

Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzati lakások és a helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról

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

I. Fejezet *Általános rendelkezések*

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed Békéscsaba Megyei Jogú Város közigazgatási területén lévő minden olyan lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre, amely Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában van.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően a rendelet hatálya nem terjed ki azokra az önkormányzati tulajdonú ingatlanokra, amelyek hasznosítására, üzemeltetésére, használatára vonatkozóan az önkormányzat és az ingatlanok üzemeltetésével, hasznosításával megbízott szervezet közötti megállapodás eltérő rendelkezéseket tartalmaz.

2. §

(1) A rendelet személyi hatálya kiterjed:

- a) a Békéscsaba Megyei Jogú Város közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkező magyar állampolgárokra,
- b) a huzamos tartózkodási jogosultsággal rendelkezőkre,
- c) a magyar hatóságok által menekültként elismert személyekre,
- d) a hontalanokra,
- e) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény (a továbbiakban: Szmtv.) szerint a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyekre, amennyiben a pályázat vagy kérelem benyújtásának az időpontjában az Szmtv.-ben meghatározottak szerint a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodási jogát a Magyarország területén gyakorolják, és a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény szerint Békéscsaba Megyei Jogú Város közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkeznek.

(2) E rendelet hatálya az (1) bekezdésben foglaltakon kívül kiterjed azokra a békéscsabai lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkező személyekre, akik:

- a) Békéscsaba Megyei Jogú Város közigazgatási területén tevékenységet végző munkáltatóval munkaviszonyban vagy egyéb munkavégzésre irányuló jogviszonyban állnak, vagy
- b) legalább két éve életvitelszerűen Békéscsaba Megyei Jogú Városban élnek, vagy

- c) nyilatkoznak arról, hogy Békéscsabán szeretnének letelepedni és munkát vállalni.
- (3) A lakóhely és a tartózkodási hely megállapítása szempontjából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás adatai irányadóak.
- (4) A rendelet hatálya kiterjed továbbá a jelen rendelet rendelkezéseinek végrehajtása során érintett jogi személyiséggel rendelkező és a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre.

2. Értelmező rendelkezések

3. §

A rendelet alkalmazásában:

1. család: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény (a továbbiakban: Szocvtv.) szerinti közösség;
2. egyedülálló: a Szocvtv. szerint meghatározott egyedülálló személy;
3. élettárs: a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényben meghatározott kapcsolatban élő személyek.
4. háztartás: a Szocvtv.-ben háztartásként meghatározott személyek közössége;
5. jelentős önkormányzati érdek: a munkahelyteremtéshez, az önkormányzati feladatok ellátásához, a demográfiai adatok javításához kapcsolódó érdek;
6. jövedelem: a Szocvtv. szerinti jövedelem azzal, hogy a közfoglalkoztatási bér teljes nettó összege jövedelemként vehető figyelembe, amennyiben a pályázó és a vele együtt jogszerűen költözők egyikének sem szűnt meg önhibájából a közfoglalkoztatási jogviszonya;
7. közeli hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényben meghatározott személyek;
8. lakókörnyezet rendben tartása: a köztisztaság fenntartásáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint;
9. rendkívüli élethelyzet: a kérelmezőnél, pályázónál, illetve családjában történt rendkívüli esemény, így különösen betegség, baleset, közeli hozzátartozó halála, káresemény, munkahely elvesztése folytán kialakult élethelyzet;
10. szociálisan rászoruló: az a személy és család, akinek vagy a jogszerűen vele együtt költözők tulajdonában, használatában a pályázat benyújtásának időpontjában nincs beköltözhető lakás vagy családi ház, forgalomképes építési telek, hétvégi ház vagy üdülő telek, kivéve az 5. § (7) bekezdésben meghatározott esetet, továbbá akinek vagy a jogszerűen vele együtt költöző közeli hozzátartozóknak az egy főre jutó havi nettó jövedelme a pályázat benyújtását megelőző hónapban nem haladja meg a mindenkori minimálbér összegének:
 - a) egyedülálló személy esetén 150%-át,
 - b) gyermekét egyedül nevelő személy esetén 100%-át,
 - c) 2-4 fős család esetén 120%-át,
 - d) 5 vagy több fős család esetén 80%-át;
11. veszélyeztetettség: olyan egyéni vagy családi, környezeti, társadalmi helyzet, vagy ezek következtében kialakult állapot, amely az egyén vagy család testi vagy lelki megrendülését, társadalmi ellehetetlenülését okozza.

3. A lakások bérbeadásának jogcímei

4. §

Az önkormányzat a lakásokat:

- a) szociális helyzet alapján;
- b) átmeneti lakásként;

- c) ifjúsági garzonként;
- d) költségelvű bérlakásként;
- e) szolgálati lakásként;
- f) bérlőkijelölési jog alapján;
- g) piaci alapú bérlakásként;
- h) önkormányzati érdekből egyéb módon, vagy
- i) méltányosságból pályázati eljárás nélkül adja bérbe.

II. Fejezet

A bérbeadásra és az üzemeltetésre vonatkozó eljárási szabályok

5. §

- (1) A lakások üzemeltetői feladatait a Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: üzemeltető) látja el.
- (2) Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a rendelet hatálya alá tartozó lakások bérbeadásával kapcsolatos bérbeadói döntések meghozatalát a lakásügyekkel foglalkozó bizottságára (a továbbiakban: Bizottság) átruházza.
- (3) A bérlakások igénylésével kapcsolatos pályázati eljárások, kérelmek és a bérleti szerződések megkötésével kapcsolatos előkészítő, adminisztratív feladatokat a Polgármesteri Hivatal lakásügyekkel foglalkozó szervezeti egysége (a továbbiakban: Hivatal) látja el.
- (4) Az önkormányzati bérlakások közül a szociális helyzet alapján, az ifjúsági garzonként, a költségelvű bérlakásként, piaci alapú bérlakásként és a szolgálati lakásként bérbe adható lakások bérbeadása elsősorban pályázati eljárás keretében történik.
- (5) A bérlakások bérleti jogának megszerzésére irányuló pályázatot úgy kell meghirdetni, hogy a megüresedő lakások bérbeadása lehetőleg folyamatos legyen.
- (6) A (4) bekezdésben foglaltaktól eltérően a Bizottság az értékesíteni, bontani kívánt bérlakások bérlőit az év közben megüresedő, lakásokban helyezheti el, pályázati eljárás alkalmazása nélkül. A bérleti szerződés határozott időtartamra szól.
- (7) Azon személyek, családok részére, akiknek saját ingatlantulajdona baleset, természeti katasztrófa, vis major esemény vagy valamilyen egyéb elháríthatatlan ok következtében megsemmisül vagy lakhatatlanná válik, és azt felújítani, újjáépíteni jövedelmi viszonyaik miatt nem áll módjukban, a Bizottság legfeljebb 5 éves időtartamra, pályázati eljárás mellőzésével, önkormányzati bérlakásban bérleti jogot biztosíthat.
- (8) A Bizottság pályázati eljárás lefolytatása nélkül egyedi döntéssel bérleti jogot biztosíthat annak a veszélyeztetett élethelyzetbe került kérelmezőnek, akinek az élete, testi épsége, egészsége ennek hiányában veszélybe kerülne, amennyiben ezt a környezettanulmány, vagy egyéb dokumentum igazolja. A bérleti jog biztosításának a feltétele, hogy a veszélyeztetettség elhárítására a szociális vagy gyermekvédelmi intézményrendszer keretében nincs lehetőség.
- (9) Békéscsaba Megyei Jogú Város Polgármestere pályázat mellőzésével legfeljebb egy évre bérleti jogot biztosíthat annak a kérelmezőnek, akinek az élete vagy a testi épsége az azonnali intézkedés hiányában veszélybe kerülne.

(10) A Bizottság pályázat mellőzésével egyedi elbírálás alapján jelölheti ki azt a lakásbérlet, akinek az elhelyezéséhez jelentős önkormányzati érdek fűződik. A kijelölt bérlet a lakásért eltérő rendelkezés hiányában piaci alapon meghatározott lakbért és a lakáshasználattal kapcsolatos valamennyi díjat, költséget köteles megfizetni.

(11) Az önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

(12) A bérleti szerződést az önkormányzat az üzemeltető és a bérlet írja alá.

(13) A lakások bérbeadás jogcím szerinti felsorolását a Békéscsaba Megyei Jogú Város Jegyzője által vezetett függelékek tartalmazzák.

(14) A lakások függelékben szereplő jogcím szerinti besorolásának a módosításáról a Bizottság dönt.

(15) Békéscsaba Megyei Jogú Város Jegyzője a Bizottság döntését követően gondoskodik a függelékek aktualizálásáról.

6. §

(1) A bérleti jog elnyerésére irányuló pályázati felhívást a Csabai Mérleg városi lapban és Békéscsaba Megyei Jogú Város weblapján közzé kell tenni. A pályázati hirdetménynek tartalmazni kell:

- a) a pályázati jogosultság feltételeit;
- b) a bérbeadás jogcímét;
- c) a bérbeadásra meghirdetett meglévő üres bérlakások címét, komfortfokozatát, alapterületét, műszaki jellemzőjét, szobaszámát;
- d) a bérleti jogviszony időtartamát;
- e) a lakbér összegét és az igényelhető lakbértámogatás lehetőségét;
- f) a pályázat benyújtásának helyét, módját és határidejét és
- g) a pályázatok elbírálásának, valamint az eredmény ismertetésének várható határidejét.

(2) Egy pályázó egyidejűleg több lakásra is nyújthat be pályázatot. Minden lakástípusra külön kell pályázni, a lakások sorrendjének a megjelölésével.

(3) Aki valótlan adatok közlésével, valós adatok elhallgatásával, vagy más módon a pályázat előkészítőjét vagy a pályázat elbírálóját szándékosan megtéveszti vagy tévedésben tartja, annak a pályázata érvénytelen és 5 évig bérleti jog megszerzésére irányuló pályázati eljárásban nem vehet részt, kérelmet nem nyújthat be.

(4) A (3) bekezdésben foglaltakat a pályázati eljárás nélküli bérbeadás esetén is alkalmazni kell.

(5) A pályázatokat és a kérelmeket az arra rendszeresített formanyomtatványokon kell benyújtani.

7. §

(1) A pályázatok és a kérelmek elbírálásáról a Bizottság a rendelet mellékleteiben szereplő szempontrendszer alapján dönt,

- a) a szociális rászorultság szempontrendszerét az 1. melléklet,
- b) a szolgálati lakásbérleti jogának elnyeréséhez a szempontrendszert a 2. melléklet,
- c) az elbírálási szempontrendszert az átmeneti lakásokban történő elhelyezésre a 3. melléklet,
- d) az elbírálási szempontrendszert az Ifjúsági Garzonház lakóegységeiben történő bérlet kiválasztásra a 4. melléklet,

- e) az elbírálási szempontrendszert az Erzsébet lakópark I-II. ütem lakóházai és a költségelví bérlakások bérlőinek kiválasztására az 5. melléklet,
- f) az elbírálási szempontrendszert a piaci alapú bérlakások bérlőinek kiválasztására a 6. melléklet tartalmazza.

(2) A pályázat eredményéről a pályázókat és a kérelmezőket a Hivatal a döntéstől számított 8 napon belül értesíti.

(3) A pályázat nyertese és a kérelmező a bérleti jog biztosítására vonatkozó döntés közlésétől számított 20 napon belül köteles a Hivatalban megjelenni és a bérleti szerződést megkötöni.

(4) A pályázó és a kérelmező a bérleti jog biztosítására vonatkozó döntés közlésétől számított 30 napon belül köteles beköltözni a bérlakásba.

(5) A (3) és (4) bekezdés szerinti kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén a bérlő elveszíti a bérleti jogot és a közléstől számított 5 évig önkormányzati bérlakásra újabb pályázatot, kérelmet nem nyújthat be.

(6) A bérlő nem veszíti el a bérleti jogot és az újabb pályázat, kérelem benyújtásának a jogát, ha a (3) és (4) bekezdésben meghatározott cselekmény elmulasztásától számított 30 napon belül a mulasztás okát hitelt érdemlően írásban igazolja és az igazolás benyújtásától számított 30 napon belül a bérlakásba beköltözik, illetve a bérleti szerződést megkötöi vagy az igazolás alapján erre objektív okok miatt képtelen.

(7) A pályázati eljárás keretében bérleti jogra pályázónak és a kérelmezőnek a (3) és (4) bekezdésben foglalt kötelezettségszegése vagy a bérleti jogról a szerződéskötést megelőző lemondása esetén a lakás bérletének megszerzésére - külön bizottsági döntés nélkül - az öt követő legtöbb pontszámot elért pályázó, kérelmező jogosult.

(8) Amennyiben a pályázók közül többen azonos összpontszámmal rendelkeznek, a pályázatok sorrendjét

- a) szociális bérlakás esetén az az 1. melléklet 2., 4., 9. és 11. pontja szerinti összpontszám,
 - b) szolgálati bérlakás esetén a 2. melléklet 4. és 6–8. pontja szerinti összpontszám,
 - c) átmeneti bérlakás esetén a 3. melléklet 2., 6., 7. és 9. pontja szerinti összpontszám,
 - d) ifjúsági garzonház esetén a 4. melléklet 2., 3., 9. és 10. pontja szerinti összpontszám,
 - e) költségelví bérlakás esetén az 5. melléklet 3., 9., 10. és 12. pontja szerinti összpontszám,
 - f) piaci alapú bérlakás esetén a 6. melléklet 3., 6., 7. és 8. pontja szerinti összpontszám
- határozza meg.

