

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete
23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelete

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó
egyes szabályokról**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. Törvény 16. § (1) bekezdése, továbbá a lakások és helyiségek bérletére valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a helyi viszonyok rendezésére, az önkormányzat tulajdonosi jogait és a bérlők méltányos érdekeit szem előtt tartva, a lakásgazdálkodásban a szociális és gazdaságossági szempontok együttes megvalósítására törekedve, Budaörs Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya a Budaörs Város Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) kizárólagos tulajdonában lévő lakásokra, valamint az osztatlan közös tulajdonban lévő önálló lakásként hasznosított ingatlanrészekre (továbbiakban együtt: lakás) valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség) terjed ki.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérlője az e rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő természetes személy lehet.

(3) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérlője az e rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő természetes személy, jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet lehet.

(4) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) továbbá a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

A bérbeadói jogkörök gyakorlói

2. §

(1) Budaörs Város Önkormányzat képviselő-testületét (továbbiakban: Képviselő-testület) megilleti és terheli az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek tekintetében a tulajdonosi jogok és kötelezettségek összessége.

(2) A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadására vonatkozó hatáskörét - jelen rendeletben foglalt feladatmegosztásban – az alábbi szervezetekre, személyekre ruházza át:

a) Szociális és Egészségügyi Bizottság (továbbiakban: SZEB)

b) Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság (a továbbiakban: TFVB)

c) Polgármester

(3) A bérleti jogviszony létesítése, módosítása és megszüntetése a BTG Budaörsi Településgazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Vagyonkezelő) jogköre. A Vagyonkezelő részletes feladatait e rendelet illetve az önkormányzat és a Vagyonkezelő között létrejött szerződés tartalmazza.

II. FEJEZET

A LAKÁSOK JOGCÍM SZERINTI BÉRBEADÁSÁNAK MÓDJAI

Bérbeadási jogcímek

3. §

(1) A lakások bérbeadásának jogcímei

a) szociális helyzet alapján,

aa) névjegyzékbe történő felvétellel,

ab felújítási kötelezettséggel történő bérbeadás

b) lakás bérbeadása rendkívüli élethelyzetben,

c) bérlő halála után a bérleti jogviszony folytatása alapján,

d) csereszerződés alapján történő lakásbérlet alapján,

e) kényszerértékesítés során megszerzett lakás bérbeadása,

f) bérlőtársi szerződés

g) fiatalok lakásában történő elhelyezés.

(2) Rendkívüli méltányosság alapján a Képviselő-testület az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően is dönthet.

Lakás bérbeadása szociális helyzet alapján

4. §

(1) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján meghatározott időre, legfeljebb 2 évre adható bérbe, kivéve felújítási kötelezettséggel történő bérbeadás esetén.

(2) A szociális helyzet alapján történő bérbeadásról, valamint az ilyen jogcímen bérbe adott lakás ismételt bérbeadásáról a SZEB dönt.

(3) Szociális helyzet alapján lakás bérletére az a nagykorú személy jogosult,

a) aki a kérelem benyújtásának időpontjában – házastársak és élettársak esetében a felek egyike – legalább 5 éve Budaörs Város közigazgatási területén bejelentett lakóhellyel, ennek hiányában tartózkodási hellyel rendelkezik és Budaörs Város közigazgatási területén életvitelszerűen lakik, és

b) akinek háztartásában az egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelem a bérlő kijelölését megelőző 6 hónap átlag jövedelme alapján a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének két és félszeresét, egyedül élő esetén a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének háromszorosát nem haladja meg, és szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. Törvény (a továbbiakban: Szt.) 4. § b) pontja alapján vagyona nincs.

c) írásbeli nyilatkozatban vállalja, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt a Családsegítő Szolgálattal a 40. § (1) bekezdése szerint együttműködik,

d) nem áll fenn a 6. §-ban felsorolt kizáró okok egyike sem.

5. §

(1) Ha szociális helyzet alapján kötött bérleti szerződés megszűnik, ugyanazon bérlővel abban az esetben köthető bérleti szerződés, ha vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig bármely államilag garantált lakossági lakástakarék pénztárral havonta rendszeresen legalább 10.000.- Ft elhelyezésére vonatkozó lakáscélú előtakarékosági szerződést köt és a szerződés szerinti befizetéseket teljesíti.

(2) Az 5. § (1) bekezdésében foglaltak esetén a bérleti szerződés megkötésének előfeltétele a lakáscélú előtakarékosági szerződés megléte, melyet legkésőbb a bérleti szerződés megkötésének napján a Vagyonkezelőnek be kell mutatni.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott előtakarékoság megkötésétől a bérbeadás időpontjában a SZEB méltányosságból eltekinthet. Meglévő bérleti szerződés esetében a bérlő életkörülményeiben történt változás miatt az előtakarékoság teljesítése a SZEB hozzájárulásával szüneteltethető.

6. §

(1) Ha e rendelet másként nem rendelkezik, szociális helyzet alapján nem lehet a lakás bérlője az a személy, akire a kérelem benyújtásának, vagy a lakás bérbeadásának időpontjában az alábbi kizáró tényezők valamelyike fennáll:

a) az ország területén 1/1 tulajdoni arányban lakás tulajdonával, illetve önálló lakóegységnek minősülő használat szerint megosztott lakás résztulajdonával rendelkezik; házastársak, élettársak olyan közös lakás tulajdonával rendelkeznek, ahol a tulajdoni hányaduk összege az 1/1 tulajdoni arányt eléri,

b) az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötvenszeresét meghaladó értékű, lakásnak nem minősülő egyéb ingatlan tulajdonnal rendelkezik,

c) az ország területén önálló állami vagy önkormányzati lakás bérletével rendelkezik,

d) kérelmében lakáskörülményeire, szociális, vagyoni és jövedelmi viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amely számára jogosulatlanul kedvezőbb elbírálást tesz lehetővé,

e) korábban az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérlője volt, és bérleti jogviszonya neki felróható okból szűnt meg, vagy bérleti jogviszonya megszűnésekor bérleti díj illetve közüzemi díjhátralékkal rendelkezett, vagy a lakás bérleti jogviszonyának megszüntetésekor pénzbeli térítésben részesült.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kizáró tényezőket az együttköltöző személyek vonatkozásában is vizsgálni és alkalmazni kell.

(3) Az (1) bekezdés c) pontja alól kivételt képez az a személy, aki az e rendeletben meghatározottak szerint lakás ismételt bérbeadására, cseréjére jogosult.

(4) Az (1) bekezdés a) pontja alól kivételt képez az 1/1 arányban haszonélvezeti joggal terhelten örökölt és a haszonélvező által lakott lakás, illetve önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakásrész.

7. §

(1) A lakás bérbeadására vonatkozó kérelmet jelen rendelet 2. sz. függelékét képező nyomtatványon a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani.

(2) Azt a lakásigénylőt, aki a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek megfelel, a Polgármester a névjegyzékbe felveszi és erről a lakásigénylőt határozatban értesíti.

(3) Azt a lakásigénylőt, aki nem felel meg a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételének a Polgármester a névjegyzékbe történő felvételét határozattal elutasítja.

(4) A névjegyzékbe felvett bérlőjelöltek sorrendjét jelen rendelet 1 sz. mellékletét képező pontrendszer szabályozza.

(5) Önkormányzati bérlakás megüresedése esetén a névjegyzékbe felvett kérelmezők közül a bérlőt a SZEB jelöli ki.

(6) A SZEB a bérlő kijelölésnél a jövedelmi, élet- és lakáskörülmények valamint környezettanulmány alapján dönt.

(7) Lakásokat - komfortfokozattól függetlenül - a szobaszám és a költöző személyek figyelembevételével az alábbiak szerint lehet bérbe adni:

1 szobás lakás	1-4 személy
1 + félszobás lakás	2-5 személy
2 szobás lakás	2-6 személy
1 + két félszobás lakás	3-7 személy
2 + félszobás lakás	4-8 személy
3 szobás lakás	4-8 személy
1 + három félszobás lakás	5-9 személy
2 + két félszobás lakás	5-9 személy

(8) Bérbeadási névjegyzékbe való felvétel mellőzésével teljesíthető a bérbeadás, ha az igénylő nagyobb lakás visszaadása ellenében kisebb, vagy az általa bérelt lakásának komfortfokozatánál alacsonyabb komfortfokozatú lakást kér és szociális bérlakásra jogosult. Egyéb irányú lakáscsere kérelem a névjegyzékbe történő felvétel esetén bírálható el.

(9) Házastársak, élettársak kérelmet kizárólag együttesen nyújthatnak be.

8. §

A Vagyonkezelő az üres lakásokról a lakás megüresedését követő 10 napon belül tájékoztatást küld a Polgármesteri Hivatal részére.

9. §

(1) Üres lakások bérbeadásáról a SZEB legkésőbb a 8. § szerinti tájékoztató kézhezvételét követő harmadik – munkaterv szerinti – ülésén dönt. A SZEB a szociális alapon történő bérbeadás feltételeinek megfelelő, névjegyzékbe felvett kérelmezők közül, lakásonként, az első három helyre bérlőjelöltet sorol.

