

Tiszafüred Város Képviselő-testület Önkormányzata
1/1994. (I. 25.) rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről

(a 11/1995. (V.18.), 15/1995. (VII. 24.), az 5/1999. (III. 31.),
38/2003 (XII.17.) , a 21/2005. (IX.14.) és a 33/2005. (XI.30).
rendeletekkel módosított egységes szerkezetbe foglalt szöveg)

Tiszafüred Város Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény – a lakásbérletről és a helyiségbérletről szóló első és második részének – helyi végrehajtására a következő rendeltet alkotja:

I. RÉSZ

Általános rendelkezések

A rendelet hatálya

1. §.

E rendelet hatálya kiterjed Tiszafüred Város Önkormányzatának tulajdonában álló valamennyi lakásra, nem lakás céljára szolgáló helyiségre, valamint az ezekkel kapcsolatos közös használatú helyiségekre és területekre.

2. §.

E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Ptk-ban és az 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: lakástörvény) foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadók.

A lakások hasznosításának módja

3. §.

(1) Önkormányzati lakásokat – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – elsősorban szociális helyzet alapján történő bérbeadással, továbbá a lakástörvényben az önkormányzatok részére előírt elhelyezési és bérbeadási kötelezettségek teljesítésére kell hasznosítani.

(2) Az önkormányzat költségvetési szervei feladatai ellátásához szükséges szakemberek elhelyezése céljára e rendelet 1. számú mellékletében felsorolt – a lakástörvény hatálybalépésekor önkormányzati szolgálati lakásnak minősülő – nem szociális célú lakások hasznosíthatók.

(3) Önkormányzati lakásra – függetlenül a hasznosítás módjától – csak határozott időre, legfeljebb öt évre szóló bérleti szerződés köthető.

(4) Önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

Feladatok és hatáskörök

4. §.

(1) A Képviselő-testület dönt a lakásbérbeadási névjegyzék jóváhagyásáról.

(2) A Képviselő-testület Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottsága jelöli ki – a jóváhagyott lakásbérbeadási névjegyzékről – a szociális célú megüresedett önkormányzati lakás bérlőjét; és az e rendeletben meghatározottakat meghaladó feltételeket állapíthat meg a bérleti szerződés tartalmához.

(3) A Polgármester jelöli ki – pályázat alapján – a 3. §. (2) bekezdésében megjelölt nem szociális célú megüresedett önkormányzati lakás bérlőjét; és az e rendeletben meghatározottakat meghaladó feltételeket állapíthat meg a bérleti szerződés tartalmához.

(4) Az önkormányzati lakásokkal kapcsolatban a Tisza-tó 2005 Kht. látja el a vagyonkezelői, üzemeltetési szerződéses és pénzügyi feladatokat, illetve gyakorolja a bérbeadói jogokat. Lakásbérleti szerződést, bérbeadói hozzájárulást és megállapodást a tulajdonos önkormányzat megbízása alapján a Tisza-tó 2005 Kht. írja alá.

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei

5. §.

(1) A Képviselő-testület Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottsága a szociális helyzet alapján bérbeadói névjegyzékről annak sorrendje szerint választja ki, kivéve, ha az igénylő családi, szociális helyzete és a bérbeadásra rendelkezésre álló lakás szobaszáma a sorrendtől való eltérést indokolja, vagy a felajánlott lakást nem fogadja.

(2) A bérbeadó csak a bizottság által kijelölt bérlővel köthet lakásbérleti szerződést.

(3) Ha a lakásbérbeadási névjegyzéken sorrend szerint következő igénylő – az e rendeletben meghatározott jogos lakásigénye mértékét elérő és műszakilag megfelelő – lakást nem fogad el, csak a névjegyzéken szereplő összes többi igénylő után kaphat önkormányzati lakást.

6. §.

(1) A lakásbérbeadási névjegyzékre az a nyilvántartott lakásigénylő vehető fel, akinek és az életvitelszerűen vele együtt élő – a törvény 21. §. /2/ bekezdése alapján a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadható – hozzátartozójának nincs lakása, és az ebben a rendeletben meghatározott jövedelmi, vagyoni és más szociális feltételeknek megfelelnek.

(2) Jövedelmi helyzete alapján önkormányzati szociális bérlakást azok a nagykorú magyar állampolgárok, továbbá azok az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltak, valamint a magyar hatóságok által menekültként elismert személyek kaphatnak:

a./ akinek a családjában – a vele életvitelszerűen együttlakó és az (1) bekezdésben meghatározott családtagjainak – az együtt számított egy főre jutó (személyi jövedelemadóval, társadalombiztosítási hozzájárulással és munkavállalói járulékkal csökkentett) havi átlagjövedelme nem haladja meg a mindenkori legkisebb munkabér összegét;

b./ az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem számításánál figyelembe kell venni a lakásbérbeadási névjegyzék jóváhagyását megelőzően – a havonta rendszeresen mérhető jövedelemnél a három hónap alatt, egyéb jövedelemnél pedig az egy év alatt – megszerzett, a magánszemélyek jövedelemadójáról szóló törvényben jövedelemként meghatározott minden bevételt, így különösen:

- valamennyi munkahelyi és vállalkozói jövedelmet,
- a társadalombiztosításról szóló törvény alapján kapott minden ellátását,
- a családi pótlékról szóló törvény alapján kapott ellátását,
- a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló törvény alapján kapott ellátást,
- a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény alapján kapott ellátást,
- a hadigondozottakra, a nemzeti gondozottakra, a hadkötelezettséget teljesítőkre és hozzátartozóikra vonatkozó jogszabályok alapján kapott ellátást,
- intézeti vagy állami nevelésbe vett kiskorú családban való neveléséért járó díjat, továbbá a jogszabályban meghatározott kötelezettségen alapuló (gyermek, szülő, házastárs) tartásdíjat,
- ingatlan, ingó vagyontárgy értékesítéséből, bérbeadásából, vagyoni értékű jog által átruházásából származó,
- és minden egyéb jövedelmet (pl. értékpapírból, ösztöndíjből).

(3) Vagyoni helyzete alapján – az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelemtől függetlenül – nem kaphat önkormányzati szociális lakást, akinek és a vele életvitelszerűen együttlakó – az (1) bekezdésben meghatározott családtagjának életfenntartásához nem szükséges vagyona van, így:

a./ a tulajdonában 500.000,-Ft összértékű építési, vagy üdülőtelek, üdülő, mezőgazdasági vagy más ingatlan van; kivéve, amelyik haszonélvezeti, özvegyi joggal vagy más módon terhelt, és ezért nem forgalomképes.

b./ 800.000,-Ft összértékű meghaladó vállalkozói vagyona van; kivéve, ha az hitellel vagy kölcsönrel terhelt, és ezért lakáscélú hasznosítása nem lehetséges.

c./ 800.000,-Ft összértékű üzletrésze, kárpótlási jegye, egyéb vagyoni értéke (pl.: értékpapír) van;

- d./ gépkocsija van; kivéve, ha a mozgáskorlátozott személyek valamelyik támogatásában részesül;
- e./ az általános életvitel szükségletét meghaladó jelentős értékű ingó vagyona van;
- f./ az a./ - e./ pontokban felsorolt vagyomból öt évnél nem régebben értékesítettek, és a vételárat nem lakáscélra használták fel;
- g./ a megelőző 10 éven belül a lakásbérleti jogáról történt lemondásért pénzbeli térítést fizettek, függetlenül attól, hogy ki volt a bérbeadó;
- h./ aki a jövedelmi, vagyoni és más szociális helyzetére vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek.

7. §.

- (1) A lakásbérbeadási névjegyzékre történő felvételnél a lakásigénylők között a következő sorrendet kell érvényesíteni:
- a./ első lakáshoz jutók, ezen belül:
- akinek a lakásában – a megfelelő elkülönítés lehetőségének hiányában – több személy van kitéve a tartós betegség veszélyének, ha az neki nem róható fel;
 - a több kiskorú gyermeket saját háztartásban eltartó családok;
 - az alacsonyabb egy főre jutó havi nettó átlagjövedelemmel rendelkezők;
 - a zsúfoltabb körülmények között lakók, ha az nekik nem róható fel;
 - a rosszabb műszaki állapotú vagy egészségügyi szempontból nem megfelelő lakásban lakók, ha az nekik nem róható fel;
- b./ lakáshelyzetüket javítók (nem első lakáshoz jutók) az a./ ponton belüli sorrend szerint.
- (2) Az összes többi igénylő utáni sorrendben vehető fel a lakásbérbeadási névjegyzékre, aki a város közigazgatási területén legalább öt éve nem rendelkezik állandó lakóhellyel, és munkahelye nem Tiszafüred városban van.
- (3) A lakásbérbeadási névjegyzékre történő felvétel nélkül adható bérbe – a Bizottság döntése alapján – önkormányzati bérlakás az elpusztult vagy életveszélyessé nyilvánított lakásból elköltözők részére; továbbá azoknak, akik előző önkormányzati lakásuknál kevesebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú önkormányzati lakást kérnek cserébe, és szociális bérlakásra jogosultak.
- (4) A határozott idő lejártát megelőző 60 napon belül – ha a bérlő kéri – meg kell vizsgálni, hogy a bérlő és családja változatlanul jogosult-e szociális helyzet alapján a bérletre. Ha a szociális helyzet alapján való jogosultságot a Bizottság megállapítja, legfeljebb újabb öt

évre – a lakásbérbeadási névjegyzékre történő felvétel nélkül – új lakásbérleti szerződés köthető.