8. §

(1) Az önkormányzati bérlakások bérleti jogának elnyerésére az pályázhat

- a) aki és akinek a vele együtt jogszerűen költöző hozzátartozója a pályázat benyújtásának időpontjában Magyarország területén sehol nem rendelkezik beköltözhető lakóingatlan tulajdonjogával, haszonélvezetével vagy önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal;
- b) aki és akinek a vele együtt jogszerűen költöző hozzátartozója a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül tulajdonát képező ingatlant nem ajándékozott el;
- c) aki és akinek a vele együtt jogszerűen költöző hozzátartozója a pályázat benyújtását megelőző 5 éven belül önkormányzati bérlakás bérleti jogáról nem mondott le vagy bérleti jogviszonya nem a bérlőnek felróható okból szűnt meg.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően az is pályázhat önkormányzati bérlakásra, akinek ingatlanát a bírósági végrehajtásról szóló törvény szerint végrehajtás alá vonták és ezt hitelt érdemlően bizonyítja.

(3) Az önkormányzati bérlakás bérlője akkor pályázhat másik lakás bérleti jogának elnyerésére, ha nem rendelkezik lakbér, közüzemdíj vagy egyéb lakhatáshoz kapcsolódó hátralékkal a pályázat benyújtásakor vagy a tartozás rendezése érdekében az adósság jogosultjával megállapodást kötött.

(4) A pályázat benyújtásának további feltétele, hogy a pályázót a pályázat benyújtását megelőző tíz éven belül önkormányzati bérlakásból végrehajtás útján a kötelezettségszegése miatt nem költöztették ki, nem kötelezték a kiköltözésre.

(5) Nem pályázhat önkormányzati bérlakás bérleti jogára, aki előzetes letartóztatásban van, elzárás büntetését tölti, illetve szabadságvesztés büntetését tölti.

(6) Meg kell szüntetni a bérleti jogát annak a bérlőnek,

a) akivel szemben elzárásra vagy szabadságvesztés büntetés kiszabására a bérleti jogviszony fennállása alatt kerül sor vagy

b) az ingatlan használatát másnak átengedte.

(7) A pályázatok elbírálása során az érvényesen pályázók közül a nyertes pályázaton felül a következő legmagasabb pontszámot elérő pályázók tartaléknak jelölhetők, akik a következő megüresedő lakásokra - újabb pályázati eljárás lefolytatása nélkül - szerezhetnek bérleti jogot.

III. Fejezet

A bérleti jogviszony tartalma

9. §

(1) A bérlő köteles a kertes ingatlanok esetén az ingatlant és a külön önkormányzati rendelet szerinti közterületet rendben tartani.

(2) Az önkormányzati bérlakásban és a közös használatú helyiségekben tilos a dohányzás.

(3) Az önkormányzati bérlakásban és a közös használatú helyiségekben tilos állatot tartani.

(4) A (3) bekezdésben foglalt tilalom nem alkalmazható a jelen rendelet hatálybalépésekor hatályban lévő bérleti szerződések esetében, továbbá azokban az esetekben, ha a jelen rendelet hatálybalépését követően olyan személlyel kerül megkötésre új bérleti szerződés, aki közvetlenül azt megelőzően is a lakás bérlője volt.

(5) Az üzemeltető a lakásnak a lakásbérlő részére történő átadásakor lakásátadási jegyzőkönyvet készít, amelyben köteles feltüntetni a lakásban előforduló esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérlő a lakás átvételét észrevételeinek írásbeli rögzítésével a lakásátadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(6) A bérlő köteles a bérleményben életvitelszerűen tartózkodni, a 2 hónapot meghaladó távollétet és annak időtartamát írásban köteles bejelenteni a Hivatalban.

(7) A bérlő - mindaddig, amíg a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak át nem adja - köteles a lakás lakbérét és költségeit, közüzemi díjait és a lakáshasználattal kapcsolatos valamennyi díjat, költséget megfizetni az alábbiak szerint:

- a) a bérlo köteles a lakbért az üzemeltetőnek megfizetni,
- b) a bérlo köteles a közüzemi szolgáltatások (villany, gáz, víz, csatorna, hulladékszállítás) díját a szolgáltatónak megfizetni,
- c) a bérlo köteles a társasházban lévő lakások esetén a társasházi közös költséget számla alapján az üzemeltetőnek megfizetni,
- d) azon lakások esetében, ahol az ingatlant nem közös képviselő üzemelteti és nem állapítottak meg közös költséget, a bérlo köteles az üzemeltetőnek az üzemeltető által megállapított mértékű üzemeltetési díjat fizetni.

(8) A bérlo és a bérlotársak a határozott idő lejártát megelőzően 30 napon belül kérelmezhetik az új bérleti szerződés megkötését. A kérelemhez csatolni kell a jogosultság igazolására szolgáló dokumentumokat, valamint igazolni kell, hogy nincs lakbér,- közüzemidíj és egyéb lakáshasználattal kapcsolatos tartozásuk.

(9) Ha a bérlo lakást vásárol, illetve új lakást épít, az adásvételi szerződés megkötésétől, vagy az ingatlan használatba vételére, felépültére, elkészültére vonatkozó építészeti, építésfelügyeleti hatóság általi dokumentum kiadásától számított

- a) 30 napon belül köteles ennek tényét bejelenteni a bérbeadó felé és
- b) 90 napon belül köteles kiköltözni az önkormányzati bérlakásból.

10. §

(1) Amennyiben az üzemeltető és a bérlo a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 9. § (1) bekezdése szerint megállapodnak abban, hogy a lakást a bérlo teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, az erre vonatkozó megállapodásban meg kell határozni:

- a) a lakás helyreállításának költségeit,
- b) az esetleges hatósági engedélyeket,
- c) a költségek megtérítésének módját, valamint
- d) a munkálatok elvégzésének határidejét.

(2) Az elvégzett munkák számlákkal igazolt ellenértékét legfeljebb a megállapodásban szereplő költség erejéig az üzemeltetőnek a lakás műszaki átvételét követő 30 napon belül egy összegben, átutalással kell megfizetni.

(3) A bérlo csak a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához és a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel való ellátásához szükséges legfeljebb a megállapodásban rögzített kiadásainak a megfizetésére tarthat igényt.

(4) Az üzemeltető a munkálatok elvégzésének határidejét a bérlo kérésére indokolt esetben meghosszabbíthatja.

(5) Ha a bérlo a munkálatokat saját hibájából a külön megállapodásban meghatározott vagy az üzemeltető által a (4) bekezdésben foglaltak alapján meghosszabbított határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a szerződést felmondhatja.

11. §

(1) Az Ltv. 15. § (1) bekezdése szerinti, a lakás bérlo általi átalakítására, korszerűsítésére vonatkozó megállapodásban meg kell határozni:

- a) a lakás átalakításának, korszerűsítésének költségeit,

- b) az esetleges hatósági engedélyeket,
- c) a költségek megtérítésének módját, valamint
- d) a munkálatok elvégzésének határidejét.

(2) Az elvégzett munkák számlákkal igazolt ellenértékét legfeljebb a megállapodásban szereplő költség erejéig az üzemeltetőnek a lakás műszaki átvételét követő 30 napon belül egy összegben, átutalással kell megfizetni.

(3) Az üzemeltető a munkálatok elvégzésének határidejét a bérlő kérésére indokolt esetben meghosszabbíthatja.

(4) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit a bérbeadó viseli.

12. §

(1) Az üzemeltető és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és berendezéseit az üzemeltető teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő a megállapodásban vállalja, hogy legkésőbb a munkálatok befejezését követő 30 napon belül a költségeket a bérbeadó részére egy összegben megtéríti.

(3) Ha a bérlő a rendelet alapján szociálisan rászoruló személynek minősül, akkor a költséget több, de legfeljebb 12 havi részletben is megtérítheti. A részletfizetést a Bizottság kérelem alapján engedélyezheti. Ennek konkrét feltételeit az üzemeltető és a bérlő közötti megállapodásban kell meghatározni.

13. §

(1) Az üzemeltető a lakás visszaadásakor lakásátvételi jegyzőkönyvet készít, amelynek tartalmaznia kell a lakás rendeltetésellenes, illetve rendeltetésszerű használatából eredő hibákat, hiányosságokat. A bérlőnek a jegyzőkönyvben nyilatkoznia kell az őt terhelő hibák, hiányosságok megszüntetésének módjáról és határidejéről.

(2) Amennyiben a bérlő a rendeltetésellenes használatból eredő hibák és hiányosságok megszüntetéséről, vagy a kijavítás költségeinek megtérítéséről nem nyilatkozik, vagy az üzemeltető és a bérlő a hibák kijavításának módjában és költségében nem tudnak megegyezni, az üzemeltető a követelését közjegyzői vagy bírósági eljárás keretében érvényesíti.

(3) Amennyiben a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket, felszereléseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérlő köteles az eredeti állapot visszaállítására vagy a visszaállítás költségeinek megtérítésére.

(4) Amennyiben a lakás berendezési tárgyaiban és a lakás állagában olyan hiba, hiányosság keletkezik, amely a nem rendeltetésszerű használatból ered – különösen rongálás, nem megfelelő lakás karbantartás, illetve abból eredő állagromlás –, úgy annak helyreállítási költségeit a bérlő köteles megfizetni.

14. §

(1) Az üzemeltető és a Hivatal a lakások rendeltetésszerű használatát, továbbá a bérleti kötelezettségek teljesítését a bérleti nyugalmanak zavarása nélkül, előzetes írásbeli értesítés alapján, a lakásban munkanapokon 8-16 óra közötti időben évente egy alkalommal ellenőrzi. A bérleti az ellenőrzés lehetőségét köteles biztosítani.

(2) Az ellenőrzés során feltárt hiányosságok megszüntetésére az üzemeltető vagy a Hivatal a bérletet 15 napon belül írásban, határidő kitűzésével köteles felhívni és a végrehajtást ellenőrizni. Amennyiben a bérleti a felhívásban foglaltaknak nem tesz eleget a bérbeadó a szerződést felmondhatja.

(3) Az üzemeltető és a Hivatal a tudomására jutott olyan körülmények esetén, amelyek fennállása a lakás állagmegóvását veszélyezteti, vagy a bérletők magatartása indokolja, előzetes bejelentés nélkül soron kívüli ellenőrzést tart.

(4) Amennyiben az üzemeltető vagy a Hivatal munkatársa az ellenőrzés során vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a bérleti a lakást előzetes bérbeadási hozzájárulás nélkül más célra használja, bérleti jogát másnak átengedte, a lakást elcserélte vagy albérletbe adta, illetve a lakást nem lakja, köteles erről a körülményről a Bizottságot tájékoztatni. A bérletivel szemben alkalmazandó eljárásról az üzemeltető és a Hivatal jelzése alapján a Bizottság dönt.

IV. Fejezet *Bérbeadási hozzájárulások*

4. Hozzájárulás a bérletitársi jogviszonyhoz

15. §

(1) A bérleti és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére a bérbeadó a bérletitársi szerződést köteles megkötöni.

(2) A bérleti és a vele együtt lakó szülője közös kérelmére a bérbeadó a bérletitársi szerződést akkor köteles megkötöni, ha a kérelmezők együttlakását az egészségügyi körülményei indokoltá teszik.

(3) A (2) bekezdésben megjelölt személyek esetében nem köthető bérletitársi szerződés, ha a bérletivel együtt lakó szülőnek máshol beköltözhető lakása van.

(4) A bérleti és az együtt költöző vagy legalább egy éve együtt lakó élettársa közös kérelmére bérletitársi szerződés akkor köthető, ha az élettárs megfelel az adott lakásra vonatkozóan a rendeletben foglalt bérbeadás feltételeinek.

(5) Más személlyel bérletitársi jogviszony nem létesíthető.

5. Megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei

16. §

(1) A lakásban visszamaradó társbérleti részére a megüresedett társbérleti lakrész csak akkor adható bérbe, ha a társbérleti vállalja a megnövekedett lakásterület után számított lakbér megfizetését.

(2) Amennyiben a társbérleti az (1) bekezdésben foglaltakat nem vállalja, akkor a részére cserelakást kell biztosítani, és a felszabadult ingatlant önálló lakásként kell bérbe adni.