(2) Bérleti szerződés abban az esetben köthető a kérelmezővel, ha a 4. §-ban meghatározottak szerint a lakás bérbeadásakor arra jogosult, továbbá a 6. §-ban felsorolt kizáró okok a lakás bérbeadásakor sem állnak fenn.

(3) A kérelmező a jogosultság fennállását a döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül köteles igazolni a 8. § (1) bekezdésben meghatározottak szerint. A jogosultság fennállásáról a bérbeadó 10 napon belül értesítést küld a kérelmezőnek és a Vagyonkezelőnek.

(4) A második és harmadik helyre sorolt kérelmezőt értesíteni kell arról, hogy amennyiben a szerződés megkötése a SZEB által első helyre sorolt kérelmező (2) bekezdésben meghatározott jogosultsága hiányában, vagy visszalépése miatt meghiúsul, a második, ennek a (2) bekezdésben meghatározott jogosultsága hiányában, vagy visszalépése esetén a harmadik helyre sorolt kérelmezővel köti meg a szerződést a Vagyonkezelő.

(5) A kérelmező visszalépésének minősül az is, ha a szerződést azért nem lehet határidőben megkötni, mert a kérelmező a szerződéskötés helyén nem jelenik meg, és távolmaradását előre nem jelzi, illetve 10 napon belül nem igazolja.

(6) A bérleti szerződést a (3) bekezdés szerinti értesítés kézhezvételét követő 10 napon belül kell megkötni.

(7) Ha a Vagyonkezelő a szerződést az első helyre sorolt kérelmezővel köti meg, a második és harmadik helyre sorolt kérelmezőt, amennyiben a szerződést a második helyre sorolt kérelmezővel köti meg, a harmadik helyre sorolt kérelmezőt értesíteni kell erről a tényről.

10. §

(1) A jogosultsági feltételek igazolása az alábbiak szerint történik:

a) A jövedelmi viszonyokat a kérelmező a kérelem benyújtásának, valamint a lakás bérbeadását megelőző 6 hónap átlag jövedelmére vonatkozó nyilatkozattal és

aa) a munkabérről, gyermekágyi segélyről (GYÁS), gyermekgondozási díjról (GYED) a munkáltató által kiállított jövedelemigazolással, táppénz esetén a kifizetőhely igazolásával,

ab) vállalkozó vagy őstermelő esetén a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónap alatt szerzett jövedelemről a Nemzeti Adó- és Vámhivatal igazolásával és a tárgyévben elért jövedelemről nyilatkozattal,

ac) álláskeresői járadék esetén a Pest Megyei Kormányhivatal Munkaügyi Központja Budaörsi Kirendeltség (a továbbiakban: Munkaügyi Központ) megállapító határozatával, és az utolsó havi ellátás összegét igazoló szelvénnel vagy bankszámlakivonattal,

ad) családtámogatások esetén (gyermekgondozási segély (GYES), gyermeknevelési támogatás (GYET), családi pótlék) esetén az utolsó havi szelvénnel vagy bankszámlakivonattal

ae) nyugdíj, nyugdíjszerű rendszeres pénzellátás és árvaellátás esetén a havi igazolószelvénnel, vagy bankszámlakivonattal. A kérelmező és a jövedelemszámítás szempontjából figyelembeveendő személyek nyugdíjtörzsszámot és a nyugdíjas nevét tartalmazó nyugdíjösszesítőjét be kell mutatni.

af) gyermektartásdíj esetén az utolsó havi postai feladóvevénnyel vagy bankszámlakivonattal, ennek hiányában nyilatkozattal,

ag) állam által megelőlegezett gyermektartásdíj esetén a gyámhivatal határozatával,

ah) ösztöndíj és egyéb juttatások esetén az oktatási intézmény által kiállított igazolással,

ai) nem havi rendszerességgel szerzett jövedelem esetén a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónap alatt szerzett egyhavi átlagáról szóló nyilatkozattal

aj) amennyiben a kérelmező, közeli hozzátartozója illetve a háztartásában életvitelszerűen vele együtt lakó személy rendszeres jövedelemmel nem rendelkezik, úgy az erről szóló nyilatkozattal és a Munkaügyi Központ igazolásával arról, hogy regisztrált álláskereső és ellátásban nem részesül, azon személyek kivételével, akik betegségük, egészségi állapotuk miatt nem képesek a Munkaügyi Központtal együttműködni, és ezt orvosi igazolással alá tudják támasztani.

ak) az egyéb jövedelmek esetén a kérelmező büntetőjogi felelőssége mellett tett nyilatkozattal kell igazolni.

b) Az ingatlanvagyon

ba) építési telek- és egyéb ingatlantulajdont fél évnél nem régebbi adó és értékbizonyítvánnyal,

bb) lakástulajdon esetén a lakás hiteles tulajdoni lapjának másolatával, vagy egyszerűsített határozat-szemle bemutatásával kell igazolni.

c) A hozzátartozói minőséget

ca) elvált családi állapot esetén a jogerős bírósági ítélettel végzéssel,

cb) élettársi kapcsolat esetén – feltéve, hogy a felek lakcíme egyezik - az élettársi kapcsolat tényéről szóló, két tanúval hitelesített nyilatkozattal kell igazolni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott adatok a kérelem elbírálására szolgálnak. Nem hozhatók nyilvánosságra a kérelmező jövedelmi, vagyoni viszonyát, családi állapotát érintő, az egészségi állapotra vonatkozó, valamint egyéb személyes adatai. Személyazonosító adatok nélkül statisztikai adatszolgáltatás teljesíthető.

(3) A kérelemben szereplő adatok valóságát a Polgármesteri Hivatal jogosult ellenőrizni.

(4) Az ellenőrzés a munkáltató, és az igazolásokat kiállító szervek megkeresésével, helyszíni adategyeztetéssel, illetve a kérelmező meghallgatásával történhet.

11. §

(1) A bérlő a bérleti jogviszony megszűnését megelőző kilencvenedik és hatvanadik nap között írásban kérelmezheti a lakás ismételt bérbeadását. Erről a jogosultságáról Vagyonkezelő a bérleti szerződés megszűnését megelőző kilencvenedik napig értesíti a bérlőt. A határidő elmulasztása jogvesztő.

(2) A bérlakás ismételt bérletére az a bérlő jogosult, akinek a lakás ismételt bérbeadására irányuló kérelem benyújtása időpontjában - a lakásban jogszerűen tartózkodó személyekből álló –családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a 4. § (3) bekezdésének b) pontjában meghatározott összeget nem haladja meg, az általános bérbeadási feltételeknek megfelel és a kérelem benyújtásának időpontjáig bérlői kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

(3) A bérlő az ismételt bérbeadásra irányuló kérelemhez köteles csatolni

a) nyilatkozatát, mely szerint önerőből lakhatását nem képes megoldani, valamint

b) azokat az e rendeletben meghatározott nyilatkozatokat, igazolásokat, melyek alátámasztják, hogy az önkormányzat e rendelete szerint a bérlő a kérelem benyújtásának időpontjában szociális bérlakás bérbeadására jogosult, és kizáró feltételek nem állnak fenn,

c) a közüzemi szolgáltató által kiállított igazolásokat arról, hogy a kérelem benyújtásának időpontjáig a bérlő a kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett

d) a Vagyonkezelő által kiadott igazolást arról, hogy a bérlői kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett.

(4) Amennyiben a bérlő a kérelem benyújtásának időpontjában a (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelel, a SZEB a lakást a kérelmező részére ismételt

bérbe adja. Az ismételt bérbeadásra vonatkozó szerződést a bérlő a döntés kézhezvételétől számított 15 napon belül a Vagyonkezelővel megkötöti.

(5) Amennyiben ismételt bérbeadásra nincs lehetőség, a bérlő a lakást a határozott idő lejártakor köteles üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Vagyonkezelő rendelkezésére bocsátani.

Felújítási kötelezettséggel történő bérbeadás

12. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállományból felújítási kötelezettséggel történő bérbeadás útján olyan üres lakás hasznosítható, amelynek a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának kialakításához szükséges ráfordítás mértékének megállapítása a Vagyonkezelő felmérése alapján megtörtént.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott céllal történő hasznosításra a Képviselő – testület egyedi döntése alapján kijelölt ingatlanok esetében pályázat útján kerül sor.

13. §

(1) A vállalt felújítási kötelezettséget a Vagyonkezelővel megkötött Megállapodás aláírásának napjától számított 6 hónapon belül kell teljesíteni.

(2) A felújítási kötelezettséggel bérbeadott lakás bérlőjét a Bérleti szerződés megkötésének napjától a pályázatában megjelölt ráfordítás mértékéig, a Vagyonkezelő által dokumentáltan ellenőrzött elvégzett munkák esetében a bérleti díj fizetésének kötelezettsége alól legfeljebb 70 % mentesség illeti meg.