(5) A jóváhagyott lakásbérbeadási névjegyzéken szereplő igénylőt – a Bizottság javaslata alapján – a Képviselő-testület törölheti a névjegyzékről, ha:

a./ a jogos lakásigénye mértékét elérő és műszakilag megfelelő, részére legalább két felajánlott lakást nem fogad el;

b./ valótlan adatokat közölt, a valós adatokat a helyszíni szemle alkalmával sem tárta fel, és ennek következtében került fel a lakásbérbeadási névjegyzékre;

c./ lakásproblémáját önerőből vagy más módon megoldotta.

8. §.

(1) Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető bérleti szerződés, amelynek nagysága a bérlő jogos lakásigénye mértékének felső határát nem haladja meg. A jogos lakásigény mértékének megállapításánál az igénylővel életvitelszerűen együttlakó és együtt költöző, a törvény 21. §. /2/ bekezdésében meghatározott családtagok számát kell figyelembe venni.

(2) A jogos lakásigény mértéke Tiszafüred városban:

- két személyig: egy lakószoba,
- három személyig: kettő lakószoba,
- négy vagy több személy esetén: kettő – három lakószoba.

(3) Annak az igénylőnek, akinek előző lakásbérleti jogviszonya neki felróható okból szűnt meg, csak komfort nélküli egyszobás lakás adható.

9. §.

(1) A szociális helyzet alapján történő bérbevétel iránti kérelmet (továbbiakban: szociális lakás igénylést) az arra rendszeresített formanyomtatványon a Polgármesteri Hivatal Igazgatási Irodájához kell benyújtani, és csatolni kell hozzá:

- a család kereső tagjainak jövedelem igazolásait,
- tartós egészségkárosodás esetén a kezelő szakorvos erről szóló igazolását.

(2) A szociális helyzet alapján történő bérbevétel iránti kérelem (szociális lakás igénylés) nyilvántartásba vétele előtt – a 13. §. /4/ bekezdésében meghatározott óvadék megfizetéséhez legalább 25 % - lakáscélú megtakarítást kell igazoltatni az OTP Bank Rt. Tiszafüredi Fiókjával. Az igazolással lekötött lakáscélú megtakarítás csak a bérbevétel iránti kérelem megszűnése után fizetheti ki a jogosult részére.

Nem szociális célra történő bérbeadás feltételei

10. §.

- (1) Az önkormányzat költségvetési szervei megfelelő szakember ellátása érdekében – a 3. §. (2) bekezdésében meghatározott önkormányzati lakások közül – a lakásbérbeadási névjegyzékre való felvétel nélkül lakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása az önkormányzat valamely költségvetési szervének kötelező feladata ellátásához feltétlenül indokolt (szakember elhelyezés).
Ezek a szabályok vonatkoznak a közforgalmú gyógyszerárakhoz tartozó lakásokra is.
- (2) Szakember elhelyezése céljára csak akkor adható bérbe önkormányzati lakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző – a lakástörvény 21. §. /2/ bekezdésében meghatározott – családtagjai tulajdonában, bérletében nincs tiszafüredi ingatlan és öt évre visszamenőleg nem is volt.
- (3) Rendkívül indokolt esetben – ha azt a város érdeke is indokolja – a bérlet időtartama legfeljebb egyszer 2 évvel meghosszabbítható.
- (4) A lakásbérlet megszűnését követően a bérlő saját maga köteles elhelyezéséről gondoskodni minden külön térítési és elhelyezési igény nélkül; és a lakásbérleti jog nem folytatható.

11. §.

- (1) Szakember elhelyezése céljából bérbeadásra kerülő lakásra a Polgármester pályázatot hirdet az önkormányzat költségvetési szerveinek vezetőihez körlevélben, melyről tájékoztatja a Tisza-tó 2005 Kht. ügyvezetőjét.
- (2) A pályázat kiírás tartalmazza:
 - a lakás címét és műszaki adatait,
 - a pályázati ajánlat benyújtásának módját és határidejét,
 - az egyéb pályázati feltételeket.
- (3) A pályázati ajánlat tartalmazza:
 - a pályázó személyi (név, lakcím) és munkahelyi (munkakör, stb.) adatait,
 - nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket a pályázó elfogadja,
 - az önkormányzati költségvetési szerv vezetőjének a pályázati ajánlattal kapcsolatos véleményét, indokolását.

12. §.

- (1) A pályázati ajánlatokat a Polgármester bírálja el és kijelöli a bérlő személyét. A bérlő kijelölésénél – az önkormányzati költségvetési szervvel közalkalmazotti vagy köztisztviselői

jogviszonyban álló – olyan szakembert kell elsőbbségben részesíteni, akinek alkalmazása nélkül az önkormányzati alapfeladat megfelelő ellátásában nagyobb elmaradás jelentkezne.

(2) A szakember elhelyezés céljából bérbe adott lakásokra az e rendeletben foglalt szabályokat a következő eltérésekkel kell alkalmazni:

- a bérlő a lakásba a ténylegesen vele költöző és az ott született hozzátartozókon kívül mászt nem fogadhat be,
- a bérleti jog folytatására a közvetlen hozzátartozók sem jogosultak,
- a lakás egy részének más célú hasznosítása is kizárt.