6. A befogadás szabályai

17. §

- (1) A bérlő a lakásba más személyt az Ltv. rendelkezéseiben foglaltakon kívül a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) A befogadáshoz való hozzájárulást a beköltözés előtt a bérlő és a befogadandó személy együttes írásbeli kérelemmel kezdeményezheti a Bizottságtól.
- (3) A kérelemben meg kell jelölni a befogadás okát, a befogadandó és a bérlő esetleges rokoni kapcsolatát, a befogadandó eddigi lakásának címét, az ott lakás jogcímét, a lakás komfortfokozatát, méretét, szobaszámát és az ott lakók számát.
- (4) A Bizottság a hozzájárulást megtagadhatja, ha a bérlő a befogadást indokolni nem tudja, a befogadás indoka nem valós, vagy a lakás nagysága miatt a zavartalan együttélés nem biztosított.
- (5) Nem adható hozzájárulás, ha a befogadni kívánt személy beköltözhető lakástulajdonnal vagy önkormányzati bérlakás bérleti jogával rendelkezik, amelyről a befogadás iránti kérelemmel egyidőben nem mond le.
- (6) Vissza kell vonni a hozzájárulást, ha olyan feltétel következik be, amely fennállása esetén a hozzájárulást meg kellett volna tagadni.
- (7) Nem adható hozzájárulás, ha a bérlőnek bérleti díj, közüzemi-díj vagy egyéb lakáshasználattal kapcsolatos tartozása áll fenn.

7. A bérleti jog folytatása és az elhelyezési kötelezettség szabályai

18. §

- (1) A bérlő bérleti szerződésének megszűnését követően a Bizottság hozzájárulásával befogadott lakásban visszamaradó személy a lakást a szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül köteles elhagyni, másik önkormányzati lakásra nem tarthat igényt.
- (2) Az (1) bekezdéstől eltérően a szociális bérlakásban visszamaradt személy kérelmére lakásbérleti jogviszony létesíthető a lakásra, amennyiben a rendelet szerint jogosult a szociális bérlakásra és a lakás vonatkozásában bérleti díj, közüzemi-díj vagy egyéb lakáshasználattal kapcsolatos tartozás nem áll fenn vagy a visszamaradt személy a tartozás megfizetését vállalja.
- (3) A bérlő halála esetén a lakásbérleti jogviszony folytatására az Ltv. rendelkezéseiben és a (2) bekezdésben meghatározott befogadott személyeken túl más személy nem jogosult. A bérlő halála esetén a befogadottnak a halál időpontját követő 90 napon belül a lakást el kell hagynia és elhelyezési igényt nem támaszthat.

8. Hozzájárulás a tartási szerződéshez

19. §

A bérlő a határozatlan időre bérbe adott lakás esetében a bérbeadó írásbeli hozzájárulása alapján tartási szerződést köthet a lakásbérleti jog folytatása ellenében. A hozzájárulás megadásáról vagy

megtagadásáról a Bizottság dönt. A megkötött tartási szerződés egy példányát az aláírástól számított 30 napon belül a Hivatalhoz be kell nyújtani.

9. Hozzájárulás albérleti szerződéshez

20. §

A bérbeadó a lakás további albérletbe adásához és fizetővendéglátás céljára történő albérletbeadásához nem járul hozzá.

V. Fejezet

A lakbér és egyéb fizetési kötelezettségek

10. Az óvadék fizetése

21. §

A bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó - a szociális bérlakások és a bérlőkijelölési jogú lakások kivételével - a bérbeadás feltételeként az e rendeletben meghatározott összeg megfizetését köti ki óvadékként. Az óvadék pontos összegét és funkcióját a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

11. A lakbér mértéke

22. §

A lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a bérlő a jelen rendeletben meghatározott lakbér fizetésére köteles.

23. §

(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott és az átmeneti lakások lakbérének négyzetméterenkénti bruttó differenciált mértékét komfortfokozat és lakbérövezet szerint a 7. melléklet tartalmazza.

(2) A szolgálati lakások lakbérének négyzetméterenkénti bruttó differenciált mértékét komfortfokozat és lakbérövezet szerint a 8. melléklet tartalmazza.

(3) A lakbérövezeteket a 9. melléklet állapítja meg.

(4) Amennyiben a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások bérlői minimum 4 évre szóló és háztartásonként legalább 10 000,- Ft/hó értékű lakás-előtakarékossági szerződést kötnek, a szerződés megkötését követő 3. hónaptól

a) havi 10 000,-Ft után 3 000,- Ft/hó bérleti díj-kedvezményben

b) havi 20 000,-Ft után 5 000,- Ft/hó bérleti díj-kedvezményben részesülnek.

24. §

(1) A jogszabály alapján gyakorolt bérlőkijelölési jog és az intézmények, cégek, valamint a sportszervezetek bérlőkijelölési joga alapján bérbe adott lakások lakbérének mértékét a 8. melléklet tartalmazza.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően, amennyiben a bérlőkijelölési jog gyakorlására egyedi döntés alapján kerül sor, a lakbér összege megegyezik a döntésben meghatározott lakbérrel.

25. §

Az ifjúsági garzonházakban lévő lakóegységre vonatkozó bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő bruttó 10 000,- Ft/hó lakbért köteles fizetni.

26. §

A költségelvű bérlakások lakbérének mértéke bruttó 1 000 Ft/m²/hó.

27. §

A piaci alapon bérbeadott lakásokra vonatkozó bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő bruttó 1 300,- Ft/m²/hó lakbért köteles fizetni.

12. A lakáshasználati díj

28. §

(1) A bérlakást jogcím nélkül használó személy esetén a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével az emelt lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 3-6 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének kétszerese, a 7-10 hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének négyszeres összege, a 11. hónaptól kezdődően a lakás lakbérének ötszöröse.

(2) Az ifjúsági garzonházak és a költségelvű bérlakások esetében amennyiben a bérleti szerződés megszüntetésére a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdése alapján került sor, úgy a bérlő a bérleti szerződés megszűnésétől lakáshasználati díjat köteles fizetni. A fizetendő lakáshasználati díj összege azonos mértékű a rendelet vonatkozó rendelkezései szerinti lakbér összegével.

13. Lakbértámogatás

29. §

Az önkormányzati lakbértámogatást pénzbeli és a természetben nyújtott helyi szociális és gyermekvédelmi ellátások szabályozásáról szóló önkormányzati rendelet lakhatási támogatásra vonatkozó szabályai szerint kell biztosítani.

VI. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony megszűnése és megszüntetése

30. §

(1) Amennyiben a felek az Ltv. 23. § (3) bekezdésében foglaltak alapján az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, a bérlő

- a) kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú,
- b) azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a településen vagy az épületen belül eltérő fekvésű vagy,

c) nagyobb szobaszámú, vagy nagyobb alapterületű, vagy magasabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.

(2) Az Ltv. 23. § (3) bekezdésében meghatározott, másik lakás bérbeadására vonatkozó igény több bérlő részéről történő felmerülése esetén az ilyen célra felhasználható üres vagy megüresedett bérlakásokat a bérbeadó köteles pályázati eljárás keretében meghirdetni.

31. §

Amennyiben a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel úgy kerül megszüntetésre, hogy a bérbeadó a bérlő részére másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet, a pénzbeli térítés összegét a 10. melléklet tartalmazza.

32. §

(1) A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha:

- a) a bérlő a lakbért vagy a lakáshasználattal kapcsolatos egyéb fizetési kötelezettségét a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, így különösen a kertes lakóingatlan esetén a lakókörnyezetét nem tartja rendben;
- 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, illetve területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják, vagy
- e) a bérbeadó a bérlő részére megfelelő és beköltözhető cserelakást ajánl fel.

(2) A határozatlan időre kötött bérleti szerződést a bérlő írásban bármikor felmondhatja a bérbeadó a felmondási jogát jelen rendelet és az Ltv. rendelkezései szerint gyakorolhatja.

33. §

(1) Kéthavi lakbértartozás esetén a szerződés bérbeadó részéről történő felmondása előtt az üzemeltető a lakásbérleti-díjtartozás közlésével tájékoztatja a bérlőt a tartozás részletekben történő megfizetésének lehetőségéről.

(2) Amennyiben a bérlő az üzemeltető tájékoztatásának kézhezvételétől számított 30 napon belül az üzemeltetőtől a fennálló lakbértartozása részletekben történő megfizetését nem kérelmezi vagy a részletfizetési megállapodásban szereplő kötelezettségét a megállapodás aláírása után 3 egymást követő hónapban nem teljesíti, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést az Ltv. szerint meghatározott módon felmondja.

(3) Háromhavi és azt meghaladó lakbértartozás esetén a szerződés bérbeadó részéről történő felmondása előtt a bérlőnek

- a) alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű vagy egyéb okból alacsonyabb lakbérű, alacsonyabb költségű bérlakást (a továbbiakban: cserelakás), illetve
- b) az adósságkezelési szolgáltatás igénybevételét kell felajánlani.

(4) Ha a bérlőnek közüzemidíj-tartozása, társasházi közös költség tartozása vagy üzemeltetési díj tartozása vagy egyéb lakáshasználattal kapcsolatos tartozása van, elsősorban alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű vagy egyéb okból alacsonyabb lakbérű, alacsonyabb költségű bérlakást, illetve adósságkezelési szolgáltatást kell felajánlani.

(5) Amennyiben a bérelő a (3) bekezdésben foglalt ajánlatot nem fogadja el, vagy az adósságkezelési szolgáltatásban során előírt kötelezettségeit nem teljesíti, a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

(6) Abban az esetben, ha a bérbeadó cserelakással nem rendelkezik, illetve a bérelő adósságkezelési szolgáltatásra nem jogosult, az (1)–(2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni. Ebben az esetben új bérleti szerződés akkor köthető, ha a bérelő a díjtartozás megfizetése érdekében az adósság jogosultjával a tartozás részletekben való megfizetése érdekében megállapodást kötött vagy írásban tett nyilatkozatában vállalja a részletfizetést.

(7) Ha a bérelő a (6) bekezdésben foglalt részletfizetési kötelezettségét 3 egymást követő hónapban nem teljesíti, a lakásbérleti szerződést a bérbeadó felmondhatja.

34. §

(1) Az üzemeltető a végrehajtási és a lakáskiürítésére irányuló eljárás megkezdéséről és annak eredményéről a Bizottságot tájékoztatja.

(2) Amennyiben a bérelő a szerződés megszűnését követően a bérleményt nem adja át, az üzemeltető a szerződés megszűnésétől számított 6 hónapon belül köteles a lakás kiürítése iránt a peres eljárást megindítani.

35. §

(1) A Bizottság a lakáshasználó írásbeli kérelmére a felmondott vagy az egyéb ok miatt megszünt bérleti jogviszony esetén pályázati eljárás lefolytatása nélkül ismételten bérleti jogot biztosíthat, ha az újabb bérleti szerződés megkötését menthető okból - így különösen betegség, baleset, közeli hozzátartozó halála, munkahely elvesztése miatt - nem kezdeményezte és a kérelem benyújtásának időpontjában lakáshasználati díj vagy közüzemi díj vagy egyéb lakáshasználattal kapcsolatos tartozása nincs, továbbá

- a) a tartozásai rendezése érdekében adósságkezelési szolgáltatásban részesül és a kötelezettségeit folyamatosan teljesíti vagy
- b) az üzemeltetővel, közüzemi szolgáltatóval részletfizetési megállapodást kötött és a kötelezettségét folyamatosan teljesíti.

(2) A bérleti jogviszony további feltétele, hogy a bérbeadói ellenőrzés során megállapításra kerüljön, hogy a lakáshasználó és a vele együtt lakó személyek a lakást, a lakásberendezéseket, a közös használatra szolgáló helyiségeket és a házhoz, lakáshoz tartozó területeket, továbbá az épület központi berendezéseit rendeltetésszerűen használják, az együttélés szabályait betartják.

(3) Azon lakáshasználók esetében, akik adósságkezelési szolgáltatásban vesznek részt vagy az üzemeltetővel, a közüzemi szolgáltatókkal tartozásuk rendezésére részletfizetési megállapodást kötöttek, a bérleti jogviszonyuk az adósságcsökkentési támogatás folyósításának időtartamáig vagy a részletfizetési megállapodás időtartamáig kerül ismét megállapításra.

VII. Fejezet

Az egyes jogcímenek bérbe adott lakásokra vonatkozó különös szabályok

14. A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei

36. §

(1) A szociális helyzet alapján bérbe adható önkormányzati bérlakás bérleti jogának megszerzésére az a nagykorú személy pályázhat, aki megfelel a 8. §-ban foglaltaknak és aki szociálisan rászorulónak minősül.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt feltételek megléte esetén is csak akkor érvényes a pályázat, ha a pályázó és a vele jogszerűen együtt költözők együttes jövedelméből számított egy főre jutó nettó jövedelem a pályázat benyújtását megelőző hónapban meghaladja a mindenkori minimálbér nettó összegének

- a) 30 %-át komfort nélküli lakás esetén,
- b) 50 %-át félkomfortos lakás esetén,
- c) 70 %-át komfortos és összkomfortos lakás esetén.

(3) Új bérleti jogviszony létesítése esetén nem kell vizsgálni a szociális rászorultság feltételeinek a fennállását annak a bérlőnek, aki az első bérleti jogviszony kezdő időpontjában szociálisan rászoruló volt és az újabb bérleti jogviszony biztosítására benyújtott kérelem időpontjában a rá irányadó öregségi nyugdíjkorhatárt betöltötte vagy a bérelt lakásban öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött közeli hozzátartozójával él.

37. §

(1) Amennyiben a rendelet eltérően nem rendelkezik, a szociális bérlakások bérbeadása pályázati eljárás keretében történik.

