzátartozójának olyan vagyontárgyai, amelyek együttes nettó forgalmi értéke a bérbeadáskori öregségi nyugdíjminimum hetvenszeresét meghaladja:

.....

.....

.....

i.) A családban élő kiskorú gyermekek száma, kérjük aláhúzással megjelölni:

1 gyermek 2 gyermek 3 gyermek több gyermek

j.) A megpályázott lakás mindkét házastársnak első lakása, kérjük aláhúzással megjelölni:

igen csak az egyik házastársnak első lakása

k.) A pályázó rendelkezik-e lakás-előtakarékossági szerződéssel:

igen, két megkötött szerződéssel igen, egy megkötött szerződéssel nem

l.) A pályázó az adatlap aláírásával nyilatkozik, hogy

- a bérbeadást megelőző 5 éven belül:
- nem mondott le önkormányzati bérlakás bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, vagy,
- a magánforgalomban nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatúra lakását, vagy,
- beköltözhető ingatlanát nem idegenítette el, vagy a beköltözhetőség nem az ő érdekkörében felmerült okból szűnt meg,
- a pályázónak, házastársának, élettársának, vagy vele együtt lakó, vagy együtt költöző közeli hozzátartozójának a tulajdonában, haszonélvezetében nincs megfelelő, beköltözhető lakás,
- nem költözött be birtokháborítással bármilyen lakásba,
- nem foglalt el önkényesen önkormányzati lakást,
- szociális, vagy átmeneti bérlakásra vonatkozó bérleti szerződését a bérbeadó a bérlőnek felróható okból nem mondta fel,
- szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira, vagy a fenti pontokban foglaltakra vonatkozóan nem közölt olyan valótlan adatokat amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek.

Balatonfüred, ...

.....
aláírás

.....
telefon

2. számú melléklet

Az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakások közül a Képviselő-testület az alábbi lakásokat jelöli ki átmeneti bérbeadásra:

1. Balatonfüred, Bajcsy. Zs. u. 30. szám alatti komfortos, 1 szobás, 37 m2 alapterületű lakás

2. Balatonfüred, Bajcsy. Zs. u. 30. szám alatti komfortos, 1,5 szobás, 42 m2 alapterületű lakás

3. Balatonfüred, Jókai u. 2. szám alatti komfortos, 1 szobás, 39 m2 alapterületű lakás

4. Balatonfüred, Jókai u. 2. szám alatti komfortos, 2 szobás, 64 m2 alapterületű lakás