(3) A bérleti díj fizetésének kötelezettsége alóli mentesség mértékéről a Képviselő – testület a lakás bérbeadására vonatkozó pályázat kiírásakor egyedileg dönt, a rendeltetésszerű használat kialakításához szükséges munkálatok és a ráfordítás ismeretében.

14. §

(1) Felújítási kötelezettséggel bérbeadott lakásra pályázatot nyújthat be az, aki a 4. § és a 6. § alapján lakás bérbevételére jogosult.

(2) Felújítási kötelezettséggel bérlakást pályázati úton, határozott időre, 5 évre kell bérbe adni.

(3) Felújítási kötelezettséggel bérbeadott lakás a Képviselő – testület egyedi döntése alapján ismételten legfeljebb 2 évre adható bérbe, amennyiben a bérlőnél a jogosultság feltételei továbbra is fennállnak.

15. §

(1) A felújítási kötelezettséggel történő bérbeadásra kijelölt bérlakás bérletére kiírt pályázat esetén a pályázati kiírásnak a tartalmaznia kell

a) a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának kialakításához szükséges munkanemeket, és azt a legkisebb összeget, mellyel a pályázat benyújtható,

b) azt a felhívást, hogy a pályázatot az nyeri, aki a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapota kialakításának költségviselésére a legkedvezőbb ajánlatot teszi,

c) figyelmeztetést, mely szerint a nyertes pályázó a bérleti jogviszony bérlőnek felróható okból történő megszűnése esetén a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának kialakítására fordított összegre nem tarthat igényt,

d) figyelmeztetést, hogy az 5 éves határozott idő eltelte után a lakást ismételt legfeljebb 5 évre kaphatja bérbe, amennyiben a jogosultság feltételei továbbra is fennállnak,

e) felhívást arra, hogy a pályázó tegyen nyilatkozatot jövedelmi, ingatlan-vagyoni viszonyairól, családi állapotáról.

(2) A felújítási kötelezettséggel történő bérbeadásra kijelölt bérlakás bérletére kiírt pályázat esetén a jelentkezési lapnak tartalmaznia kell a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapota kialakításának költségviselésére vonatkozó ajánlatot.

16. §

A pályázatokat a SZEB bírálja el. A SZEB a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapota kialakításának költségviselésére a legkedvezőbb összegű ajánlatot tevő pályázókat sorolja az első három helyre. Azonos tartalmú ajánlat esetén a SZEB sorsolással dönti el, hogy mely pályázót sorolja előrébb.

17. §

(1) A nyertes pályázóval a pályázati eredmény írásos közlésétől számított 30 napon belül a Vagyonkezelő Megállapodást köt a lakás felújítására. Amennyiben a nyertes önhibájából nem köti meg a szerződést, azt a soron következő helyezettel kell megkötni a kiértékelésétől számított 30 napon belül.

(2) Amennyiben a pályázó a vállalt felújítási kötelezettségét határidőn belül nem – vagy felszólítás ellenére nem megfelelően - teljesíti, a Megállapodás megszűnik és a lakást 15 napon belül kártalanítási és elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni.

(3) Bérleti szerződés a Vagyonkezelő felé történő készre jelentés alapján hiánypótlás mentes állapotörögztítő jegyzőkönyv kiállításának napján köthető. A felújítás folyamatát az Önkormányzat által kijelölt műszaki ellenőr a vagyonkezelő szakemberének közreműködésével felügyeli.

(4) A nyertes pályázó a Megállapodás időtartamára a felújítási kötelezettséggel meghirdetett lakás bérleti díjával azonos mértékű használati díjat köteles fizetni.

18. §

A bérlő a lakást a határozott idő lejártakor köteles a vállalt felújítási kötelezettségnek megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Vagyonkezelő rendelkezésére bocsátani.

Lakás bérbeadása rendkívüli élethelyzetben

19. §

(1) A SZEB rendkívüli méltánylást érdemlő esetben, átmeneti jelleggel,
a) egészségügyi és szociális helyzetre tekintettel,
b) gyermekvédelmi szempontok alapján, vagy
c) a lakhatási feltételek ellehetetlenülése esetén
önkormányzati bérlakás használatát biztosíthatja.

(2) Az (1) bekezdés esetében bérleti szerződés csak legfeljebb 6 hónapra vagy meghatározott feltétel bekövetkeztéig köthető.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben, rendkívüli méltánylást érdemlő körülményre tekintettel a Polgármester javaslatára a Képviselő-testület dönt az (1) bekezdésben meghatározott jogcímen bérbeadott lakás legfeljebb 2 évre, határozott időre történő bérbeadásáról.

(4) Amennyiben önkormányzati lakás elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisül, megrongálódik, illetve az építési hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendeli el, az Ltv. 23. § (4) bekezdése az irányadó.

(5) A (4) bekezdésében foglaltak esetében a Polgármester szociális alapú lakbér megállapításáról dönthet.

20. §

(1) Amennyiben a 10. § (4) bekezdésében foglalt körülmény bekövetkezik, és a bérlő önmaga oldja meg a lakhatását, a SZEB a kérelmező jövedelmi, élet-, és lakáskörülményei, valamint a környezettanulmány figyelembevételével albérleti támogatást állapíthat meg részére.

(2) Az albérleti támogatás összege nem haladhatja meg az albérleti díj 50%-át.

(3) Az albérleti támogatás iránti kérelemhez mellékelni kell:

a) a kérelmező és vele együttköltözők jövedelemigazolásait,

b) az albérleti díjat tartalmazó albérleti szerződést.

(4) Albérleti támogatásra jogosult a kérelmező, ha

a) a saját és a vele együttköltözők egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 250%-át, valamint

b) az albérleti díj havi összege nem haladhatja meg a 60.000.- Ft-ot.

(5) Az albérleti támogatás időtartama 6 hónap, melyet a kérelemre a SZEB egy alkalommal 6 hónapra meghosszabbíthat. A támogatást a kérelem benyújtását követő hónap első napjától lehet megállapítani.

(6) A jogosultsági feltételekben beálló bármilyen változást a bérlő köteles 15 napon belül írásban a Polgármesteri Hivatal felé bejelenteni.

(7) A Polgármesteri Hivatal a kérelmezőnél környezettanulmányt készít.

Bérlő halála után a bérleti jogviszony folytatása

21. §

Bérlési jogviszony folytatásához az Ltv. 32. §-ában meghatározottak esetében a SZEB járul hozzá.

Csereszerződés alapján történő lakásbérlet

22. §

Önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez való hozzájárulás kizárólag az Ltv. 29. § (5)-(6) bekezdésében megjelölt esetekben adható, a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtott kérelem alapján, melyről a benyújtást követő soron következő rendes ülésén a Képviselő-testület dönt.

Kényszerértékesítés során megszerzett lakás bérbeadása

23. §

(1) Ha a lakás az Ltv. 85/F. §-a alapján került az önkormányzat tulajdonába az Vagyonkezelő határozatlan idejű bérleti szerződést köt a kérelmezővel.

(2) Ha a kérelmező szociális lakbér megállapítására jogosult, kérelmére, vele a jelen rendelet alapján létesített szociális lakbér megállapításával bérleti szerződést kell kötni.

(3) a (2) bekezdéstől eltérő esetben a kérelmezővel az Ltv.-ben meghatározott piaci alapon kell bérleti szerződést kötni.

A bérlőtársi szerződés

24. §

A bérlő és házastársa közös kérelmére - a házastársnak a lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül – a Vagyonkezelő a házastárssal bérlőtársi szerződést köt.

25. §

(1) A bérlő és élettársa közös kérelmére - az élettársak bérlakásba való együttes beköltözésekor – a Vagyonkezelő az élettársakkal bérlőtársi szerződést köt.

(2) A bérlő és élettársa közös kérelmére a Vagyonkezelő a SZEB hozzájárulása alapján a bérlőtársakkal bérlőtársi szerződést köt, ha az élettárs jogszerű befogadása a lakásba a kérelem benyújtás előtt legalább 6 hónappal megtörtént.

26. §

A bérlő és a vele együttlakó (örökbefogadó, mostoha- és nevelő) szülője közös kérelmére a SZEB hozzájárulása alapján a Vagyonkezelő a kérelmezőkkel megkötö a bérlőtársi szerződést. Hozzájárulás abban az esetben adható, ha a kérelmezők együttlakását egészségi állapotuk indokoltá teszi.

27. §

A bérlő és vele együttlakó gyermeke, továbbá befogadott gyermekének gyermeke közös kérelmére a SZEB hozzájárulása alapján a Vagyonkezelő a kérelmezőkkel bérlőtársi szerződést köt, ha a gyermek(ek), illetőleg a bérlő befogadott gyermekének gyermeke:

a) a 16. életévét betöltötte, és

b) jogszerű befogadásuk a lakásba a kérelem benyújtása előtt legalább két évvel megtörtént.

28. §

A leendő bérlőtársnak a szerződéskötés előtt írásban nyilatkoznia kell arról, hogy a bérleti szerződésben meghatározott feltételeket vállalja, és az ország területén másik, beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával, továbbá önálló állami vagy önkormányzati lakás bérletével nem rendelkezik. Ha e nyilatkozatot nem teszi meg, illetve a nyilatkozatban valótlan állít, a bérlőtársi szerződés megkötése kizárt.