(2) Egy pályázó több lakásra is pályázhat a megpályázott lakások sorrendjének megjelölésével. A pályázaton a pályázó az általa megjelölt sorrend figyelembevételével egy lakás bérleti jogát nyerheti el. A többi pályázott lakás vonatkozásában a pályázata elutasításra kerül.

(3) A szociális bérlakás bérlője a 7. mellékletben meghatározott mértékű lakbér fizetésére köteles.

38. §

(1) A pályázóval megkötött lakásbérleti szerződés legfeljebb 1, huzamos tartózkodási jogosultsággal rendelkező pályázó esetén legfeljebb 5 évre megállapított határozott időre szólhat. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlők lakáscseréjére.

(2) A bérlőnek és a bérlőtársaknak a 9. § (8) bekezdésében meghatározott, új bérleti szerződés megkötésére irányuló kérelmükhöz csatolni kell azokat az igazolásokat, amelyek alapján megállapítható, hogy a bérlő és a bérlőtársak, valamint a velük együtt élők a jövedelmi, vagyoni helyzetük alapján változatlanul szociálisan rászorulónak minősülnek.

(3) A szociális rászorultság fennállása esetén a bérlő kérésére a Bizottság újabb 1, illetve 5 évre lakásbérleti jogot biztosíthat, ha a kérelmezők továbbra is megfelelnek a rendelet feltételeinek és nincs lakbér, közüzemidíj vagy egyéb lakáshasználattal kapcsolatos tartozásuk.

(4) Az új bérleti szerződés megkötésének a további feltétele, hogy a kérelmező és a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást a bérleti jogviszony időtartama alatt nem tanúsítottak és a lakókörnyezetüket rendben tartották.

(5) Az új bérleti szerződés megkötésének kezdeményezésére előírt, a 9. § (8) bekezdésében meghatározott határidő elmulasztása esetén, vagy ha a kérelmező nem felel meg az új szerződés megkötésére vonatkozó feltételeknek, a bérleti jogviszony a határozott idő leteltével megszűnik, és a

bérlő a szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül cserelakás biztosítása nélkül köteles elhagyni a lakást.

(6) Az (5) bekezdéstől eltérően, ha a kérelmező a fennálló tartozásának rendezése érdekében adósságkezelési szolgáltatást vesz igénybe vagy a részletfizetésre az üzemeltetővel, közüzemi szolgáltatóval vagy a lakáshasználattal kapcsolatos tartozás egyéb jogosultjával megállapodást köt, a szerződés a részletfizetés időtartamára megköthető.

(7) A bérlő a beköltözéstől számított 10 évig lakhat szociális bérlakásban. 10 év elteltével újabb bérleti szerződés nem köthető.

(8) A (7) bekezdéstől eltérően a beköltözéstől számított legfeljebb 15 évig lakhat a szociális bérlakásban az a bérlő, aki;

- a) fogyatékkal élő vagy tartósan beteg gyermeket nevel a bérleményben;
- b) az újabb szerződéskötés időpontjában ő vagy a lakásban jogszerűen élő hozzátartozója a 65. életévét betöltötte;
- c) a lakásban jogszerűen élő hozzátartozó vagy a bérlő megváltozott munkaképességű személyek ellátásában részesül, vagy
- d) a lakásban jogszerűen élő hozzátartozó vagy a bérlő nyugdíjat vagy nyugdíjszerű ellátást kap.

(9) A (7) bekezdéstől eltérően a bérbeadó újabb bérleti szerződést köthet azzal a bérlővel, akinek a beköltözéstől számított lakáshasználata az újabb bérleti jogviszony iránti kérelme időpontjában eléri a 10 évet, azonban a szerződéskötés iránti kérelem benyújtása mellett igazolja, hogy legalább 5 000,- Ft/lakás összegű lakás elő-takarékossági szerződést kötött. Az újabb bérleti szerződés legfeljebb a lakáscélú előtakarékosági szerződés időtartamáig szólhat. Amennyiben a bérlő a lakás elő-takarékossági szerződésből eredő fizetési kötelezettségét megszegi, a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

(10) A (7) bekezdéstől eltérően a Bizottság döntése alapján újabb bérleti szerződés köthető azzal a bérlővel is, akinek esetében a rendelkezésére álló adatok, dokumentumok alapján megállapítható, hogy a lakhatásáról önmaga nem tud gondoskodni.

(11) A 36. § és a 37. §-ban és az (1)–(10) bekezdésben foglalt rendelkezéseket a szociális rászorultság szerint, de bérlőkijelölési jog alapján bérbe adott lakások tekintetében a bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodásban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(12) A Bizottság újabb lakásbérleti jogot biztosíthat a szociális helyzet alapján bérbe adható önkormányzati bérlakás bérlője részére az általa bérelt lakásra a bérleti szerződés lejáratakor, ha az egy főre jutó havi jövedelem alapján a bérlő már nem minősül szociálisan rászorulóknak, de vállalja a költségelví lakásokra megállapított lakbér megfizetését.

15. A szolgálati lakások bérbeadására vonatkozó szabályok

39. §

(1) Az önkormányzat a szolgálati lakásokat:

- a) a békéscsabai székhelyű vagy telephelyű közfeladatot ellátó intézményeknél, szervezeteknél munkavégzésre irányuló jogviszonyban állók részére a
- b) a békéscsabai székhelyű vagy telephelyű sportszervezet és annak leigazolt sportolója részére
- c) önkormányzati tulajdonrészrel működő gazdasági társaságok munkavállalói részére adja bérbe.

(2) A bérlakások bérbeadása elsősorban pályázati eljárás keretében történik. A pályázathoz csatolni kell a foglalkoztatásra irányuló jogviszony kezdetének időpontját, időtartamát tartalmazó igazolást és a foglalkoztató támogató nyilatkozatát.

(3) A 8. § (1) bekezdés a) és b) pontját a szolgálati lakások bérbeadása során nem kell alkalmazni.

(4) A (2) bekezdéstől eltérően az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott szervezetek bérlőkijelölési jogáról a Bizottság dönt a sportszervezetek által benyújtott kérelem alapján.

(5) A sportszervezetek bérlőkijelölési jogukat külön megállapodás alapján gyakorolják.

40. §

A 39. §-ban foglalt rendelkezéseket a szolgálati lakásként, de bérlőkijelölési jog alapján bérbe adott lakások tekintetében a bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodásban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

41. §

(1) A bérleti szerződés határozott időre, de legfeljebb 3 évre szól.

(2) A bérlő a határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül kérelmezheti újabb bérleti szerződés megkötését. A kérelemhez csatolni kell azokat az igazolásokat, amelyek a szolgálati lakásra vonatkozó jogosultságot bizonyítják.

(3) A Bizottság a bérleti szerződés újabb 3 évre történő megkötéséről dönthet, ha a bérleti jogviszony folytatásának feltételei továbbra is fennállnak, és a kérelmezőnek nincs lakbér, közüzemidíj vagy egyéb lakáshasználattal kapcsolatos tartozása.

(4) A (3) bekezdéstől eltérően, ha a kérelmező a fennálló tartozásának rendezése érdekében adósságkezelési szolgáltatást vesz igénybe vagy a részletfizetésre az üzemeltetővel, közüzemi szolgáltatóval megállapodást köt, a szerződés a részletfizetés időtartamára megkötethető.

(5) A bérleti szerződés egymást követően több alkalommal is újra köthető, de erre - a jelen rendelet eltérő rendelkezése hiányában - legfeljebb a munkavégzésre irányuló jogviszony fennállásáig van lehetőség.

(6) A munkavégzésre irányuló jogviszony megszűnését vagy a bérleti szerződés egyéb ok miatt történő megszűnését követő 60 napon belül a bérlő köteles a szolgálati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az üzemeltetőnek átadni, elhelyezésre, térítésre nem jogosult.

(7) Ha a munkavégzésre irányuló jogviszony azért szűnik meg, mert a bérlő nyugdíjra vált jogosulttá, a jogviszony megszűnését követő 6 hónapon belül köteles a szolgálati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az üzemeltetésre jogosult rendelkezésére bocsátani.

(8) A nyugdíjra jogosult bérlő a (7) bekezdésben foglaltaktól eltérően a bérleti jogviszonya megszűnését megelőzően legalább 30 nappal kérelmet nyújthat be az általa lakott önkormányzati szolgálati lakás bérleti jogára, ha

- a) közfeladatot ellátó intézménynél, szervezetnél minimum 25 éves munkavégzésre irányuló jogviszonnyal rendelkezik,
- b) vállalja a piaci alapú lakbér megfizetését,
- c) a havi jövedelme legalább ötszöröse a fizetendő lakbér összegének,

- d) a pályázónak vagy közeli hozzátartozójának a pályázat benyújtásának időpontjában nincs beköltözhető lakás vagy lakhatásra alkalmas ingatlanvagyon, és
- e) a pályázónak nincs lakbér, közüzemdíj vagy egyéb lakáshasználattal kapcsolatos tartozása.

(9) A szolgálati lakás bérlője a 8. mellékletben meghatározott mértékű lakbér fizetésére köteles.

(10) A 39. § (1) bekezdés a) és c) pontjában meghatározott esetben a bérlő a lakbérfizetés mellett a bérleti szerződés megkötésekor óvadékot is köteles fizetni. Az óvadék összege 100.000,- Ft.

(11) A szolgálati lakás albérletbe nem adható.

(12) A lakáscsere iránti kérelem kizárólag a foglalkoztató írásbeli hozzájárulásával érvényes, a kérelemről a Bizottság dönt.

(13) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt a Hivatal felhívására évente köteles dokumentumokkal igazolni a bérleti jog fennállására vonatkozó jogosultságát és azt, hogy nincs lakbér, közüzemdíj vagy egyéb lakáshasználattal kapcsolatos tartozása.

16. Az átmeneti lakásokra vonatkozó szabályok

42. §

(1) Az átmeneti lakások bérleti jogának az elnyerése kérelem alapján történik.

(2) Több kérelmező esetén a szempontrendszer szerinti pontszámok alapján a Bizottság dönt arról, hogy a kérelmezők közül ki és milyen sorrendben szerezheti meg a bizottsági döntést követően megüresedő lakás bérleti jogát. Üres lakás hiányában a kérelmező kijelölhető a későbbiekben megüresedő lakásra.

43. §

(1) Az átmeneti lakás bérleti joga biztosítható

- a) az önkormányzati lakás bérlőjének az általa bérelt lakás karbantartásának, felújításának, helyreállításának, átalakításának az időtartamára,
- b) annak a kérelmezőnek, akinek az átmeneti elhelyezését rendkívüli élethelyzete indokolja,
- c) a polgármesteri hivatalban vagy az önkormányzati intézményekben dolgozóknak,
- d) annak a kérelmezőnek, aki az önkormányzat működéséhez, a város gazdasági fejlődéséhez szükséges szakember.

(2) A bérleti szerződés határozott időre, 1 évre köthető.

(3) Az átmeneti lakás bérlője a bérleti szerződés lejárta előtt 30 nappal a bérleti szerződés további egy évre történő megkötését kérheti a Bizottságtól.

(4) A bérleti jogviszony együttes időtartama legfeljebb 2 év.

(5) A (4) bekezdéstől eltérően 2 év után is köthető újabb szerződés, amennyiben a jogosultság alapját képező élethelyzet fennáll azzal, hogy a beköltözéstől számított 3. és a 4. évben a költségelví bírlakás bírlleti díját, minden további évben a piaci alapú bírlakás bírlleti díját kell fizetnie a bírlőnek.

44. §

- (1) A bérlő a rendelet 7. mellékletében meghatározott mértékű lakbér fizetésére köteles.
- (2) A 43. § (1) bekezdés c) és d) pontjában meghatározott esetben a bérlő a lakbérfizetés mellett a bérleti szerződés megkötésekor óvadékot is köteles fizetni. Az óvadék összege az egyszobás lakások esetében 150 000 Ft, a kétszobás lakások esetében 200.000,- Ft.
- (3) Az óvadékot az üzemeltető számlájára kell befizetni.
- (4) Ha a bérlő az átmeneti lakást a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az üzemeltetőnek átadta, részére az óvadékot vissza kell fizetni.
- (5) Ha az óvadék meghaladja a lakóegység rendeltetésszerű állapotba hozatalához szükséges munkák ellenértékét, úgy a fennmaradó összeget a bérlő részére ki kell fizetni.
- (6) Ha a bérlő helyett elvégzett karbantartási munkák költsége meghaladja a bérlő által befizetett óvadék összegét, úgy az üzemeltető gondoskodik a különbözet volt bérlőtől történő beszedéséről.

17. A bérlőkijelölési jog alapján bérbe adott lakások

45. §

- (1) A bérlőkijelölési jogú lakások központi jogszabály rendelkezése vagy a Bizottság döntése alapján adhatóak bérbe.
- (2) A bérleti szerződést a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személlyel vagy a bérlőkijelölési joggal rendelkező szervezettel, intézménnyel kell megkötni.
- (3) A bérleti szerződés a bérlőkijelölési jog gyakorlására jogosult által meghatározott időtartamra szól.
- (4) A bérleti jogviszonyra a jogszabály alapján gyakorolt bérlőkijelölési jog esetén a joggyakorlást biztosító jogszabályokban foglalt a Bizottság által biztosított bérlőkijelölési jog esetén a joggyakorlást biztosító megállapodásban szereplő rendelkezések irányadóak.
- (5) Amennyiben hatályos bérleti szerződés hiányában a bérlőkijelölési jogú lakás üresen áll, a lakbért, a közüzemi díjakat és a közös költséget a bérlőkijelölő szervezet köteles megfizetni.