Lakásbérleti szerződés

13. §.

(1) A lakásbérleti szerződésnek a bérbeadó tekintetében tartalmazni kell:

- a lakás pontos címét, tulajdonosát, komfortfokozatát, helyiségeinek felsorolását és alapterületét;
- a lakásbérlet kezdetét, azt, hogy meghatározott ideig (naptárilag megjelölve), illetve milyen feltétel bekövetkezéséig tart;
- a lakás átadása mikor, és a szerződés mellékletét képező helyszíni állapotrögzítő jegyzőkönyvben leírt állapotban történik meg;
- a lakás használatáért és a szerződésben felsorolt szolgáltatásokért fizetendő lakbér összegét, a fizetés időpontjaként minden hónap 5. napjáig;
- a bérlő és a vele együtt lakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják;
- a bérlő karbantartási kötelezettsége a lakáson belül kiterjed minden, a lakástörvény 10. §. /1/ bekezdésében nem említett egyéb kötelezettségre;
- a bérlő a lakás átalakítására, korszerűsítésére csak a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján jogosult, ha a bérlő a költségeket vállalja;
- a bérlő a lakásba házasársát, gyermekét (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermekét) jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét (örökbefogadó, mostoha- és nevelő szülőjét) a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatja. Más személyt a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be, aki viszont a lakásbérleti jogot nem folytathatja;
- a beköltöző házasárs vagy élettárs csak akkor lehet bérlőtárs, ha szociális bérlakásra maga is jogosult, és írásbeli bérlőtársi szerződést kötnek a bérbeadóval. A szakember elhelyezése céljára szolgáló, nem szociális célú lakásra bérlőtársi szerződés csak a Polgármester írásbeli hozzájárulása alapján köthető;
- a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződés csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthető;
- a szerződés a határozott idő elteltével (feltétel bekövetkezésével) megszûnik, nem alakulhat át határozatlan idejűvé.
Új szerződés csak írásban, e rendelet szabályainak megtartásával jöhet létre;
- a lakásbérleti szerződés megszûnése után a bérlő a lakást – eltérő külön megállapodás hiányában – tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a

bérbeadónak leltár szerint visszaadni, ezért a szerződés kötésekor óvadéket köteles fizetni;

- a szerződés megszûnése után a lakásban visszamaradt személy – a bérleti jog folytatására jogosult személy kivételével – másik lakásra nem tarthat igényt;
- a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint ezen önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

- (2) A lakásba beköltözõ – a jogosultsági feltételeknek megfelelõ – élettárssal bérlõtársi szerződés csak akkor köthetõ, ha a bérlõvel közös gyermekük van, és a gyermeket a lakásban közösen nevelik és tartják el.
- (3) A szakember elhelyezése céljára szolgáló nem szociális célú lakásra bérlõtársi szerződés csak a Polgármester írásbeli hozzájárulásával köthetõ, feltéve, hogy ilyen lakásra mindegyik bérlõtárs jogosult.

A lakás átadása

14. §.

- (1) A lakás átadásakor leltárt is tartalmazó helyszíni állapotrõgzítõ jegyzõkönyvet kell felvenni; abban rögzíteni kell a lakás és a lakás berendezéseinek tényleges állapotát, így különösen:
 - a lakás valamennyi közüzemi berendezésének állapotát;
 - a lakásban meglévõ lakásberendezések felsorolását és azok állapotát, illetõleg a hiányzó lakásberendezések felsorolását;
 - a lakás falai tapétázottak, vagy meszeltek, milyen állapotban vannak;
 - padlóburkolat (parkettás vagy szõnyegpadló, stb.) állapotát;
 - a lakás belsõ ajtói és ablakai zárhatóságát, mázolásuk állapotát;
 - a lakás rendeltetésszerû használatra alkalmassá tételével, a komfortfokozatnak megfelelõ lakásberendezésekkel történõ ellátással kapcsolatos megállapodást, a felmerült költségek megtérítését és annak feltételeit;
 - a bérlõ és a bérbeadó esetleges észrevételét, valamint saját kezû aláírását.
- (2) A lakás rendeltetésszerû használatra akkor is alkalmas, ha egyes lakásberendezéseket:
 - a./ a bérlõvel kötött külön szerződés alapján szolgáltató egység biztosítja;
 - b./ bérbeadó és a bérlõ megállapodása alapján a bérbeadó költségére a bérlõ szerzi be;
 - c./ a bérbeadó azért nem szolgáltat, mert erre a bérlõ a lakásbérleti szerződés alapján nem tart igényt.

Karbantartási, felújítási, pótlási és csere kötelezettség

15. §.