29. §

A bérlőtársi szerződés megkötésére vonatkozó kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

Fiatalok lakásában történő elhelyezés

30. §

(1) Fiatalok lakásában történő elhelyezésre pályázatot nyújthat be az a legfeljebb két gyermeket nevelő házaspár, vagy élettársi kapcsolatban élő pár, ahol a felek egyike sem töltötte be a 35. életévét, és mindketten vállalják, hogy a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig bármely államilag garantált lakossági lakástakarék-pénztárral - havonta rendszeresen, külön-külön legalább 10.000.-Ft elhelyezésére vonatkozó – lakáscélú előtakarékosági szerződést kötnek, és az előtakarékosági szerződés szerint teljesítenek.

(2) A pályázat benyújtásának további feltétele, hogy a kérelmező családjában a kérelem benyújtását megelőző 6 hónap átlaga alapján az egy főre jutó nettó jövedelem gyermektelenek vagy egy gyermeket nevelők esetén a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének ötszörösét, két gyermeket nevelők esetén a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének négyszeresét nem haladja meg.

(3) A kérelemhez mellékelni kell a lakáscélú előtakarékosagra vonatkozó (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot.

(4) A pályázati határidő lejártát követő legkésőbb második rendes ülésén a SZEB a pályázatokat értékeli, és a bérlő személyét kiválasztja.

(5) A bérleti szerződés megkötésének előfeltétele a lakáscélú előtakarékosági szerződés megléte, melyet legkésőbb a szerződés megkötésének napján a Vagyonkezelőnél be kell mutatni.

(6) A fiatalok lakásában történő elhelyezés esetén bérleti szerződés 5 évre köthető, mely egy alkalommal, legfeljebb 3 évre meghosszabbítható.

(7) A bérlő köteles évente egyszer igazolni, hogy a lakás előtakarékosági szerződésben foglaltaknak eleget tesz. Ezen kötelezettség elmulasztása a bérleti jogviszony megszűnését eredményezi.

(8) Az (1) bekezdésben meghatározott előtakarékoság megkötésétől a bérbeadás időpontjában a SZEB eltekinthet. Meglévő bérleti szerződés esetén a bérlő életkörülményeiben történt változásra való tekintettel az előtakarékoság teljesítése a SZEB hozzájárulásával szüneteltethető.

(9) Bérlakás fiatalok lakásává történő minősítéséről és pályázat kiírásáról a Képviselő-testület dönt.

III. Fejezet

A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

A lakásba történő befogadás szabályai

31. §

(1) A bérlő az általa használt lakásba az Ltv.-ben meghatározott személyek körén kívül a SZEB hozzájárulásával élettársát és annak gyermekeit fogadhatja be, feltéve, ha a befogadással a lakásban élők száma nem haladja meg a 7. § (7) bekezdésében szabályozott lakásigény mértékének felső határát.

(2) A hozzájárulást a bérbeadó írásban, a bérlő és az általa befogadni kívánt személy közösen ugyancsak írásban benyújtott kérelmére adhatja meg.

(3) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnése esetén a befogadott személy köteles a lakásból elköltözni.

Tartási (életjáradéki) szerződéshez hozzájárulás

32. §

(1) Tartási (életjáradéki) szerződéshez való hozzájárulásról az Ltv.-ben meghatározott esetekben az ingatlan jogszerű bérlőjének a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtott kérelme alapján a benyújtást követő soron következő munkaterv szerinti ülésén a SZEB dönt.

(2) A tartási (életjáradéki) szerződéshez való hozzájárulás feltétele, hogy

- a) az érintett ingatlan vonatkozásában csak a kérelmező rendelkezik bejelentett lakóhellyel illetve tartózkodási hellyel,
- b) a kérelmező és az eltartó nem rendelkezik másik eltartási szerződéssel
- c) a kérelmező nem rendelkezik tartásra, gondozásra kötelezett hozzátartozóval,
- d) a kérelmező folyamatos gondozást, ápolást igényel, amelyet a háziorvos igazol
- e) a leendő eltartó jövedelme eléri a kötelező legkisebb munkabér mértékét, illetve legalább annyi jövedelemmel rendelkezik, amely fedezi saját maga, és az eltartott megélhetési költségeit, és a lakás kiadásait.

(3) A tartás megvalósulhat együttlakás és nem együttlakás során is. Együttlakás esetén a lakásban együttlakók száma nem haladhatja meg a 7. § (7) bekezdésében meghatározott mértéket.

(4) Az eltartó kötelezettségeit az eltartási szerződésben kell rögzíteni.

(5) Az eltartott halála esetén a bérleti jogviszony folytatásának feltétele, hogy a tartás legalább egy évig teljesüljön, amely a SZEB által jóváhagyott - záradékolt – tartási szerződés dátumától számítandó.

(6) A Vagyonkezelő a tartási szerződésben foglaltak betartásának ellenőrzésére jogosult. A lakásba való bejutást és annak ellenőrzését az eltartott és az eltartó köteles túrni és biztosítani.

A lakás birtokba adása

33. §

(1) A Vagyonkezelő köteles a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérlőnek átadni.

(2) A birtokba adáskor a helyszínen leltárt kell készíteni, melyben fel kell tüntetni a lakás, illetőleg a lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat, a lakásban lévő ingóságokat, valamint a lakás közüzemi mérőóráinak számát és állását. A bérlő az átvételt - észrevételeinek írásbeli rögzítésével – a lakás átadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(3) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a Vagyonkezelő köteles gondoskodni.

34. §

A bérlő a bérlemény birtokba adásától kezdve a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, illetve a bérlő a lakásból 2 hónapot meghaladó indokolt távollétét, annak várható időtartamát és okát köteles a bérbeadó szervezet felé írásban, előzetesen bejelenteni és azt megfelelő módon (pl. Orvosi, munkáltatói, tanintézeti igazolással) igazolni. Ezen kötelezettségek elmulasztása a bérleti szerződés szempontjából lényeges kötelezettségzegésnek minősül.

A bérlemény állagának megőrzése

35. §

(1) A bérlő a lakást csak a Vagyonkezelő hozzájárulásával korszerűsítheti vagy alakíthatja át.

(2) A lakásbérleti szerződésben kiköthető, hogy ha a bérlő a lakást korszerűsítheti, vagy egyéb szempontból a lakás jobb használatát eredményező átalakítást végez, az nem járhat a lakás komfortfokozatának, illetve a szobaszámának csökkenésével.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott esetben meg kell jelölni az elvégzendő munkát, befejezésének határidejét, várható költségét, azt, hogy teljes mértékben a bérlőt terheli és annak bérbeadó általi megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnése után nem jogosult.

(4) A korszerűsítési, átalakítási munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyeket a bérlő köteles beszerezni, a nem szakszerű munkavégzéssel okozott kárért teljes mértékben felel.

36. §

(1) Az Önkormányzat köteles gondoskodni a bérlemény karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről, a lakásban lévő fogyasztásmérő, illetőleg biztosítótáblától kezdődő elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.

(2) A Vagyonkezelő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek és felszereléseinek felújításáról, cseréjéről.

37. §

(1) Ha az Ltv. 18. §-ában szabályozott okokból a kifolyólag lakásbérleti jogviszony szüneteltetésre bérbeadói kezdeményezés miatt kerül sor, a bérlő elhelyezéséről az építés, bővítés, stb. teljes időtartamára a bérbeadó gondoskodik.

(2) Az (1) bekezdés szerinti elhelyezés során felmerülő, költözéssel kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

38. §

(1) A bérlő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni a lakás tisztán tartásáról, belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek és felszereléseinek karbantartásáról, kivéve ha arra a falban vagy a födémben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási munkákkal, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor. Ezen kötelezettségek elmulasztása lényeges kötelezettségzegésnek minősül.

(2) A bérlő a szerződésben vállalt és e rendeletben felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

39. §

(1) A bérleti szerződésben kiköthető, hogy a lakás visszaadásakor a bérlőt terhelő helyreállítási munkákat a bérlő költségére a Vagyonkezelő végzi el.

(2) Az e rendeletben nem szabályozott esetekben a bérleti szerződésben előírható olyan rendelkezés, mely az önkormányzati vagyon megóvását különösen elősegítik.

A Családsegítő Szolgálattal történő együttműködési kötelezettség

40. §

(1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérlő bármely bérleti szerződésből, illetve e rendeletből eredő fizetési kötelezettségének elmulasztása esetén köteles a Családsegítő Szolgálattal együttműködni.

(2) A Családsegítő Szolgálat segíti a bérlőt különösen a takarékos háztartásvezetésben, a fűtés, világítás, energiafelhasználás hatékonyabbá tételében. Ellenőrzi a bérleti díjak és egyéb közüzemi számlák fizetésének rendszerességét.

(3) A bérlő részéről a Családsegítő Szolgálattal való együttműködés bármilyen módon történő indokolatlan akadályozása lényeges kötelezettségzegésnek minősül.