18. Az Ifjúsági Garzonházak bérbeadásának feltételei

46. §

Az önkormányzati tulajdonú Ifjúsági Garzonház lakóegységeinek bérbeadására e rendelet I-VI. fejezetének szabályait a 47–50. §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

47. §

- (1) Ifjúsági Garzonházban lévő lakások bérbeadása pályázat útján történik.
- (2) Az Ifjúsági Garzonházban lévő lakóegységek azoknak a fiatal házaspároknak és élettársaknak (a továbbiakban együtt: házaspár) elhelyezését szolgálják, akik közül a pályázat benyújtásának időpontjában egyik fél sem idősebb 40 évesnél.

(3) Az Ifjúsági Garzonház lakóegységeinek egyidejű pályáztatása esetén egy pályázó több lakásra is pályázhat a megpályázott lakások sorrendjének megjelölésével. A pályázaton e sorrend figyelembevételével a pályázó egy lakás bérleti jogát nyerheti el, a többi lakás vonatkozásában a pályázata elutasításra kerül.

(4) A lakóegységekbe csak azok a házaspárok, élettársak helyezhetők el, akik:

- a) vállalják valamely pénzügyintézetnél egy teljes értékű legalább havi 10 000 Ft/fő megtakarítási összegű rövid futamidejű (maximum 4 év) lakáselőtakarékosági vagy egyéb erre feljogosított szervezetnél lakáscélú hitel felvételét lehetővé tevő, családonként minimum 20 000 Ft/hó befizetendő összegű szerződés megkötését, és azt a szerződésben foglaltak szerint folyamatosan fizetik. E feltétel elbírálásánál azonos értékűnek kell tekinteni az olyan lakáselőtakarékosági vagy egyéb erre feljogosított szervezetnél lakáscélú hitel felvételét lehetővé tevő szerződést, amelynek kedvezményezettje a fiatal házaspár egyike,
- b) vállalják továbbá, hogy a lakáselőtakarékosági szerződés teljesítését igazoló okmányokat az újabb szerződés megkötése előtt bemutatják és hozzájárulnak ahhoz, hogy a bérbeadó a pénzügyintézettől a szerződés teljesítésére vonatkozóan felvilágosítást kérjen, illetve a pénzügyintézet felvilágosítást adjon,
- c) a szülőktől, vagy közeli hozzátartozótól származó befogadó nyilatkozattal rendelkeznek,
- d) bérleti szerződés megkötése előtt megfizetik az 50. § (1) bekezdésében meghatározott összegű óvadékot.

(5) A bérleti jogviszony feltétele, hogy legalább a pályázók egyike kereső tevékenységet folytasson. A kereső tevékenység 90 napnál hosszabb időre történő megszűnése esetén a bérlőnek a lakóegységet a kereső tevékenység megszűnésétől számított 6 hónapon belül el kell hagyni. A bérleti jogviszony megszűnik abban az esetben is, ha a bérlő a lakáscélú előtakarékosagot nem megfelelően teljesíti, kivéve a 49. § (2) bekezdésében foglaltakat.

48. §

(1) A lakásra bérlőtársi szerződés nem köthető, több bérlő együttesen nem bérelheti; kivéve a házaspárral, élettárssal kötött szerződés, amely bérlőtársi szerződésnek minősül.

(2) A lakóegység használatát részben vagy egészben másnak átengedni, albérletbe adni, illetve a bérleti jogot átadni, elcserélni nem lehet.

(3) Az ifjúsági garzonházi lakóegységbe a bérlő a szerződés megkötése után született gyermeke kivételével más személyt nem fogadhat be.

(4) Az Ifjúsági Garzonházban lévő lakóegység pályázat alapján kiválasztott bérlőjével kötött bérleti szerződés legfeljebb 3 évre szólhat, újabb szerződés megkötését a határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül kérheti a bérlő. Az újabb szerződés megkötésénél figyelembe kell venni azt a kikötést, hogy a bérlő a beköltözéstől számítva maximum 51 hónapig lakhat az ingatlanban. A lakóegységre 51 hónap után semmilyen indokkal nem köthető újabb bérleti szerződés a bérlővel.

(5) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt a Hivatal felhívására évente köteles dokumentumokkal igazolni a bérleti jog fennállására vonatkozó jogosultságát és azt, hogy nincs lakbér, közüzemidíj vagy a lakáshasználattal kapcsolatos egyéb tartozása.

49. §

(1) Az Ifjúsági Garzonházban lévő lakóegységre vonatkozó bérleti jogviszony fennállása esetén a bérlő a 25. §-ban meghatározott mértékű lakbér fizetésére köteles.

(2) A Bizottság a bérlő kérelmére engedélyt adhat a lakáscélú előtakarékosság megszüntetésére, ha a bérlő lakást vásárol, vagy építkezik, amelynek a tényét adásvételi szerződéssel, vagy az építkezés bizonyítására alkalmas dokumentummal igazolja.

(3) A lakóegység bérlője köteles gondoskodni a lakóegység burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről.

(4) A bérlő a (3) bekezdés szerinti kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakóegység, illetve a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(5) Ha a bérleti jogviszony bármely oknál fogva megszűnik, a bérlő köteles külön felszólítás nélkül a lakóegységet 15 napon belül kiüríteni, és tisztán, a lakásberendezésekkel együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az üzemeltetőnek átadni.

50. §

(1) A bérleti szerződés megszűnésekor felmerülő karbantartási költségek és a lakáshasználattal kapcsolatos egyéb díjak, költségek fedezetére a bérleti szerződés megkötése előtt óvadékot kell fizetni. Az óvadék mértéke lakóegységenként 100.000,- Ft.

(2) Az óvadékot az üzemeltető számlájára kell befizetni.

(3) Ha a bérlő az Ifjúsági Garzonházban lévő lakóegységet a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az üzemeltetőnek átadta, részére az óvadékot vissza kell fizetni.

(4) Ha a bérlő a karbantartási és a lakáshasználattal kapcsolatos egyéb fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadónak az óvadékot a lakóegység rendbetételére és a fizetési kötelezettségek teljesítésére kell fordítania.

(5) Ha az óvadék meghaladja a lakóegység rendeltetésszerű állapotba hozatalához szükséges munkák és a fizetési kötelezettségek ellenértékét, úgy a fennmaradó összeget a bérlő részére ki kell fizetni.

(6) Ha a bérlő helyett elvégzett karbantartási munkák és fizetési kötelezettségek költsége meghaladja a bérlő által befizetett óvadék összegét, úgy az üzemeltető gondoskodik a különbözet volt bérlőtől történő beszédéséről.

19. Fővényes Utcai Garzonházra vonatkozó különleges szabályok

51. §

(1) A Fővényes Utcai Garzonház lakóegységeinek bérbeadására a rendelet Ifjúsági Garzonházra vonatkozó szabályait kell alkalmazni e § (2)–(3) bekezdésében foglalt eltérésekkel.

(2) A 47. § (2) bekezdésében foglaltaktól eltérően a Fővényes Utcai Garzonház lakóegységeinek bérleti jogára azok a fiatal házaspárok és élettársak pályázhatnak, akik közül a pályázat benyújtásának időpontjában egyik fél sem idősebb 35 évesnél.

(3) A 47. § (5) bekezdésétől eltérően a bérleti jogviszony feltétele, hogy mindkét pályázó kereső tevékenységet folytasson.

(4) Az önkormányzat a Fővenyes Utcai Garzonházhoz kapcsolódó bevételeit és kiadásait a beruházás megvalósításától elkülönítetten, külön számlán tartja nyilván legalább 20 évig.

20. A költségelví és piaci alapú bérlakások bérbeadására vonatkozó szabályok

52. §

Az önkormányzati tulajdonú költségelví lakások bérbeadására a rendelet szabályait az 53–57. §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

53. §

(1) A költségelví bérlakások bérbeadása pályázat útján történik.

(2) A költségelví bérlakások egyidejű pályáztatása esetén egy pályázó több lakásra is pályázhat a megpályázott lakások sorrendjének megjelölésével. A pályázaton e sorrend figyelembevételével a pályázó egy lakás bérleti jogát nyerheti el, a többi lakás vonatkozásában a pályázata elutasításra kerül.

54. §

(1) A költségelví bérlakásokra eredményesen az pályázhat:

- a) aki békéscsabai lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik,
- b) vagy a házaspárok, élettársak (a továbbiakban együtt: házaspár) legalább egyik tagja békéscsabai lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik és ténylegesen a bejelentett lakásban lakik, vagy
- c) igazolt békéscsabai munkahellyel rendelkezik;
- d) aki közjegyző előtt tett nyilatkozatban vállalja, hogy a bérleti jog megszűnésekor a lakást önként elhagyja, továbbá a szülőktől, vagy közeli hozzátartozótól származó befogadó nyilatkozattal rendelkezik;
- e) aki megfizeti a bérleti szerződés megkötése előtt az 55. § (3) bekezdésében meghatározott összegű óvadékot;
- f) aki vállalja valamely pénzintézetnél egy teljes értékű (legalább 10 000 Ft/hó megtakarítási összegű) rövid futamidejű (maximum 4 év) lakás-előtakarékosági, vagy egyéb erre feljogosított szervezetnél lakáscélú hitel felvételét lehetővé tevő, családonként minimum 10 000 Ft/hó befizetendő összegű szerződés megkötését, és azt a szerződésben foglaltak szerint folyamatosan fizeti. E feltétel elbírálásánál azonos értékűnek kell tekinteni az olyan lakás-előtakarékosági vagy egyéb erre feljogosított szervezetnél lakáscélú hitel felvételét lehetővé tevő szerződést, amelynek kedvezményezettje a pályázók egyike;
- g) aki vállalja továbbá, hogy a lakás-előtakarékosági szerződés teljesítését igazoló okmányokat az újabb szerződés megkötése előtt a bérleti szerződésben foglaltak szerint bemutatja, és hozzájárul ahhoz, hogy a bérbeadó a pénzintézettől a szerződés teljesítésére vonatkozóan felvilágosítást kérjen, illetve adjon;
- h) aki a pályázat benyújtásának időpontjában saját tulajdonú lakással nem rendelkezik, kivéve, ha az együttköltözők személyenként $\frac{1}{4}$ -ed tulajdoni részt meg nem haladó haszonélvezettel terhelt résztulajdonnal rendelkeznek;
- i) korábban térítés ellenében nem mondott le önkormányzati tulajdonú bérlakás határozatlan idejű bérleti jogáról;
- j) akinek, vagy a vele jogszerűen együtt költöző hozzátartozójának tulajdonában, haszonélvezetében nincs beköltözhető lakása vagy családi háza, és

- k) akinek a nettó jövedelme legalább ötszöröse a fizetendő lakbér összegének, házaspár esetén az együttműködő igazolt nettó jövedelmeinek együttes összege legalább ötszöröse a fizetendő lakbér összegének.
- (2) A pályázat elbírálásánál előnyben kell részesíteni azokat a pályázókat, akik:
- a) a pályázat benyújtását megelőzően valamely pénzintézetnél családonként minimum 10 000 Ft/hó összegű lakás- előtakarékosági, vagy egyéb erre feljogosított szervezetnél lakáscélú hitel felvételét lehetővé tevő szerződést kötöttek, vagy
- b) önkormányzati tulajdonú átmeneti lakás vagy szociális bérlakás bérlői.
- (3) A költségelvű bérlakás pályázat útján kiválasztott bérlőjével kötött bérleti szerződés határozott időre legfeljebb 3 évre szólhat, újabb szerződés megkötését a határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül kérheti a bérlő.
- (4) Újabb szerződés(ek) megkötése esetén is a bérleti jogviszony időtartama legfeljebb 8 év lehet. 8 év után semmilyen indokból nem köthető újabb szerződés a bérlővel.
- (5) A lakásra bérlőtársi szerződés nem köthető, több bérlő együttesen nem bérelheti, kivéve a házaspárral, élettárssal kötött szerződést.
- (6) A lakás használatát részben, vagy egészben másnak átengedni, illetve a bérleti jogot átadni, elcserélni nem lehet.
- (7) A bérleti jogviszony megszűnik, ha a bérlő a lakáscélú előtakarékoságot nem megfelelően teljesíti, kivéve, ha a lakáscélú előtakarékoságot lakás vásárlása vagy lakóház építése céljából szüntette meg.
- (8) A költségelven meghatározott lakbérű bérlakások bérleti jogának közös megegyezéssel való megszüntetése esetén a bérlőt pénzbeli térítés nem illeti meg.
- (9) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt a Hivatal felhívására évente köteles dokumentumokkal igazolni a bérleti jog fennállására vonatkozó jogosultságát és azt, hogy nincs lakbér vagy közüzemdíj-tartozása.