- (1) A bérbeadó köteles gondoskodni a lakástörvény 10. §. /1/ bekezdésében nem említett egyéb kötelezettségek közül:

- a./ az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és terület tisztántartásáról, szükség szerinti megvilágításáról,
 - b./ a háztartási szemét elszállításáról,
 - c./ a közös használatra szolgáló helyiségek üzemeltetési költségeinek megfizetéséről.
- (2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő, az /1/ bekezdésben nem említett kötelezettségek a bérlőt terhelik, azok költségeit a bérlő köteles viselni.

A lakás átalakítása, korszerűsítése

16. §.

- (1) A bérbeadó hozzájárulhat, hogy a szociális alapon önkormányzati lakásra jogosult bérlő a lakást átalakítsa, korszerűsítse, ha a bérlő a munkák elvégzésének költségét vállalja, továbbá hajlandó új lakásbérleti szerződést kötni. Az 100.000,-Ft értéket meghaladó munkához a Képvisező-testület adhat hozzájárulást.
- (2) A bérbeadó hozzájárulása esetén köteles bekérni a bérlő által elvégezni kívánt munka várható költségét, a munka jellegétől függően a műszaki leírást és tervet, továbbá a jogszabályban előírt hatósági engedélyt.
- (3) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás és hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot helyreállítására, és a felmerült költség a bérlőt terheli.
- (4) A hozzájárulás megadására és a költségek elszámolására a bérlő a bérbeadó megállapodást köt.

17. §.

- (1) A lakás átalakítása:
- a./ A lakás műszaki megosztása, alapterületének és lakószobák számának megváltoztatása (bővítése, csökkentése), továbbá
 - b./ a lakás alaprajzi beosztásának, helyiségei számának, illetőleg rendeltetésének megváltoztatása.
- (2) A lakás korszerűsítése: egyedi gáz-, vagy elektromos fűtő, illetőleg melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá a lakás komfortfokozatát növelő egyéb építési – szerelési munka elvégzése.

Lakásba fogadás és a tartási szerződés feltételei

18. §.

- (1) A bérlő a lakásba a lakástörvény 21. §. (2) bekezdésében említett személyeken kívül a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja:
- élettársát és annak gyermekét,
 - a lakástörvény 21. §. (2) bekezdésének hatálya alá nem tartozó unokáját, annak házastársát és kiskorú gyermekét, valamint
 - testvérét
- amennyiben azok a város területén másik beköltözhető lakással nem rendelkeznek.
- Hozzájárulás csak határozott időre, legfeljebb öt évre adható, és nem tarthat tovább a lakásbérleti szerződés időtartamánál.
- (2) A bérbeadó hozzájárulásában köteles kikötni, hogy az (1) bekezdésben meghatározott személyek a lakásbérleti jogot nem folytathatják, és a lakásbérleti szerződés megszűnése után elhelyezésre, vagy térítésre nem tarthatnak igényt.
- (3) A bérlő a lakástörvény 21. §. /2/ bekezdésében említett személyekre vonatkozó, befogadó nyilatkozatát írásban köteles bejelenteni a bérbeadóhoz.

19. §.

- (1) Önkormányzati lakásra tartási szerződés csak kivételesen, és olyan személlyel köthető, aki szociális helyzete alapján önkormányzati lakásra maga is jogosult.
- (2) Önkormányzati lakásra kötendő tartási szerződéshez való hozzájárulást meg kell tagadni, ha:
- az eltartó kiskorú, vagy
 - a bérlő egészségi, szociális és egyéb körülményei nem utalnak arra, hogy tartásra, gondozásra rászorult, vagy
 - az eltartó a tartáshoz szükséges jövedelemmel nem rendelkezik, vagy
 - az eltartó a bérlővel állandó jelleggel és ténylegesen nem lakik a lakásban, vagy
 - ha az eltartónak már más eltartottal is van érvényes tartási szerződése az országban,
 - a bérlő tartásáról más személy bármely jogcímen már gondoskodik.
- (3) A tartási szerződés érvénytelensége, felbontása, vagy megszüntetése a lakásbérleti jog folytatását kizárja.

Albérlet

20. §.

Önkormányzati lakás albérletbe adásához a bérbeadó nem járulhat hozzá.

A lakás használatának ellenőrzése

21. §.

A bérbeadó a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmának és foglalkozásának zavarása nélkül a lakásban munkanapokon, előzetes értesítés alapján 08 – 20 óra közötti időben ellenőrizheti. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles.

A 22. §-t hatályon kívül helyezte 1997. január 1-én a 14/1996. (X. 2.) számú önkormányzati rendelet.

A bérbeadó felhatalmazása

23. §.

Felhatalmazást kap a bérbeadó, hogy a tulajdonosi érdekek érvényesítését elősegítő – ebben a rendeletben és a bérlőkijelölésben foglaltakon túl – további feltételeket határozzon meg a bérleti szerződés és a bérlővel kötendő megállapodás tartalmához.

A bérleti jogviszony megszûnése esetén a lakás visszaadása

24. §.