A bérlemény ellenőrzése

41. §

(1) A Vagyonkezelő a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését első alkalommal a bérbeadást követő két hónap elteltével, azt követően egy naptári éven belül legalább 2 alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – köteles ellenőrizni, melyről jegyzőkönyv készül. Ha a bérlemény ellenőrzés során rendeltetésellenes lakáshasználatot vagy a bérlői kötelezettségek elmulasztását állapítják meg, havonta lehet bérleményellenőrzést tartani.

(2) A bérlő köteles arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni. Ennek elmulasztása lényeges kötelezettségzegésnek minősül.

IV. Fejezet

A BÉRLŐ ÁLTAL FIZETENDŐ DÍJAK

Lakbérfizetési kötelezettség

42. §

(1) Lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás használatáért a bérlő köteles lakbért fizetni. A bérlőt a lakbérfizetési kötelezettség a lakás birtokba vételének napjától terheli.

(2) A bérlő az e rendeletben megállapított és a Vagyonkezelő által közölt lakbért köteles havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig megfizetni.

A lakbér mértéke

43. §

(1) A havonta fizetendő lakbér mértéke önkormányzati tulajdonban lévő bérlakás esetében havonta a következő:

Lakás komfortfokozata	Besorolási övezet		
	I. (Ft/m ²)	II. (Ft/m ²)	III. (Ft/m ²)
Összkomfortos	400,-	300,-	
Komfortos			300,-
Félkomfortos			200,-
Komfort nélküli			150,-

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt lakástípusok meghatározása az alábbiak szerint történik:

- a) I. övezet: Puskás T. út 55. szám alatt található bérlakástömbben található lakásingatlanok
- b) II. övezet: Az iparosított technológiával épült lakóépületekben található lakások
- c) III. övezet: Egyéb lakások

(3) Szolgálati lakás valamint szolgálati férőhely esetében a havonta fizetendő lakbér mértéke a következő:

Lakás komfortfokozata:	Lakbér mértéke (Ft/m ²)
Összkomfortos	400,-
Komfortos	400,-

(4) A lakbér mértékét jelen rendelet 2 sz. mellékletében rögzített csökkentő, illetve növelő tényezők figyelembe vételével kell megállapítani.

(5) A lakbér és a használati díj mértékét az Önkormányzat Képviselő-testülete rendelettel jogosult megállapítani, módosítani mely a bérleti szerződések módosításának tekintendő.

Lakbérkedvezmény

44. §

(1) A bérlő részére szociális körülményeire tekintettel, a családjában egy főre jutó jövedelemtől függően a SZEB lakbérkedvezményt állapít meg, az alábbiak szerint:

Jövedelmi értékhatár:	Lakbérkedvezmény mértéke:	
	Családos	Egyedülálló
ÖNYM 50%-ÖNYM 100%	20%	25%
ÖNYM 100%-ÖNYM 150%	10%	15%

(ÖNYM: öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege)

(2) A 43. § (4) bekezdésében szabályozott egyéb, lakbér mértékét csökkentő tényezők és a lakbérkedvezmény együttes mértéke nem haladhatja meg a lakbér 50%-át.

Közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettség

45. §

(1) A bérlő a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének a szolgáltatóval kötött külön megállapodás szerint köteles eleget tenni, erre irányuló felhívás esetén a díjfizetést igazolni.

(2) A bérlő köteles a lakásbérleti szerződés megkötésétől számított 10 napon belül a közüzemi szolgáltatókkal külön megállapodást kötni, és azt a Vagyonkezelőnek bemutatni.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben rögzítettek elmulasztás lényeges kötelezettségsszegésnek minősülnek.

46. §

(1) Közüzemi szolgáltatással kapcsolatos díjfizetési kötelezettség az energia-szolgáltatással (villamosenergia-, gázszolgáltatás), vízellátás, csatornahasználat, távhő- és melegvíz-szolgáltatás igénybevételével kapcsolatban terheli a bérlőt.

(2) A bérlő díjfizetési kötelezettségét a bérleti szerződés tartalmazza.

(3) A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 44. § (3) bekezdésében szabályozott kérelem benyújtására az önkormányzat nevében a bérleti szerződés megkötésével egy időben a Vagyonkezelő jogosult.

A külön szolgáltatási díj

47. §

(1) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

a) a víz- és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása,

b) a felvonó használatának biztosítása

c) fűtésszolgáltatás, különösen távfűtés, központi fűtés és melegvíz ellátás,

d) a települési szilárd hulladék elszállítása

e) társasházakban kivetett közös költség

f) a bérlemény biztosításának díja.

(2) A külön szolgáltatások után a bérlőnek a lakbéren felül kell díjat fizetnie. Külön szolgáltatásnak minősül az is, ha a bérlő által a lakásban igénybe vett szolgáltatás díját

a szolgáltató felé közvetlenül a bérbeadó fizeti meg (vagy a szolgáltató a bérbeadótól is behajthatja), és a bérlő ennek alapján fizet díjat a bérbeadónak.

(3) A külön szolgáltatások után a bérbeadónak fizetendő térítési(díj) megfizetésének késedelmet vagy fizetésének elmulasztását úgy kell elbírálni, mintha a bérlő a lakbérrel esne késedelembe.

Használati díj

48. §

(1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a használatért a jogcím nélküli használat kezdetétől számított kettő hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

(2) A második hónap elteltével a jogcím nélküli lakáshasználó emelt összegű használati díjat köteles fizetni, melynek mértéke a lakásra megállapított lakbér kétszeresével azonos összegű.

(3) Az a jogcím nélküli lakáshasználó, aki adósságkezelési szolgáltatást vesz igénybe, a szolgáltatásban való részvétel idejére a Vagyonkezelőnek a lakbérrel azonos összegű használati díjat fizet.

(4) A használati díjat a jogcím nélküli lakáshasználó előre, egy összegben, minden hónap 15. napjáig köteles a Vagyonkezelőnek megfizetni.

(5) A fizetési kötelezettségről, esedékességének időpontjáról, valamint a fizetendő összeg mértékéről a Vagyonkezelő a jogcím nélküli használat kezdetét követő 8 napon belül írásban értesíti a lakáshasználót.

Késedelmi kamat

49. §

A lakbérrel és használati díjjal, valamint a külön szolgáltatás után fizetendő díjjal kapcsolatos pénztartozás esetére a Ptk.-ban meghatározott késedelmi kamat összegét is fel kell számítani.

V. Fejezet

A LAKÁSBÉRLET MEGSZŰNÉSE

Közös megegyezéssel történő megszüntetés

50. §

(1) A Vagyonkezelő és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel abban az esetben szüntetheti meg, ha a bérlő az Ltv. 23. § (3) bekezdésében meghatározott cserelakásra vagy pénzbeli térítésre nem tart igényt.

(2) A bérleti jogviszony közös megszüntetése esetén a bérlő köteles a lakás használati díját és a költségeit mindaddig fizetni, amíg a lakást a Vagyonkezelőnek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban át nem adja.

Lakásbérleti jogviszony megszűnése a bérlő halála miatt

51. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy, az örökös köteles

a) a lakást a bérlő halálát követő 30 napon belül kiüríteni és a Vagyonkezelő részére átadni,

b) a lakás leadásáig e rendeletben szabályozottak szerint használati díjat fizetni.

(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőre nem szállítja el, azokat a Vagyonkezelő az örökös költségére és veszélyére raktárban helyezi el és gondoskodik őrzéséről.

(3) Ha az elhalt bérlőnek lakbértartozása vagy az elhalt jogcím nélküli lakáshasználónak használati díjtartozása van, a polgármester hagyatéki teherként azt köteles bejelenteni.

A bérleti szerződés felmondása

52. §

(1) A Vagyonkezelő a bérleti szerződést felmondja az Ltv. 24. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben, így különösen:

a) a bérleti szerződésben foglaltak szerint, a bérlő a lakbért vagy egyéb díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,

b) bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, vagy lényeges kötelezettségszegést követ el,

c) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval, vagy a környezetben élőkkel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos magatartást tanúsítanak,

d) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a bérleményt, a közös helyiséget, illetőleg a területet rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.

(2) Annak a bérlőnek, aki az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott lényeges kötelezettségének nem tesz eleget, és 45 napot meghaladó fizetési kötelezettség elmaradása keletkezik, a Vagyonkezelő 30 napos fizetési határidővel és részletfizetési lehetőség felkínálását tartalmazó felszólítást küld. A felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérleti szerződés felmondásra kerül.

(3) Annak a bérlőnek, aki az (1) bekezdés b)-d) pontjában meghatározott egyéb módon a bérleti szerződést megszegi, a Vagyonkezelő felszólítást küld a cselekmény haladéktalan beszüntetésére, vagy a kötelezettség teljesítésére vonatkozóan. A felszólítást követő 30 napon belül a Vagyonkezelő ellenőrzi a felszólítás eredményességét. Amennyiben a felszólítás eredménytelennek bizonyul, a bérleti szerződés 8 napon belül felmondásra kerül.