55. §

- (1) A költségelvű bérlakásokra vonatkozó bérleti jogviszony fennállása esetén a bérlő a 26. §-ban meghatározott mértékű lakbér fizetésére köteles.
- (2) Minden, nem a bérbeadót terhelő üzemeltetési feladat teljesítésére a bérlő és az üzemeltető szervezet közötti külön megállapodás az irányadó.
- (3) A bérleti szerződés megszűnésekor felmerülő karbantartási költségek és a lakáshasználattal kapcsolatban felmerült egyéb díjak, költségek fedezetére a bérleti szerződés megkötése előtt óvadékot kell fizetni. Az óvadék mértéke lakóegységenként 200.000,-Ft.
- (4) Az óvadékot az üzemeltető számlájára kell befizetni.
- (5) Ha a bérlő a költségelvű bérlakást a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az üzemeltetőnek átadta és a lakáshasználattal kapcsolatos valamennyi fizetési kötelezettség teljesítése a bérlő részére az óvadékot vissza kell fizetni.

(6) Ha a bérlő a karbantartási kötelezettségének nem tesz eleget, vagy a lakáshasználattal kapcsolatos fizetési kötelezettségét nem teljesíti a bérbeadónak az óvadékot a lakóegység rendbetételére és a fizetési kötelezettségek kielégítésére kell fordítania.

(7) Ha az óvadék meghaladja a lakóegység rendeltetésszerű állapotba hozatalához szükséges munkák és a fizetési kötelezettség ellenértékét, úgy a fennmaradó összeget a bérlő részére ki kell fizetni. Ha költségek meghaladják a bérlő által befizetett óvadék összegét, úgy az üzemeltető gondoskodik a különbözet volt bérlőtől történő beszedéséről.

56. §

(1) Az önkormányzat az Erzsébet lakóparkban található, költségelven meghatározott lakbérű lakásokhoz kapcsolódó bevételeit és kiadásait a beruházás megvalósításától elkülönítetten, külön számlán tartja nyilván legalább 20 évig.

(2) A lakbért az Erzsébet lakóparkban található lakások esetében az önkormányzat csak a költségelven meghatározott lakbérű épület és lakás működtetésére, karbantartására, valamint a lakóház felújítására használhatja fel.

(3) Amennyiben a megállapított lakbér mértéke meghaladja a költségelven meghatározott lakbérű lakások üzemeltetési, fenntartási és felújítási költségeit, úgy ezt a többletbevételt az önkormányzat kizárólag a településen lévő lakóépület létesítésére, fenntartására és felújítására fordíthatja.

(4) Az önkormányzat a Gazdasági Minisztérium felé – az Erzsébet lakóparkban támogatással létrehozott költségalapú bérlakásokra vonatkozóan – beszámolási kötelezettségének az alábbiak szerint tesz eleget:

- a) minden év szeptember 30-ig beszámolót készít:
 - aa) a lakbérszintjének, támogatási- és bérbeadási rendszerének működéséről;
 - ab) az épületekhez kapcsolódó bevételek és kiadások elszámolásáról;
- b) 3 évente tájékoztatást ad a lakások értékbecslő által megállapított forgalmi értékéről.

57. §

(1) Az önkormányzat piaci alapú bérlakásaira eredményesen az pályázhat:

- a) akiknek a nettó jövedelme legalább ötszöröse a fizetendő lakbér összegének, házaspár esetén az együttköltözők nettó jövedelmeinek együttes összege magasabb a fizetendő lakbér ötszörösénél, és
- b) aki megfizeti a bérleti szerződés megkötése előtt a (9) bekezdésben meghatározott összegű óvadékot.

(2) A piaci alapú lakások bérbeadása esetén a 8. § (1) bekezdése rendelkezéseit nem kell alkalmazni.

(3) A pályázat útján kiválasztott bérlővel kötött bérleti szerződés határozott időre legfeljebb 3 évre szólhat. Újabb bérleti szerződés megkötését a bérlő a határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül kérheti.

(4) A bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt a Hivatal felhívására évente köteles dokumentumokkal igazolni a bérleti jog fennállására vonatkozó jogosultságát és azt, hogy nincs lakbér vagy közüzemidíj vagy a lakáshasználattal kapcsolatos egyéb tartozása.

(5) A lakás használatát részben, vagy egészben másnak átengedni, illetve a bérleti jogot átadni, elcserélni nem lehet.

- (6) A piaci alapon meghatározott lakbérű lakásokra vonatkozó bérleti jog közös megegyezéssel való megszüntetése esetén a bérlőt pénzbeli térítés nem illeti meg.
- (7) A bérleti jogviszony fennállása esetén a bérlő a 27. §-ban meghatározott mértékű lakbér fizetésére köteles.
- (8) A bérlő a bérleti díj mellett a lakáshasználattal kapcsolatos díjak, költségek megfizetésére is köteles.
- (9) A bérleti szerződés megszűnésekor felmerülő karbantartási költségek és a lakáshasználattal kapcsolatos fizetési kötelezettségek fedezetére a bérleti szerződés megkötése előtt óvadékot kell fizetni. Az óvadék mértéke a bérelt lakás 3 havi bérletdíjének az összege, amelyet az üzemeltető számlájára kell befizetni.
- (10) Ha a bérlő a lakóegységet a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban közüzemi tartozások hátrahagyása nélkül az üzemeltetőnek átadta, részére az óvadékot vissza kell fizetni.
- (11) Amennyiben a bérlő a karbantartási vagy a lakáshasználattal kapcsolatos fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadónak az óvadékot a lakóegység rendbetételére és a közüzemi tartozások megfizetésére kell fordítania.
- (12) Ha az óvadék meghaladja a lakóegység rendeltetésszerű állapotba hozatalához szükséges munkák vagy a fizetési kötelezettség ellenértékét, úgy a fennmaradó összeget a bérlő részére ki kell fizetni.
- (13) Ha a bérlő helyett elvégzett karbantartási munkák költsége vagy a lakáshasználattal kapcsolatos tartozások összege meghaladja a bérlő által befizetett óvadék összegét, úgy az üzemeltető gondoskodik a különbözet volt bérlőtől történő beszédéséről.

VIII. Fejezet

A helyiségbérlet szabályai

21. A bérlet létrejötte

58. §

- (1) Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata a tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségeket bérbeadás útján hasznosítja.
- (2) A hasznosítást:
- a) az önkormányzat közvetlenül saját szervei útján vagy
 - b) az üzemeltető megbízási szerződés alapján végzi.

59. §

- (1) A bérbeadás feltételeit
- a) önkormányzati hasznosítás esetén az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló önkormányzati rendelet,
 - b) az üzemeltető hasznosítása esetén az üzemeltetővel kötött megbízási szerződés és az üzemeltető szabályzatai határozzák meg.

(2) Az üzemeltető Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából saját nevében köti meg a hasznosításra vonatkozó szerződéseket.

22. A felek jogai és kötelezettségei

60. §

(1) A bérbeadó a helyiséget átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített állapotban köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az általa megjelölt használatnak megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetve berendezze.

61. §

(1) A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.

(2) Megállapodás hiányában a felek jogaira és kötelezettségeire a Ltv. 13. § (1) bekezdésében foglaltak az irányadók.

62. §

(1) A határozott idejű bérleti jogviszony jogosultja bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával átruházhatja a (2) és (3) bekezdésben foglalt feltételek szerint.

(2) A bérlő a bérleti jog átruházását megelőzően köteles felajánlani a bérleti jogot a bérbeadónak.

(3) Abban az esetben, ha a bérbeadó a bérleti jogra nem tart igényt, úgy azt a bérlő az alábbi feltételekkel ruházhatja át:

- a) a bérlőnek lejárt bérleti díjtartozása nincs;
- b) a kikötött ellenérték nem alacsonyabb a bérbeadótól kért ellenérték összegénél;
- c) a leendő bérlő vállalja, hogy a kikötött ellenérték 40%-át a bérbeadónak fizeti meg, annak hozzájárulása esetén;
- d) a leendő bérlő a régi bérleti szerződés rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek ismeri el és vállalja a bérbeadó által újonnan közölt bérleti díj megfizetését;
- e) a leendő bérlőnek a helyiségben folytatni kívánt tevékenysége nem sérti Békéscsaba Megyei Jogú Város Önkormányzatának érdekeit.

63. §

(1) A bérlő a helyiség bérleti jogának átruházásáról szóló megállapodást annak megkötésétől számított 15 napon belül köteles a bérbeadónak megküldeni.

(2) A bérleti jog ellenértékének 40%-át az új bérlő a megállapodás megkötésétől számított 30 napon belül köteles a bérbeadónak megfizetni.

(3) Abban az esetben, ha az új bérlő a (2) bekezdésben meghatározott fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, akkor a bérbeadónak a bérleti jog átruházásához adott hozzájárulása hatályát veszti.

- (4) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az átvevő
- a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
 - b) tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik.

(5) Ha a bérlő külön jogszabályokban meghatározottak szerint gazdasági társaságot, egyéni céget vagy szövetkezetet alapít, vagy átalakulással létrehoz, a gazdasági társaság, az egyéni cég, illetve a szövetkezet a jogutód.

64. §

(1) Az Ltv. 15. § (1) bekezdése szerinti, a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlő általi átalakítására, korszerűsítésére vonatkozó megállapodásban meg kell határozni:

- a) az ingatlan átalakításának, korszerűsítésének költségeit,
- b) az esetleges hatósági engedélyeket,
- c) a költségek megtérítésének módját, valamint
- d) a munkálatok elvégzésének határidejét.

(2) Az üzemeltető a munkálatok elvégzésének határidejét a bérlő kérésére indokolt esetben meghosszabbíthatja.

(3) Az elvégzett munkák számlákkal igazolt ellenértékét legfeljebb a megállapodásban szereplő költség 80 %-ának erejéig az üzemeltetőnek a helyiség műszaki átvételét követő 30 napon belül egy összegben vagy külön megállapodás szerint, átutalással kell megfizetni.

(4) A nem lakás céljára szolgáló helyiség átalakítása és korszerűsítése költségeinek elszámolását követően a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést az ingatlan megváltozott műszaki és minőségi állapotának figyelembe vételével módosítani.

65. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiséget jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig 25 %-kal emelt, az azt követő 3-6 hónap közötti időtartamra 40 %-kal emelt, az ezt követő 7-10 hónap közötti időtartamra 50 %-kal emelt, a 11. hónaptól kezdődően pedig 75 %-kal emelt bérleti díjnak megfelelő használati díjat köteles megfizetni.

IX. Fejezet Záró rendelkezések

66. §

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

67. §

Hatályát veszti a lakások és a helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 26/2011. (X.24.) önkormányzati rendelet.

A szociális rászorultság szempontrendszere

1. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együtt költözők vagy legalább az együtt költözők egyik tagja békéscsabai lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, az együtt költözők számától függetlenül összesen

- a) legfeljebb 2 év esetén: 1 pont
- b) 2 évnél hosszabb idő esetén: 2 pont
- c) 4 évnél hosszabb idő esetén: 3 pont

2. Ha a pályázó

- a) 1 kiskorú gyermek, illetve 25 évnél fiatalabb felsőfokú tanulmányokat folytató gyermek eltartásáról egyedülállóként gondoskodik: 5 pont
- b) 2 kiskorú gyermek, illetve 25 évnél fiatalabb felsőfokú tanulmányokat folytató gyermek eltartásáról egyedülállóként gondoskodik: 6 pont
- c) 3 vagy több kiskorú gyermek, illetve 25 évnél fiatalabb felsőfokú tanulmányokat folytató gyermek eltartásáról egyedülállóként gondoskodik: 8 pont

3. Ha a pályázó

- a) egyedül álló személy: 2 pont
- b) házastársával (élettársával) él: 3 pont
- c) házastársával (élettársával) és egy gyermekével él 4: pont
- d) házastársával (élettársával) és két gyermekével él 5: pont
- e) házastársával (élettársával) és három vagy több gyermekével él 6: pont

4. Ha a pályázó, vagy a vele együtt költöző közeli hozzátartozója tartós betegségben vagy súlyos fogyatékoságban szenved: személyenként 3 pont, de legfeljebb összesen: 9 pont

5. Ha a pályázó legalább 3 generációs családban él: 2 pont

6. Ha a pályázóval együtt élő gyermeke (gyermekei)

- a) hátrányos helyzetű: 2 pont
- b) halmozottan hátrányos helyzetű: 3 pont

7. Ha a pályázó és a vele jogszerűen együtt költözők

- a) albérletben laknak: 5 pont
- b) családtagnál laknak: 2 pont

c) családok vagy gyermekek átmeneti otthonában, hajléktalan szállón laknak: 5 pont

8. Ha pályázó, valamint a vele jogszerűen együtt költözők bármely tagja békéscsabai munkahellyel rendelkezik: személyenként 5 pont

9. Ha pályázó, valamint a vele jogszerűen együtt költözők bármely tagja a pályázat benyújtását megelőző 24 hónapban legalább 20 hónap időtartamban igazolhatóan keresőtevékenységet folytatott: 10 pont

10. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együtt költözők összesen legalább 150.000,- Ft összegű, igazolható megtakarítással rendelkeznek: 5 pont