- (1) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, illetőleg az esetleges hibákat, hiányosságokat, és a megállapításokat írásba kell foglalni. Erre a 14. §-ban foglaltakat megfelelően alkalmazni kell.
- (2) Nyilatkoznatni kell a bérlőt az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetőleg az ellenérték megtérítésének a módjáról és határidejéről.
- (3) Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozik, illetőleg a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a költségek megtérítésére való kötelezését.
- (4) A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvben át nem adja.

25. §.

Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szûnt meg, a bérbeadó a felelős őrzés szabályai szerint (Pkt. 196-197. §-a) köteles eljárni. A lakásban lévő dolgok elszállítására legalább 15, de legfeljebb 30 napos határidőt szabhat meg a jogosultak számára.

26. §.

Ha a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérbeadónak köteleznie kell a bérlőt az eredeti állapot visszaállítására, vagy annak költségeinek megtérítésére, illetőleg rendeltetésszerű használhatóság más módon történő biztosítására.

Lakásbérlet megszüntetése közös megegyezéssel

27. §.

(1) A bérbeadó az önkormányzati lakásra határozatlan időre kötött szerződést a lakás bérlőjével, közös megegyezéssel – a lakástörvény 23. §. /3/ bekezdése alapján – a következő feltételekkel szüntetheti meg:

a./ Ha a lakás bérlője részére alacsonyabb lakbérű cserelakást tud biztosítani, a bérlőt a másik lakás biztosítása mellett a két lakás éves lakbére közötti különbséget kétszeres összege illeti meg;

b./ Ha a bérlő meglévő lakása helyett másik lakás biztosítására nem tart igényt, a bérbeadó a lakás átvételét követően a bérlő részére az általa megfizetett lakás használatbavételi díj összegét köteles kifizetni.

(2) A bérlő részére csak kivételes esetben (pl. tartós egészségkárosodás esetén) biztosítható a meglévő lakásánál magasabb komfortfokozatú lakás.

(3) A lakásra fennálló tartozásokat a bérlőnek járó térítésbe be kell számítani.

28. §.

Ha a bérbeadó a bérleti szerződést a lakástörvény 26. §. /1/ és /6/ bekezdése alapján mondja fel, a bérlővel megállapodhat, hogy másik lakás felajánlása helyett a bérlő által megfizetett lakás használatbavételi díjat fizeti meg a bérlőnek.

Bírói ítélet alapján történő elhelyezés

29. §.

(1) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, az elhelyezésre jogosultat

a./ e rendeletben foglalt szociális bérlakásra való jogosultság fennállása esetén komfortos, vagy annál alacsonyabb komfortfokozatú, a jogos lakásigény mértékének alsó határát meg nem haladó szobaszámú lakás;

b./ szociális bérlakásra nem jogosultság fennállása esetén csak szükséglakás, vagy albérlet, szobabérlet illeti meg.

(2) A bírósági határozat alapján kiköltözésre kötelezett személyekről a Polgármesteri Hivatal Igazgatási Irodája nyilvántartást vezet, elhelyezésükről a bérebe adható lakás, illetve albérlet, szobabérlet rendelkezésre állástól függően a bérbeadó gondoskodik. A Polgármesteri Hivatal Igazgatási Irodája a Tisza-tó 2005 Kht. -t erről minden esetben tájékoztatja.

Lakáscsere feltételei

30. §.

Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik tiszafüredi önkormányzati lakásra cserélhető el, kivéve a lakástörvény 29. §. /3/ - /4/ bekezdésében foglaltakat. Egy lakás több lakásra is elcserélhető.

31. §.

Lakáscseréhez hozzájárulás – a lakástörvény 29. §. /3/ - /4/ bekezdésében említett eseteken kívül – csak akkor adható, ha mindegyik cserélő fél szociális alapon önkormányzati lakásra jogosult.

32. §.

- (1) Önkormányzati lakásra kötött csereszerződéshez csak akkor adható hozzájárulás, ha a benyújtott csereszerződésben az önkormányzati bérlakás leendő bérlője vállalja a jelenlegi bérlővel kötött bérleti szerződésben foglaltak teljesítését. A csere létrejötte után az új bérlővel a régi bérleti szerződésben foglaltak szerinti szerződés köthető.
- (2) Ha a cserével érintett önkormányzati bérlakásra határozatlan idejű bérleti szerződés vonatkozott, az a csere időpontjától legfeljebb öt évre szóló határozott idejű bérleti szerződéssé alakul át.
- (3) A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha a felek szándéka ténylegesen nem lakáscserére, hanem a lakásbérleti jog jogellenes átruházására irányul.

33. §.

A lakáscsere végrehajtásakor a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

Elhelyezési kötelezettség vállalása

34. §.

A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásban való elhelyezésére a bérbeadó, illetőleg a bérlőkijelölésre vagy a bérlőkiválasztásra jogosult nem vállalhat kötelezettséget.