A lakás kiürítésének kezdeményezése

53. §

(1) Ha a bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérleti szerződésben meghatározott határidőig a lakást nem bocsátja üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Vagyonkezelő rendelkezésére, a Vagyonkezelő a lakás kiürítése iránt peres eljárást kezdeményez.

(2) Az önkéntes lakásfoglalókkal szembeni eljárás tekintetében az Ltv., illetve a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

VI. Fejezet

A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

A helyiségbérlet létrejötte

54. §

(1) A Vagyonkezelő rendszeres nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő bérbeadás útján hasznosítható nem lakás céljára szolgáló helyiségekről.

(2) A helyiségekre a bérbeadó határozott időtartamú, legfeljebb 10 évre szóló bérleti szerződést köthet, melyben a bérlőnek a szerződés lejártát követően további elő bérleti jogot biztosíthat.

55. §

(1) Bérbeadó köteles a megüresedett önkormányzati helyiségek bérleti jogára pályázatot kiírni, ettől a Képviselő-testület alapos indokkal eltérhet. A pályázatot egy helyi médiában, elektronikus úton és kifüggesztéssel kell közzé tenni.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség megnevezését, címét, alapterületét,
- b) a helyiség felhasználásnak célját, az abban folytatható tevékenység megnevezését,
- c) a bérlet jellegét (határozott vagy határozatlan időre szóló),
- d) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét, határidejét,
- e) a pályázat elbírálásának helyét és időpontját,
- f) a bérbeadó által közölt bérleti díj legkisebb összegét.

(3) Nincs szükség pályázat kiírására, ha:

- a) a határozott idő elteltével a helyiséget ugyanannak a bérlőnek indokolt ismételt bérbe adni, feltéve, ha a bérlő a bérleti jogviszonyt továbbra is fenn kívánja tartani, és ez irányú igényét a bérleti jog megszűnése előtt legalább 3 hónappal, írásban a Bérbeadó számára jelezte,
- b) a helyiségre az önkormányzat szervének, intézményének van szüksége,
- c) a bérlőnek korábban hatályos jogszabályok szerint kötött szerződés értelmében előbérleti joga van,
- d) a bérlőnek törvény alapján cserehelyiséget kell biztosítani.
- e) bérleti jog átruházásához való hozzájárulás esetén.

(4) Helyiség ingyenes használatba adásáról a Képviselő – testület dönthet a Vagyonrendeletben meghatározott esetekben.

56. §

(1) A pályázat elbírálását a Képviselő-testület végzi. A bérleti szerződést a Vagyonkezelő köti meg a bérlővel.

(2) A helyiségre a bérleti szerződést azzal a pályázóval lehet megkötni, aki a pályázatban meghatározott feltételeket maradéktalanul elfogadja, és emellett a legkedvezőbb bérleti díj fizetési ajánlatot teszi.

(3) Amennyiben a szerződést a nyertes pályázónak felróható okból a kiértékeléstől számított 15 napon belül nem kötik meg, a Vagyonkezelő jogosult a 2. helyre rangsorolt pályázóval bérleti szerződést kötni.

(4) Amennyiben a 2. helyre rangsorolt pályázó bérleti díjra vonatkozó ajánlata több mint 20%-kal kevesebb az 1. helyre rangsorolt pályázó ajánlatánál, úgy a Képviselő – testület dönthet úgy is, hogy a helyiségre új pályázat kiírását rendeli el.

(5) Ha a helyiség bérleti jogára hirdetett pályázat eredménytelen, a bérbeadó a pályázati határidő utolsó napjától számított 6 hónapon belül bérleti szerződést köthet azzal az ajánlattevővel, aki elfogadja a pályázati eljárás során hirdetményben közzétett díjtételt.

57. §

(1) A minimális bérleti díjat a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság állapítja meg.

(2) Nem lehet a helyiséget bérbe adni annak, akinek az önkormányzattal, illetve az önkormányzat tulajdonosi részvételével működő gazdasági társasággal szemben bármilyen jogügyletből eredő, lejárt tartozása van mindaddig, amíg tartozását nem egyenlíti ki.

58. §

A bérlő a helyiséget csak a bérleti szerződésben megjelölt célra használhatja, más célra történő felhasználásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges.

59. §

(1) A bérbeadó megállapodhat bérlővel abban, hogy a helyiséget bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, vagy egyébként előzetes bérbeadói engedéllyel, a tulajdonos helyett végez, vagy végeztet munkát, ez esetben bérlő javára a hitelt érdemlően igazolt költségek erejéig bérbeszámítási jog biztosítható. A felújítás folyamatát az Önkormányzat által kijelölt műszaki ellenőr a Vagyonkezelő szakemberének közreműködésével felügyeli.

(2) Az (1) bekezdésében foglalt bérbeszámításnál bérlő a helyiségbérleti díj ötven százalékának megfelelő összeget fizeti mindaddig, amíg költségei beszámításra nem kerülnek.

60. §

(1) A bérbeadó nem biztosíthat bérbeszámítást bérlőnek az alábbi munkák elvégzése címén:

a) a portál átalakítása, kialakítása a bérlő tevékenysége érdekében,

b) a bérlő kizárólagos használatában lévő központi berendezések karbantartása,

c) a helyiségnek az épület szerkezetét nem érintő átalakítása, a bérlő tevékenységéhez szükséges berendezése,

d) a helyiség állagának fenntartása, megóvása érdekében szükséges munkálatok.

(2) 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 berendezési tárgyak cseréjéről.

(3) A bérlő köteles gondoskodni az épület olyan berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket kizárólagosan a bérlő használ, illetve tart üzemben, továbbá köteles gondoskodni az épület és a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, továbbá a tevékenysége során keletkezett nem háztartási hulladék elszállításáról.

(4) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásáról, valamint a közös használatra szolgáló helyiségek állagának megőrzéséről, berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

Albérlet, társbérlet

61. §

(1) A helyiséget a bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával albérletbe adhatja. Az albérleti szerződést írásba kell foglalni. Az albérleti szerződést, illetőleg annak módosítását a bérbeadónak jóváhagyás céljából meg kell küldeni.

(2) A bérbeadó csak abban az esetben adhatja meg hozzájárulását a helyiség albérletbe adásához, ha az albérlőként szerződni kívánó félnek az Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi részvételével működő gazdasági társasággal szemben bármilyen jogügyletből eredő, lejárt tartozása nem áll fenn.

(3) Amennyiben a bérlő a helyiséget albérletbe adja, úgy az albérlet hatálya alatt az albérleti díj 50 %-ával, de legalább a helyiségbér 20 %-ával növelt összegű helyiségbért köteles fizetni a bérbeadónak. A többlet-helyiségbér összegével a bérbeadó előzetes tárgyalásokat folytathat a bérlővel és az albérlővel. Amennyiben a bérbeadó a bérlőnek bérbeszámítást engedélyez, abban az esetben a bérlő a (3) bekezdésben meghatározott helyiségbért a bérbeszámítás előtti helyiségbér alapul vételével köteles megfizetni.

(4) A bérlő a helyiséget csak saját határozott idejű bérleti jogviszonyának időtartamát meg nem haladó időtartamra adhatja albérletbe.

(5) A bérlő súlyos kötelezettségszegést követ le, ha a bérbeadó hozzájárulása nélkül adja a helyiséget albérletbe, vagy az albérleti szerződés módosításáról a bérbeadót nem tájékoztatja. Erről a bérbeadó a bérlőt a bérleti szerződésben tájékoztatni köteles.

62. §

Helyiségre bérlőtársi szerződés köthető, ha a helyiség egy része a bérlő számára feleslegessé vált és a helyiségrész önálló bérleményként nem hasznosítható, úgy más természetes személlyel, jogi személlyel vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezettel is; ez esetben a bérlőtársi szerződés megkötésének feltétele, hogy bérlők a

bérleti díj, valamint a bérbeadónak teljesítendő közüzemi díj fizetésére egyetemleges felelősséget vállaljanak, a bérbeadó hozzájárulásával.

63. §

(1) A bérbeadó akkor járulhat hozzá a bérlő részéről más személynek a helyiségbe befogadásához, ha

a) a bérlő kiskereskedelmi vendéglátó, vagy fogyasztási szolgáltató tevékenységének folytatására az üzlethelyiség üzemeltetésére szerződést köt, vagy

b) a helyiség egy része számára feleslegessé vált, ezért azt albérletbe adta, feltéve, hogy az albérletbe adott helyiségrész önálló bérleményként nem lenne hasznosítható.

(2) A bérlő által a befogadott személlyel kötött szerződés díja nem haladhatja meg a bérbeadó által megállapított Ft/m² bérleti díj összegét.

Helyiségbérlet átruházása

64. §

(1) A bérlő a helyiségbérleti jogot, a bérbeadó írásos hozzájárulásával akkor ruházhatja át, ha azt megelőzően legalább három éven át folyamatosan szerződésszerűen használta a bérleményt, a bérleti szerződésben rögzítetteknek maradéktalanul eleget tett, továbbá az Önkormányzat tulajdonosi részvételével működtetett gazdasági társasággal szemben bármilyen jogügyletből eredő, lejárt tartozása nem áll fenn.