11. Ha a pályázó, illetve a vele együtt jogszerűen költöző házastársa, élettársa a bérleti jog elnyerése esetén kötelezettséget vállal legalább havi 10.000,- Ft/fő megtakarítási összegű lakás előtakarékosági, vagy egyéb erre feljogosított szervezetnél, lakáscélú hitel felvételét lehetővé tevő legalább 4 éves szerződés megkötésére: személyenként 10 pont

Szempontrendszer a szolgálati lakásbérleti jogának elnyeréséhez

1. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együtt költözők vagy legalább az együtt költözők egyik tagja békéscsabai lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, az együtt költözők számától függetlenül összesen

a) legfeljebb 2 év esetén: 1 pont

b) 2 évnél hosszabb idő esetén: 2 pont

c) 4 évnél hosszabb idő esetén: 3 pont

2. Ha a pályázó csökkent munkaképességű munkavállaló: 2 pont

3. Ha a pályázó

a) albérletben lakik: 5 pont

b) családtagnál, ismerősnél lakik: 2 pont

c) ifjúsági garzon bérlője: - 5 pont

4. Ha a pályázó békéscsabai munkavégzésre irányuló jogviszonya

a) 1-3 éve áll fenn: 3 pont

b) 4-10 éve áll fenn: 4 pont

c) 11-15 éve áll fenn: 5 pont

d) 15 évnél régebb óta áll fenn: 6 pont

5. A pályázóval együtt költözők számától függetlenül, ha a pályázóval jogszerűen együtt költöző békéscsabai munkavégzésre irányuló jogviszonya

a) 1-3 éve áll fenn: 3 pont

b) 4-10 éve áll fenn: 4 pont

c) 11-15 éve áll fenn: 5 pont

d) 15 évnél régebb óta áll fenn: 6 pont

6. Ha a kérelmező, valamint a vele jogszerűen együtt költözők

a) diplomával rendelkeznek: személyenként: 4 pont

b) másoddiplomával rendelkeznek (másoddiplomák számától függetlenül): személyenként: 1 pont

c) A diploma alapján elérhető pontszám személyenként legfeljebb: 5 pont

7. Ha a pályázó, illetve a vele együtt jogszerűen költöző a bérleti jog elnyerése esetén kötelezettséget vállal legalább havi 10.000,- Ft/fő megtakarítási összegű lakás előtakarékosági vagy egyéb erre feljogosított szervezetnél, lakáscélú hitel felvételét lehetővé tevő legalább 4 éves szerződés megkötésére, személyenként: 15 pont
8. Ha a pályázó Békéscsabán az Ösztöndíj-véleményező Testület javaslata alapján meghatározott preferált szakmában dolgozik: 5 pont
9. Ha a pályázó elhelyezése jelentős önkormányzati érdekből szükséges: legfeljebb 10 pont

Elbírálási szempontrendszer az átmeneti lakásokban történő elhelyezésre

1. Ha a kérelmező

- a) házastársi vagy élettársi kapcsolatban él: 2 pont
- b) házastársi vagy élettársi kapcsolatban él és gyermeket nevel: 3 pont

2. Ha a kérelmező

- a) egy gyermekét egyedül neveli: 4 pont
- b) két gyermekét egyedül neveli: 5 pont
- c) három vagy több gyermekét egyedül neveli: 6 pont

3. Ha a kérelmező, valamint a vele jogszerűen együtt költözők

- a) diplomával rendelkeznek: személyenként 4 pont
- b) másoddiplomával rendelkeznek (a másoddiplomák számától függetlenül): személyenként 1 pont

4. Ha a kérelmező albérletben lakik 2 pont

5. Ha a kérelmező, valamint a vele jogszerűen együtt költözők lakáscélú megtakarítással, készpénzzel vagy egyéb megtakarítással rendelkeznek, ezek összege alapján

- a) 500 000 Ft-ig: 5 pont
- b) 500 001 Ft és 1 000 000 Ft között: 6 pont
- c) 1 000 001 Ft és 1 500 000 Ft között: 7 pont
- d) 1 500 001 Ft felett: 10 pont

6. Ha kérelmező, valamint a vele jogszerűen együtt költözők a lakás-előtakarékosságot, a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapnál régebben kötötték

- a) 10 000 Ft-ig: szerződésenként és személyenként 2 pont
- b) 10 001 Ft vagy ezt meghaladó és legalább 4 év futamidejű megtakarítás esetén: szerződésenként és személyenként 4 pont

7. Ha a kérelmező, valamint a vele jogszerűen együtt költözők építési telekkel rendelkeznek, a telek értéke alapján az együtt költözők számától függetlenül összesen

- a) 2 millió Ft és az alatti érték esetén: 2 pont
- b) 2 000 001 - 4 millió Ft közötti érték esetén: 3 pont
- c) 4 millió Ft feletti érték esetén: 4 pont

8. Ha a kérelmező, valamint a vele jogszerűen együtt költözők vagy legalább a háztartás egyik tagja békéscsabai lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, együtt költözők számától függetlenül összesen

a) legfeljebb 2 év esetén: 1 pont

b) 2 évnél hosszabb idő esetén: 2 pont

c) 4 évnél hosszabb idő esetén: 3 pont

9. Ha a kérelmező vagy a vele jogszerűen együttköltözők békéscsabai munkahellyel rendelkeznek: személyenként 2 pont

10. Ha a kérelmező elhelyezése önkormányzati érdekből indokolt vagy a kérelmező veszélyeztetettsége okán elhelyezése indokolt: legfeljebb 10 pont

Elbírálási szempontrendszer az Ifjúsági Garzonház lakóegységeiben történő bérelő kiválasztásra

1. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők 1 főre jutó nettó jövedelme
 - a) 100 000 Ft-ig: 1 pont
 - b) 100 001 - 130 000 Ft között: 2 pont
 - c) 130 001 - 160 000 Ft között: 3 pont
 - d) 160 001 - 190 000 Ft között: 5 pont
 - e) 190 001 - 220 000 Ft között: 6 pont
 - f) 220 000 Ft felett van: 8 pont
2. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők lakáscélú megtakarítással, készpénzzel vagy egyéb megtakarítással rendelkeznek ezek összege alapján készpénz vagy egyéb megtakarítás esetén személyenként
 - a) 1 millió Ft-ig: 1 pont
 - b) 1 000 001 – 2 millió Ft között: 2 pont
 - c) 2 000 001 – 3 millió Ft között: 3 pont
 - d) 3 millió Ft felett: 4 pont
3. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők a lakás-előtakarékosságot, a pályázat benyújtását megelőző 3 hónapnál régebben kötötte
 - a) 10 000 Ft-ig: szerződésenként és személyenként 2 pont
 - b) 10 001 Ft vagy ezt meghaladó és legalább 4 év futamidejű megtakarítás esetén: szerződésenként és személyenként 4 pont
4. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők építési telekkel rendelkeznek a telek értéke alapján az együttköltözők számától függetlenül összesen
 - a) 2 millió Ft és az alatti érték esetén: 2 pont
 - b) 2 000 001 - 4 millió Ft közötti érték esetén: 3 pont
 - c) 4 millió Ft feletti érték esetén: 4 pont
5. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők
 - a) diplomával rendelkeznek: személyenként 4 pont
 - b) másoddiplomával rendelkeznek (a másoddiplomák számától függetlenül): személyenként 1 pont

6. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők felsőfokú tanulmányokat folytatnak az első diploma megszerzéséhez: személyenként 2 pont
7. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők vagy legalább az együttköltözők egyik tagja békéscsabai lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, az együttköltözők számától függetlenül összesen
- a) legfeljebb 2 év esetén: 1 pont
 - b) 2 évnél hosszabb idő esetén: 2 pont
 - c) 4 évnél hosszabb idő esetén: 3 pont
8. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők
- a) albérletben laknak (az együttköltözők számától függetlenül összesen): 5 pont
 - b) ha családtagnál laknak (az együttköltözők számától függetlenül összesen): 2 pont
9. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők gyermeket nevelnek (a gyermekek számától függetlenül): 3 pont
10. Ha a pályázó vagy a vele jogszerűen együttköltöző(k) gyermeket vár(nak): 3 pont
11. Ha a pályázó elhelyezése jelentős önkormányzati érdekből szükséges, az együttköltözők számától függetlenül összesen: legfeljebb 10 pont
12. Ha a pályázó vagy a vele jogszerűen együttköltöző békéscsabai munkahellyel rendelkezik: 2 pont

Elbírálási szempontrendszer az Erzsébet lakópark I-II. ütem lakóházai és a költségelvű bérlakások bérlőinek kiválasztására

1. Ha a pályázó házastársi, élettársi kapcsolatban él: 2 pont
2. Ha a pályázó gyermeket egyedül nevelő személy: 3 pont
3. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők gyermeket nevelnek
 - a) gyermekenként: 1 pont
 - b) legfeljebb: 3 pont
4. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők
 - a) diplomával rendelkeznek: személyenként 4 pont
 - b) másoddiplomával rendelkeznek (a másoddiploma számától függetlenül): személyenként 1 pont
 - c) a diploma alapján elérhető pontszám: személyenként legfeljebb 5 pont
5. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők felsőfokú tanulmányokat folytatnak, az első diploma megszerzéséhez: személyenként 3 pont
6. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők albérlésben laknak, az együttköltözők számától függetlenül: összesen 2 pont
7. Ha a pályázó vagy a vele jogszerűen együttköltözők egyik tagja átmeneti, vagy szociális bérlakás bérlője, az együttköltözők számától függetlenül: összesen 2 pont
8. Ha a pályázó vagy a vele jogszerűen együttköltözők egyik tagja Ifjúsági Garzonház bérlője, az együttköltözők számától függetlenül összesen
 - a) az elhelyezéstől számított 1 éven belül: -4 pont
 - b) az elhelyezéstől számított 1-2 éven belül: -3 pont
 - c) az elhelyezéstől számított 2-3 éven belül: -2 pont
 - d) az elhelyezéstől számított 4 éven túl: -1 pont
9. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők lakáscélú megtakarítással, készpénzzel vagy egyéb megtakarítással rendelkeznek ezek összege alapján készpénz vagy egyéb megtakarítás esetén személyenként
 - a) 1 millió Ft-ig: 1 pont
 - b) 1 000 001 – 2 millió Ft között: 2 pont
 - c) 2 000 001 – 3 millió Ft között: 3 pont

d) 3 millió Ft felett: 4 pont

10. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együttköltözők a lakás-előtakarékosságot, a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapnál régebben kötötték

a) 10 000 Ft-ig: szerződésenként és személyenként 2 pont

b) 10 001 Ft vagy ezt meghaladó és legalább 4 év futamidejű megtakarítás esetén: szerződésenként és személyenként 4 pont

11. Ha a pályázó elhelyezése jelentős önkormányzati érdekből szükséges, az együttköltözők számától függetlenül összesen: legfeljebb 10 pont

12. Ha a pályázó vagy a vele jogszerűen együttköltöző személy az Ösztöndíj-véleményező Testület javaslata alapján meghatározott preferált szakmában Békéscsabán dolgozik: 10 pont

13. Ha a pályázó vagy a vele jogszerűen együttköltöző békéscsabai munkahellyel rendelkezik: 2 pont

Elbírálási szempontrendszer a piaci alapú bérlakások bérlőinek kiválasztására

1. Ha a pályázó
 - a) házastársi, élettársi kapcsolatban él: 2 pont
 - b) gyermeket egyedül nevelő személy: 3 pont
2. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együtt költözők gyermeket nevelnek
 - a) gyermekenként: 1 pont
 - b) legfeljebb: 3 pont
3. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együtt költözők
 - a) diplomával rendelkeznek: személyenként 4 pont
 - b) másoddiplomával rendelkeznek (a másoddiploma számától függetlenül): személyenként 1 pont
 - c) A diploma alapján elérhető pontszám: személyenként legfeljebb 5 pont
4. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együtt költözők felsőfokú tanulmányokat folytatnak az első diploma megszerzéséhez: személyenként 3 pont
5. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együtt költözők lakáscélú megtakarítással, készpénzzel vagy egyéb megtakarítással rendelkeznek, ezek összege alapján készpénz vagy egyéb megtakarítás esetén személyenként
 - a) 1 millió Ft-ig: 1 pont
 - b) 1 000 001 – 2 millió Ft között: 2 pont
 - c) 2 000 001 – 3 millió Ft között: 3 pont
 - d) 3 millió Ft felett: 4 pont
6. Ha a pályázó, valamint a vele jogszerűen együtt költözők lakás elő-takarékossággal rendelkeznek vagy vállalják annak megkötését a bérleti szerződés megkötésétől számított 30 napon belül
 - a) 10 000 Ft-ig: személyenként 2 pont
 - b) 10 001 Ft vagy ezt meghaladó és legalább 4 év futamidejű megtakarítás esetén: személyenként 5 pont
7. Ha a pályázó békéscsabai székhellyel, telephellyel rendelkező vállalkozás vagy békéscsabai székhellyel, telephellyel rendelkező sportszervezet munkavállalója: 10 pont
8. Ha a pályázó vagy a vele jogszerűen együttköltöző személy az Ösztöndíj-véleményező Testület javaslata alapján meghatározott preferált szakmában Békéscsabán dolgozik: 10 pont

9. Ha a pályázó elhelyezése jelentős önkormányzati érdekből szükséges, az együtt költözők számától függetlenül: összesen legfeljebb 10 pont
10. Ha a pályázó szociális, átmeneti vagy szolgálati lakásból költözik: 5 pont