II. RÉSZ

A helyiségbérlet szabályai

35. §.

Az önkormányzat tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait – a lakástörvény 36-44. §-ában és e rendelet második részében foglalt eltérésekkel – megfelelően kell alkalmazni.

36. §.

(1) A bérbeadó az üres vagy megüresedett helyiségek bérbeadására – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – köteles nyilvános pályázatot hirdetni a helyben szokásos módon – Tiszafüredi Tudósítóban, illetve a helyben megjelenő hirdető újságok egyikében, - és egynél több pályázati ajánlat esetén licitet tartani.

(2) Nem kötelező pályázatot hirdetni, ha a helyiséget:

- a./ az önkormányzat költségvetési szerve, vagy állami költségvetési szerv elhelyezésére;
- b./ helyiségbérleti jogviszonnyal összefüggő kártalanításra;
- c./ kötelező elhelyezési feladat megoldására használják fel; vagy
- d./ a helyiségre meghirdetett pályázat második alkalommal eredménytelen maradt;
- e./ a Képviselő-testület egyedi döntésével kijelölt bérlő részére kell bérbe adni az egyidejűleg meghatározott helyiségbér ellenében;

37. §.

(1) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a./ a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyét (település, utca, házsám, helyrajzi szám), a helyiségek számát, alapterületét, rendeltetését, felszereltségét, állapotát, a tulajdonos nevét;
- b./ a helyiség felhasználásának célját és az abban folytatható tevékenységek megjelölését;
- c./ a bérlet fennállásának határidejét;
- d./ az érdekelt szakhatóságok hozzájárulásának és a hatóságok engedélyeinek szükségességét;
- e./ a helyiség használatra alkalmassá tételéhez esetleg szükséges, a leendő bérlő által a saját költségén elvégzendő építési munkákat (felújítás, helyreállítás, átalakítás, stb.) és azok elvégzésének határidejét, továbbá a bérleti jog megszűnésekor az eredeti állapot helyreállításának esetleges kötelezettségét;
- f./ a fizetendő bérleti díj alsó határát, azzal a figyelmeztetéssel, hogy a helyiség bérleti jogát – az előírt egyéb feltételek fennállása esetén – az a pályázó szerzi meg, aki a licit során a legmagasabb összegű bérleti díjat ajánlja, illetve három hónap bérleti díjat előre kifizet.

A bérleti díjnak tartalmaznia kell:

a bérlemény értékének megtérülését, (25 év)
a karbantartás és felújítás költségét,
az ingatlan biztosítási díját,
a kezeléssel, hasznosítással felmerülő egyéb költségek a haszonnal növelve;

g./ a pályázni jogosultak esetleges körét;
h./ a pályázati ajánlat benyújtásának módját és határidejét;
i./ a versenytárgyalás megtartásának helyét és időpontját;
j./ az esetleges egyéb pályázati feltételeket.

(2) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, és annak tartalmaznia kell:
a/ a pályázó nevét és címét, tevékenységének megnevezését;
b/ a helyiség általa tervezett felhasználási célját;
c/ nyilatkozatot arról, hogy pályázati feltételeket elfogadja, továbbá
d/ az ajánlott bérleti díjat.

(3) Ha az előírt határidőben csak egy pályázati ajánlatot nyújtanak be, (amelyben ajánlott bérleti díj a rendeletben meghatározott díj mértékét meghaladja) a bérbeadó a helyiséget a pályázati eljárás továbbfolytatása és licit tartása nélkül bérbe adja; egyébként licitet köteles tartani.

(4) A liciten csak az a 3 pályázó vehet részt, akik a 3 legjobb ajánlatot adták be, abban az esetben, ha az árajánlatok összegei között nincs 10%-nál nagyobb eltérés, illetve aki a pályázati ajánlatát a bérbeadóhoz az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta.

(5) A bérbeadó a liciten résztvevők közül azt hirdeti ki a pályázat nyertesének, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a licit során a legmagasabb összegű helyiségbérleti díj fizetésére tett ajánlatot, és ezen felül a legtöbb havi bérleti díj egy összegben előre történő befizetését vállalja (minimum három hónap).

(6) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés megkötése előtt bejelenti, hogy a helyiséget nem kívánja bérbe venni, vagy azt az előírt határidőben nem veszi használatba, a bérbeadó a liciten részt vett következő legmagasabb összegű ajánlatot tevő pályázó részére adja bérbe.

(7) A licitet a Tisza-tó 2005 Kht. ügyvezetője által kijelölt személy folytatja le. A licitről jegyzőkönyv készül. A licit befejeztével az ügyintéző közli a megjelentekkel a pályázat eredményét, és az eredmény megállapítása után a bérbeadó a pályázat nyertesével bérleti szerződést köt.

(8) A bérbeadó az üres, vagy megüresedett önkormányzati helyiségre csak határozott időre, legfeljebb öt évi időtartamra szóló bérleti szerződést köthet.