(2) Ha a bérlő a gazdasági társaságokról szóló külön törvény alapján társaságot, illetőleg a szövetkezetekre vonatkozó külön törvény alapján szövetkezetet alapít, vagy a társaság átalakul, a társaság, illetőleg a szövetkezet a jogutód és az (1) bekezdésben rögzített feltételek fennállnak.

(3) Az (1) és (2) bekezdések alapján született szerződéseket írásba kell foglalni.

65. §

(1) A bérbeadó a helyiségbérleti jog átruházásához – a 64. § teljesülésén túlmenően - akkor járul hozzá, ha az a természetes személy, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság aki a bérleti jog átvételéről a bérlővel szerződést kötött:

a) előzetesen, írásban nyilatkozik, hogy a helyiségre érvényben lévő bérleti szerződést ismeri és az abban foglaltakat szerződéskötés esetén magára nézve kötelezőnek ismeri el,

b) és egy éves bérleti díjnak megfelelő összeget egy összegben befizeti a Bérbeadónak.

66. §

A bérbeadó az üzlethelyiség bérleti jogának elcseréléshez akkor adhat hozzájárulást, ha a bérlő helyiségbérleti jogot szerez és a cserélő fél a szerződéskötést megelőzően írásban nyilatkozik, hogy a bérleti szerződésben foglaltakat feltétel nélkül elfogadja.

67. §

Az Ltv. 24. § (1) bekezdésének b) pontjának a helyiségbérletekre való alkalmazása során lényeges kötelezettség nem teljesítésének minősül és bérbeadó felmondását vonja maga után, ha a bérlő olyan szerződésszegő magatartást tanúsít, melynek esetére a felmondás lehetőségében bérbeadóval a szerződésben megállapodott. A rendeletnek a lakások kapcsán előírt lényeges kötelezettségek köre a helyiségbérleti szerződésekre is irányadó.

68. §

(1) A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén bérbeadó megállapodhat bérlővel cserhelyiség biztosítása helyett, pénzbeli térítés fizetésében is.

(2) A pénzbeli térítés összegét a helyiség nagysága, újra hasznosítási lehetősége a bérlő által a tulajdonos helyett elvégzett és a szerződés megszűnésekor még el nem számolt munkák értéke, valamint a bérleti jog időtartama alapján kell megállapítani.

(3) Ha a pénzbeli térítés összege az 500.000 Ft-ot nem haladja meg, a bérbeadó jogosult megállapodni bérlővel a szerződés megszüntetéséről, ezt meghaladó összegű pénzbeli térítés esetén a szerződés megszüntetéséről a megállapodás a Képviselő-testület hozzájárulásával köthető meg a bérbeadó részéről.

Helyiségbérlet megszűnése

69. §

A jelen rendelet a hatálya alatt kötött helyiségbérleti szerződés megszűnésére az Ltv. 39-41. §-ában foglaltak az irányadóak.

VII. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Hatálybalépés

70. §

(1) E rendelet 2012. október 1. napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 61/2004. (X.18.) rendelet valamint a módosításáról és kiegészítéséről szóló 58/2005.(XI.30.) ÖKT, 61/2004.

(X.18.), 2/2006. (I.31.), 13/2006. (II.20.), 47/2008. (XI. 27.) 54/2008. (XII.22.) és a 14/2009. (VI.23.) rendeletek hatályukat veszítik.

Átmeneti rendelkezések

71. §

E rendelet hatályba lépésétől kezdődően önkormányzati lakás nem adható bérbe piaci vagy költségalapon.

Budaörs, 2012. június 20.

Wittinghoff Tamás
polgármester

Dr. Bocsi István
jegyző

A 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 2012. június 22-én a Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Szabadság út 134. sz.) hirdetőtábláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került.

Erdős Károlyné
irodavezető

A névjegyzékbe felvett bérlőjelöltek sorrendiségét szabályozó szempontrendszer

1. szempont:

A család jövedelmi viszonyai

Az együtt költöző családtagok egy főre jutó jövedelmének figyelembe vétele az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének (ÖNY) %-ában:

- ÖNY 250 % (71.251.-) – ÖNY 300 % (85.500.-)-ig: 1 pont
- ÖNY 200 % (57.001.-) – ÖNY 250 % (71.250.-)-ig: 2 pont
- ÖNY 150 % (42.751.-) – ÖNY 200 % (57.000.-)-ig: 3 pont
- ÖNY (28 501.-) – ÖNY 150 % (42.750.-)-ig: 4 pont
- ÖNY (28 500.-) alatt: 5 pont

2. szempont:

A lakás nagysága (egy főre jutó m²)

- 6 m²/ fő, vagy annál kevesebb: 5 pont
- 7m²/ fő: 4 pont
- 8 m²/ fő: 3 pont
- 9 m²/ fő: 2 pont
- 12 m²/fő: 1 pont

3. szempont:

A család lakáskörülményei

- egészségi állapotra ártalmas (vizes, penészes) lakáskörülmények: 5 pont
- a lakás rossz műszaki állapota miatt kifogásolható lakáskörülmények: 4 pont
- nem lakásnak minősülő helyen lakik: 3 pont
- a lakásban nincs vezetékes víz/vagy fürdőszoba: 2 pont
- albérletben lakik: 1 pont

4. szempont:

Budaörsi állandó lakóhely

- 20 vagy több éve budaörsi lakos, életvitelszerűen is itt tartózkodik: 5 pont
- 19 – 15 éve budaörsi lakos, életvitelszerűen is itt tartózkodik: 4 pont
- 14 – 10 éve budaörsi lakos, életvitelszerűen is itt tartózkodik: 3 pont
- 9 – 6 éve budaörsi lakos, életvitelszerűen is itt tartózkodik: 2 pont
- 5 éve budaörsi lakos, életvitelszerűen is itt tartózkodik: 1 pont

5. szempont:

Egyéb körülmények

- Öt, vagy több gyermek: 5 pont
- Négy gyermek: 4 pont
- Három gyermek: 3 pont
- Két gyermek: 2 pont
- Egy gyermek: 1 pont

A pályázóval együtt költöző tartósan beteg, illetve fogyatékkal élő gyermekek súlyozott értékelésére:
gyermekenként + 3 pont

Tartósan beteg, illetve fogyatékkal élő gyermeknek tekintendő az a gyermek, aki után a szülő emelt összegű családi pótlékban részesül.

A pályázóval együtt költöző tartósan beteg, illetve fogyatékkal élő felnőtt hozzátartozó súlyozott értékelésére:
személyenként + 2 pont

Amennyiben az igénylő, valamint a vele együttköltöző családtagok között olyan felnőtt fogyatékos személy van, aki munkaképességét igazolhatóan, legalább 50 %-ban elveszítette.

Az önkormányzati bérlakások lakbérének csökkentő és növelő tényezői

	Csökkentő és növelő tényezők	Mérték %	Megjegyzés
a)	a lakás többszintes épület földszintjén, illetve legfelső szintjén van, felvonó nélküli épület 3. és e feletti emeletén van;	-5%	együttesen max. 10% lehet
b)	konyha (főzőfülke) helyett főzőszekrény, vagy fürdőszoba helyett zuhanyzó (mosdó - fülke) van;	-10%	
c)	összkomfortos, vagy komfortos, de közlekedő helyiség nincs;	-10%	
d)	fűtése szilárd tüzelővel biztosított;	-15%	
e)	fal-padlószerkezet vizesedése talajvíztől, hőszigetelési hibából eredő páralecsapódás, penészesedés;	-10%	
f)	a lakáson biztonsági dúcolás van;	-15%	károsodott helyiségek arányában
g)	az épület 50 évnél régebben épült, teljes felújításban nem részesült, műszaki állapota erősen leromlott, felújításra szorul;	-20%	az épület-szerkezetek megjelölésével
h)	a max. 2 lakásos lakóépület esetén, amennyiben lakásonként legalább 150 m ² nagyságú udvar, vagy kert tartozik	+20%	
i)	új épületben lévő lakásnál a műszaki átadást követő 5. év utolsó napjáig	+20%	

Megjegyzés:

1./ A csökkentő tényezők és a lakbér támogatás összessége maximum 50% lehet.

2./ A csökkentő és növelő tényezőket összegezni kell.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

MINTA

Amely létrejött egyrészről

B.T.G. Budaörsi Településgazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2040 Budaörs, Dózsa György út 21.; cégjegyzékszám: 13-09-064364; adószám: 10639205-2-13; statisztikai számjel:10639205-4030-113-13, bankszámlaszám: 11742173-2102099 (OTP Bank Nyrt.); képviseli: **Tamás Ervin ügyvezető**) mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

Másrészről:

..... (születéskori neve:....., születési helye, ideje:;; anyja neve:.....; személyi azonosítója:.....; adóazonosító jele:....., telefonos elérhetősége:) valamint

..... (születéskori neve:....., születési helye, ideje:;; anyja neve:.....; személyi azonosítója:.....; adóazonosító jele:....., telefonos elérhetősége:) szám alatt lakosok, mint **Bérlők** (a továbbiakban: **Bérlő**) a továbbiakban együtt **Szerződő Felek** között az alábbi feltételekkel.