A szociális helyzet alapján bérbe adott és az átmeneti lakások lakbérének bruttó differenciált mértéke (bruttó Ft/m²/hó)

	A	B	C	D	E
1	Komfortfokozat	Lakbérövezet			
2		<i>Kiemelt</i>	<i>I. övezet</i>	<i>II. övezet</i>	<i>III. övezet</i>
3	<i>Összkomfortos és komfortos</i>	800	501	43	360
4	<i>Félkomfortos</i>	621	357	312	267
5	<i>Komfort nélküli</i>	466	267	230	195
6	<i>Szükséglakás</i>	230	157	83	40

Szolgálati lakások és egyes bérlőkijelölési jogú lakások lakbérének mértéke (bruttó Ft/m²/hó)

	A	B	C	D	E
1	Komfortfokozat	Lakbérövezet			
2		<i>Kiemelt</i>	<i>I. övezet</i>	<i>II. övezet</i>	<i>III. övezet</i>
3	<i>Összkomfortos és komfortos</i>	900	563	484	405
4	<i>Félkomfortos</i>	698	401	351	301
5	<i>Komfort nélküli</i>	524	301	259	220
6	<i>Szükséglakás</i>	259	176	94	45

Lakbérövezetek

1. Kiemelt övezet

- 1.1. Andrássy út (sétálóutca szakasza)
- 1.2. Bánszki utca
- 1.3. Derkovits sor
- 1.4. Irányi utca
- 1.5. Lepény Pál utca
- 1.6. Munkácsy utca
- 1.7. Szabadság tér
- 1.8. Széchenyi utca
- 1.9. Wlassics sétány

2. I. övezet

- 2.1. Andrássy út (nem sétálóutca)
- 2.2. Baross utca
- 2.3. Bartók Béla út
- 2.4. Gábor Áron utca
- 2.5. Illésházi út
- 2.6. Ihász utca
- 2.7. Kazinczy utca
- 2.8. Kazinczy ltp.
- 2.9. Kisszik utca
- 2.10. Őr utca
- 2.11. Penza ltp.
- 2.12. Szív utca
- 2.13. Tolnai utca
- 2.14. Tulipán utca
- 2.15. Vécsey utca

3. II. övezet

3.1. Berzsenyi utca

3.2. Fövényes utca

3.3. Lencsési út

3.4. Pásztor utca

3.5. Teleki utca

3.6. Trófea u.

4. III. övezet

4.1. Aradi utca

4.2. Bessenyei utca

4.3. Békési út

4.4. Czuczor utca

4.5. Erzsébet lakópark

4.6. Franklin utca

4.7. Irsai Olivér utca

4.8. Könyves utca

4.9. Lorántffy utca

4.10. Mikszáth utca

4.11. Orosházi út

4.12. Tavasz utca

4.13. Toldi utca

4.14. Reviczky utca

4.15. Kistrét tanya

A pénzbeli térítés összege (amennyiben a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel úgy kerül megszüntetésre, hogy a bérbeadó a bérlő részére másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet)

	A	B	C	D	E	F
1	Szobaszám / Komfortfokozat	1 szoba	1,5 szoba	2 szoba	2,5 szoba	3 szoba
2	Összkomfortos	210 e Ft	273 e Ft	336 e Ft	399 e Ft	462 e Ft
3	Komfortos	168 e Ft	217 e Ft	266 e Ft	315 e Ft	364 e Ft
4	Félkomfortos	84 e Ft	108,5 e Ft	133 e Ft	197,5 e Ft	182 e Ft
5	Komfortnélküli	63 e Ft	80,5 e Ft	98 e Ft	115,5 e Ft	133 e Ft

Általános indokolás

Az új Lakásrendelet célja olyan lakásgazdálkodás szabályozása, amely a békéscsabai lakosság szociális biztonságát, az emberhez méltó lakhatás feltételeit, a város népességmegtartó képességét a társadalmi és gazdasági szükségleteknek megfelelően a lehető legmagasabb szinten biztosítja. Az egyének, családok lakhatással kapcsolatos problémáik megoldásában az önkormányzat hatékony segítséget tudjon nyújtani, a rendelkezésére álló lakásállománnyal a megjelenő szükségleteknek megfelelő racionális lakásgazdálkodást tudjon folytatni.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és a 2. §-hoz

A rendelet 1-2. §-a jogszabály személyi és tárgyi hatályát rögzíti.

A 3. §-hoz és a 4. §-hoz

Ezek a rendelkezések az értelmező rendelkezéseket és az önkormányzati lakások bérbeadási jogcím szerinti felsorolását tartalmazzák. A rendelet az értelmező rendelkezések között foglalja össze azoknak a normaszövegben később előforduló kifejezéseknek tartalmát.

Az 5–8. §-hoz

Ezek a szakaszok a bérbeadásra és az üzemeltetésre vonatkozó eljárási szabályokat rendezik. Rendelkeznek a bérbeadó önkormányzat, az üzemeltető Békéscsaba Vagyonkezelő Zrt. és a bérbeadással kapcsolatos adminisztratív feladatokat ellátó Polgármesteri Hivatal lakásügyekkel foglalkozó szervezeti egysége feladatellátásáról, a lakások bérbeadására vonatkozó szabályokról, feltételekről, eljárásról. Az üres lakások bérbeadására vonatkozó pályázati eljárásról.

A 9–14. §-hoz

Ezek a rendelkezések a bérleti jogviszony tartalmának elemeit rendezik. Szabályozzák a jogalanyok (üzemeltető, bérlő, bérbeadó) jogait és kötelezettségeit az együttműködésük formáit a jogviszonyban. Tartalmazzák a bérlakás átadásának-átvételének a rendjét, a lakáshasználat ellenőrzésére vonatkozó szabályokat.

A 15–20. §-hoz

Bérbeadási hozzájárulások között a bérlőtársi jogviszonyhoz a tartási és albérleti szerződéshez való hozzájárulás, a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei, a befogadás szabályai, a bérleti jog folytatása és az elhelyezési kötelezettség rendelkezései kerültek szabályozásra.

A 21–29. §-hoz

Ezek a szakaszok a bérleti jogviszonyból eredő fizetési kötelezettségekre vonatkozó szabályokat tartalmazzák. Így rendelkeznek az óvadék, a lakberek mértékéről bérbeadási jogcímenként. A lakáshasználati díj mértékéről, a lakbérkedvezmény és a lakbértámogatás szabályairól.

A 30–35. §-hoz

Ezek a rendelkezések a lakásbérleti jogviszony megszűnésére, megszüntetésére vonatkozó szabályokat tartalmazzák. A bérleti jogviszony bérlőnek felróható okból történő megszüntetésének legfőbb elve a fokozatosság. Első lépésként az együttműködésre és a segítségnyújtásra kell törekedni a bérleti jogviszony fenntartása a jogszerű bérlői magatartás kialakítása érdekében. A bérleti jogviszony bérbeadási megszüntetésére csak a bérlői együttműködés hiánya vagy a bérlő jogszerűtlen magatartása, a bérlői kötelezettségek sorozatos megszegése esetén kerül sor. A rendelet lehetőséget

biztosít a kötelezettségek pótlása a társas együttélés szabályainak betartása esetén újabb bérleti szerződés megkötésére.

A 36–38. §-hoz

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeit a következő rendelkezések tartalmazzák. A szociális helyzet alapján bérbe adható önkormányzati bérlakás bérleti jogának megszerzéséhez megfelelő jövedelem szükséges, amelynek alsó és felső határát is rögzíti a rendelet. A szociális rászorultság vizsgálatát minden új jogviszony előtt vizsgálni kell kivéve, ha a bérlő a bérleti jogviszony biztosítására benyújtott kérelem időpontjában a rá irányadó öregségi nyugdíjkorhatárt betöltötte vagy a bérelt lakásban öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött közeli hozzátartozójával él. A bérleti jogviszony határozott időre fő szabályként 1. évre szól. Újabb bérleti jogviszony biztosítása a korábbi bérleti jogviszony lejártát megelőzően kérhető, amelyről a lakásügyekkel foglalkozó bizottság dönt. A bérleti jogviszony maximális időtartama 10 év, amely alól a rendelet kivételeket is szabályoz.

A 39–41. §-hoz

Ezek a szakaszok a szolgálati lakások bérbeadására vonatkozó szabályokat tartalmazzák, amely szerint az önkormányzat a szolgálati lakásokat a békéscsabai székhelyű vagy telephelyű közfeladatot ellátó intézményeknél, szervezeteknél munkavégzésre irányuló jogviszonyban állók részére a békéscsabai székhelyű vagy telephelyű sportszervezet és annak leigazolt sportolója részére, az önkormányzati tulajdonrészrel működő gazdasági társaságok munkavállalói részére adja bérbe. A bérleti szerződés határozott időre, de legfeljebb 3 évre szól. A bérlő a határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül kérelmezheti újabb bérleti szerződés megkötését. A 39. § (1) bekezdés a) és c) pontjában meghatározott esetben a bérlő a lakbérfizetés mellett a bérleti szerződés megkötésekor óvadékot is köteles fizetni.

A 42–44. §-hoz

Az átmeneti lakásokra vonatkozó szabályok alapján a lakások bérleti jogának az elnyerése kérelem alapján történik. Az átmeneti lakás bérleti joga biztosítható az önkormányzati lakás bérlőjének az általa bérelt lakás karbantartásának, felújításának, helyreállításának, átalakításának az időtartamára, annak a kérelmezőnek, akinek az átmeneti elhelyezését rendkívüli élethelyzete indokolja, a polgármesteri hivatalban vagy az önkormányzati intézményekben dolgozóknak, annak a kérelmezőnek, aki az önkormányzat működéséhez, a város gazdasági fejlődéséhez szükséges szakember. A bérleti szerződés határozott időre, 1 évre köthető. A bérleti jogviszony együttes időtartama legfeljebb 2 év, amely alól kivételeket is szabályoz a rendelet, illetve 2 év után is köthető újabb szerződés, amennyiben a jogosultság alapját képező élethelyzet fennáll azzal, hogy a beköltözéstől számított 3. és a 4. évben a költségelví bérlakás bérleti díját, minden további évben a piaci alapú bérlakás bérleti díját kell fizetnie a bérlőnek. A 43. § (1) bekezdés c) és d) pontjában meghatározott esetben a bérlő a lakbérfizetés mellett a bérleti szerződés megkötésekor óvadékot is köteles fizetni.

A 45. §-hoz

A bérlőkijelölési jogú lakások központi jogszabály rendelkezése vagy a Bizottság döntése alapján adhatóak bérbe. A bérleti szerződés a bérlőkijelölési jog gyakorlására jogosult által meghatározott időtartamra szól.

A 46–51. §-hoz

Az következő szakaszok az önkormányzati tulajdonú Ifjúsági Garzonház lakóegységeinek bérbeadására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazzák. Az Ifjúsági Garzonházban lévő lakások bérbeadása pályázat útján történik. Az Ifjúsági Garzonházban lévő lakóegységek azoknak a fiatal házaspároknak és élettársaknak elhelyezését szolgálják, akik közül a pályázat benyújtásának

időpontjában egyik fél sem idősebb 40 évesnél (a Fövényes utcai lakások esetén 35. évnél). A bérleti jogviszony feltétele, hogy legalább a pályázók egyike (a Fövényes utcai lakások esetén mindkét fél) kereső tevékenységet folytasson. Az Ifjúsági Garzonházban lévő lakóegység pályázat alapján kiválasztott bérlőjével kötött bérleti szerződés legfeljebb 3 évre szólhat, újabb szerződés megkötését a határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül kérheti a bérlő. Az újabb szerződés megkötésénél figyelembe kell venni azt a kikötést, hogy a bérlő a beköltözéstől számítva maximum 51 hónapig lakhat az ingatlanban. A lakóegységre 51 hónap után semmilyen indokkal nem köthető újabb bérleti szerződés a bérlővel. A bérleti jogviszony alatt kötelező az előtakarékoság. A bérleti díj mellett óvadék fizetése is kötelező.

Az 52–57. §-hoz

A költségelvű és piaci alapú bérlakások bérbeadására vonatkozó szabályok szerint a költségelvű bérlakások bérbeadása pályázat útján történik. A bérlakás pályázat útján kiválasztott bérlőjével kötött bérleti szerződés határozott időre legfeljebb 3 évre szólhat, újabb szerződés megkötését a határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül kérheti a bérlő. Újabb szerződés(ek) megkötése esetén is a bérleti jogviszony időtartama költségelvű bérlakás esetén legfeljebb 8 év lehet. A bérleti jogviszony alatt kötelező az előtakarékoság, a bérleti díj és az óvadék fizetése is.

Az 58–65. §-hoz

A helyiségbérlet szabályait rendező szakaszok tartalmazzák a szerződés létrejöttére, a bérbeadás feltételeire, a felek jogaira kötelezettségeire vonatkozó rendelkezéseket.

A 67. §-hoz és a 66. §-hoz

Ezek szakaszok a rendelet hatálybalépésére és a korábbi rendelet hatályon kívül helyezésére vonatkozó rendelkezést tartalmazzák.