(9) Bérleti díj alsó határa havonta 800 Ft+ÁFA/m².

38. §.

- (1) A bérlő a helyiségek általa tervezett felhasználási céljára, az abban folytatandó tevékenységre alkalmassá tételéhez – a szakhatósági előírások és hatósági engedélyek alapján – szükséges munkákat saját költségén végezheti el. Az elvégzendő munkákat a helyiségek átadásakor leltárt is tartalmazó helyszíni állapotrögzítő jegyzőkönyvben részletesen fel kell sorolni. A szakhatósági hozzájárulásokat és hatósági engedélyt a bérlő szerzi be, azokat egy-egy példányban a bérbeadóhoz be kell nyújtani.
- (2) A bérlő a helyiség bérleti jogának megszűnésekor köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani, kivéve, ha ez alól a bérbeadó külön hozzájárulásával mentesíti.
- (3) A bérlő köteles gondoskodni a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításokról, pótlásokról, illetőleg ezek cseréjéről.
- (4) A bérlő köteles gondoskodni az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben, az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, ha az a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé, továbbá a bérlő tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási szemét elszállításáról.

39. §.

A bérbeadó nem járulhat hozzá, hogy

- a./ a bérlő a helyiségbe más személyt befogadjon,
- b./ a bérlő a helyiség bérleti jogát átruházza.

III. RÉSZ

Vegyes rendelkezések

40. §.

- (1) A bérbeadó nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó bérbeadás útján hasznosított lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza:
 - a lakás vagy helyiség alapterületét, szoba és egyéb helyiség számát, komfortfokozatát,
 - a bérlő nevét,
 - a bérleti jogviszony tartamát,
 - a bérbeadás módját,
 - esetleges tartási szerződés esetén annak megjelölését.

41. §.

- (1) A Polgármesteri Hivatal Igazgatási Irodája nyilvántartja a lakás bérbeadási igényléseket.
- (2) Az igénylő és a vele életvitelszerűen közös háztartásban élő személyek kötelesek az önkormányzati lakáshoz jutásukkal összefüggő döntésekhez szükséges személyes adataikat a lakásigényléshez rendszeresített formanyomtatvány kitöltésével a Polgármesteri Hivatal rendelkezésére bocsátani.
- (3) A kérelemben és a mellékleteiben szereplő személyes adatok – a kérelem elbírálásához és a döntés végrehajtásához szükséges mértékben és ideig – kezelhetők (felvegyék, tárolják, feldolgozzák, hasznosítják).
- (4) A kérelemben és a mellékleteiben szereplő személyes adatokat a döntés előkészítésben, döntéshozatalban és a döntés végrehajtásában résztvevők használhatják fel. A személyes adatok a név és lakcím, valamint az eltartott családtagok száma kivételével – nem hozhatók nyilvánosságra.

Átmeneti rendelkezések

42. §.

- (1) E rendelet hatályba lépésekor érvényben lévő lakás kiutalási névjegyzéket teljesíteni kell az e rendeletben foglaltak figyelembe-vételével.
- (2) A szociális rászorultságukat a lakás bérbeadása előtt ismételt vizsgálni kell. Ha szociális rászorultság nem áll fenn, a névjegyzékből és az igénylőt törölni kell. A névjegyzékről való törlésről a bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület határoz.
- (3) A lakás kiutalási névjegyzéken lévő igénylővel a rendelet hatálybalépése után a lakástörvényben és e rendeletben meghatározott tartalmú bérleti szerződés köthető.

43. §.

- (1) E rendelet hatályba lépése előtt benyújtott és nyilvántartott lakásigénylési kérelmeket továbbra is lakás bérbevételi igénylésként nyilvántartásban kell szerepeltetni.
- (2) A lakásigényléseket, illetőleg a lakás bérbevételi kérelmeket a Polgármesteri Hivatal a lakás bérbeadási névjegyzék jóváhagyását előkészítő időszakban vizsgálja felül.
- (3) Az 1993. december 31-ig befizetett lakásigénylési letéteket csak lakásbérleti szerződés megkötése vagy az igénylés visszavonása után lehet az igénylő részére kifizetni.

44. §.

A kezelői és bérbeadói feladatokat e rendelet alapján – a feladat átadás-átvételéig – a jelenlegi kezelő látja el.

Záró rendelkezések

45. §.

(1) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszíti a lakásügyi jogszabályok helyi végrehajtásáról szóló 5/1991. (IV.30.) számú, és az azt módosító 1/1992. (I. 14.) számú, 14/1992. (VI. 9.) számú, 22/1992. (IX. 15.) számú és 17/1993. (VI. 1.) számú önkormányzati rendelet.

(: K o v á c s István :) sk.
polgármester

(: Dr. P é t e r János :) sk.
jegyző

Az egységes szerkezetbe foglalt szövegeket
h i t e l e s í t e m :

Tiszafüred, 2006. június 12.

B a r a n y a Pál
jegyző