I. A lakásbérlet tárgya

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadó kezelője a szám alatti Budaörs Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló,komfortfokozatú, szobás, m² alapterületű, helyiségekkel rendelkező, bérlakás elnevezésű ingatlanok.

2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó bérbe adja a Budaörs Város Önkormányzat Számú rendeletében foglalt felhatalmazása, és a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Bizottság .../..... (.....) számú határozata alapján, a Bérlő pedig bérbe veszi az 1.) pontban megjelölt bérlakás ingatlan szociális bérlakás jogcímen megtekintett, tiszta állapotban.

3. A Bérlővel együtt költöző személyek neve és rokoni foka:

Név: Rokoni foka:.....

Név: Rokoni foka:.....

Név: Rokoni foka:.....

Név: Rokoni foka:.....

II. A lakásbérlet időtartama

4. A bérleti jogviszony határozott időre szól.

..... év hó..... naptól

..... év..... hó napig.

III. A lakbér és egyéb költségek mértéke, esedékessége

5. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj összege a sz. Önkormányzati rendelet alapján: Ft/hónap.
6. Szerződő Felek megállapodnak továbbá arról, hogy a Bérelő a lakáshoz kapcsolódó külön szolgáltatásokért a bérleti díjon felül köteles a Bérbeadó részére megfizetni Ft összegű díjat (közös helyiségek világítása, takarítása, fűtésszolgáltatás, a települési szilárd hulladék elszállítása, lakásbiztosítás, közös költség).
7. A bérleti díj és a külön szolgáltatások díja összesen:..... Ft, azaz..... Forint, melyet a Bérelő havonta előre, egy összegben, minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó pénztárába készpénzben, vagy a Bérbeadó által rendelkezésre bocsátott készpénz-átutalási megbízáson, illetve átutalással.
8. A bérlemény birtokbaadásának napjától kezdődően a Bérelő viseli a lakás közüzemi díjait (a távhőszolgáltatás, a szemétszállítás, elektromos energia, víz, gáz, csatorna, stb.), valamint a bérlet tartama alatt felmerülő egyéb költségeket (kábeltelevízió- és a lakásbiztosítás díját) is.
9. A Bérelő a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének a szolgáltatóval kötött külön megállapodás szerint köteles eleget tenni.
10. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérbeadó jogosult a szerződés szerint fizetendő bérleti díjat, továbbá a külön szolgáltatások díját egyoldalúan módosítani.
11. A lakbérrel, a jogcím nélküli használat után fizetendő használati díjjal valamint a külön szolgáltatás után fizetendő díjjal kapcsolatos pénztartozás esetére a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) meghatározott késedelmi kamat összegét is fel kell számítani.

IV. A lakás birtokbaadása

12. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen lakásbérleti szerződés megkötését követő 10 napon belül külön, névre szóló egyedi fogyasztói szerződést köt az illetékesvíz-, csatorna-, gáz- és áramszolgáltatóval, melynek egy másolati példányát a Bérbeadó részére bemutatja. Tudomásul veszi, hogy csak a fenti közüzemi szolgáltatókkal megkötött szerződések Bérbeadó részére történő bemutatásával egyidejűleg veheti birtokba a lakást.
13. Bérbeadó jelen okirat aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy Bérelő a közüzemi szolgáltatóknál Bérelő nevére és címére egyedi közüzemi szerződést megkösse.
14. Bérbeadó vállalja, hogy a lakást beköltözhető állapotban Bérelő birtokába adja a közüzemi szolgáltatókkal megkötött szerződések részére történő bemutatásával egyidejűleg. Felek a birtokbaadás napján közösen leolvassák a közüzemi mérőberendezések állását és számát valamint a lakáshoz tartozó felszerelési és berendezési tárgyakat és mindezeket külön jegyzőkönyvben rögzítik.
15. A leolvasás napjáig felmerült közüzemi díjakat Bérbeadó, az azt követően esedékes közüzemi szolgáltatások ellenértékét közvetlenül, határidőben az adott közüzemi szolgáltató részére a Bérelő fizeti meg az egyedi mérőóra szerinti óraállás vagy szerződésben foglalt átalány alapján.

16. Bérő kijelenti, hogy a lakást megtekintett állapotban veszi birtokba és arra vonatkozóan Bérbeadótól teljes körű tájékoztatást kapott. Bérbeadó kijelenti, hogy nincs tudomása a lakás rejtett, Bérő számára be nem mutatott hibájáról.

V. Bérbeadó jogai és kötelezettségei

17. A Bérbeadó köteles gondoskodni

- a. az épület karbantartásáról;
- b. az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c. a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

18. A Bérbeadó a fenti kötelezettségét az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul, az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

19. Az épület felújítása, illetőleg a vezetérendszer meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a Bérbeadó köteles gondoskodni. A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek cseréjével kapcsolatos költségek a Bérbeadót terhelik, amennyiben azoknak cseréje a természetes elhasználódás következtében válik szükségessé.

20. A Bérbeadó a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó Bérő kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül legalább 2 alkalommal – a Bérő szükségtelen háborítása nélkül – jogosult ellenőrizni melyről jegyzőkönyv készül. Ha a lakás ellenőrzése során rendeltetésellenes lakáshasználatot vagy a Bérő kötelezettségek elmulasztását állapítják meg, a Bérbeadó havonta jogosult bérleményellenőrzést tartani.

21. Amennyiben Bérő a mérőóra állásokat határidőben nem jelenti be a szolgáltató részére, úgy Bérő tudomásul veszi és hozzájárul, hogy Bérbeadó jogosult a főmérő és az egyes almérőkön mért össz mennyiség közötti, arányos különbözetet a szolgáltató részére bejelenteni, a szolgáltató pedig Bérővel szemben az arányos szolgáltatási díj különbözetet érvényesíteni.

VI. A Bérő jogai, kötelezettségei

22. A Bérő köteles a Bérbeadó rendeltetésszerű lakáshasználatra vonatkozó ellenőrzése érdekében arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni.

23. A Bérő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják. Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a Bérő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a Bérbeadó a Bérőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

24. A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségek a Bérőt terhelik. A bérleményben elvégzett fenti munkákról Bérő köteles Bérbeadót előzetesen, legalább 15 nappal értesíteni.

25. A Bérlet és a vele együttlakó személyeket - a többi Bérlet jogainak és érdekeinek sérelme nélkül - megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

26. A Bérlet köteles tölteni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a Bérbeadót és más Bérletet terhelő egyéb munkák elvégzését.

27. Bérlet köteles továbbá a Bérbeadót értesíteni, ha a Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles lehetővé tenni, hogy a Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a Bérlet felelős.

28. A Bérbeadó, illetőleg a Bérlet az őt terhelő munkát úgy köteles elvégezni, hogy a lakás, illetőleg más lakások rendeltetésszerű használatát - lehetőség szerint - ne akadályozza.

29. A szerződés megszűnésekor a Bérlet köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadónak visszaadni.

30. Jelen szerződésben foglalt Bérleti kötelezettségek elmulasztása lényeges kötelezettségzegésnek minősül. Lényeges kötelezettségzegés különösen amennyiben a Bérlet:

- a.) a bérleti díj és a közüzemi költségek megfizetésével 90 napot vagy 50 ezer forintot meghaladó mértékben, vagy a közüzemi szerződések megkötésével késedelembe esik, és az írásbeli felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül sem teljesít,
- b.) a 12. pontban megadott határidőben a közüzemi szerződések a szolgáltatóval nem köti meg vagy a szerződéskötést a Bérlet a Bérbeadó részére nem igazolja,
- c.) a bérleményt a bérlet céljától ellentétes célra használja, vagy azt Bérbeadó beleegyezése nélkül albérletbe adja,
- d.) a lakást rongálja, vagy rendeltetésével ellentétesen használja, továbbá írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget a lakás karbantartásával kapcsolatos kötelezettségeinek,
- e.) a bérlet, illetve azon személyek, akiknek a magatartása a Bérlet érdekkörébe tartozik, olyan magatartást tanúsítanak, ami súlyosan zavarja a Bérbeadó, a többi bérlet, illetve a tulajdonos tevékenységét vagy nyugalma, és ezt a magatartást a felszólítás ellenére sem hagyja abba,
- f.) a bérlemény ellenőrzését nem teszi lehetővé,
- g.) a családsegítő szolgálattal való együttműködést akadályoztatja,
- h.) egyéb, a jelen szerződésben, illetve a vonatkozó jogszabályokban meghatározott lényeges kötelezettségeit megszegi.

Ha a Bérlet a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül, a bérleti díj nem fizetése esetén a felszólítás eredménytelen elteltét követő nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

VII. A Családsegítő Szolgálattal történő együttműködési kötelezettség

31. A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a Bérlet a 30. bekezdés a) pontjában meghatározott fizetési kötelezettségének elmulasztása esetén köteles a Családsegítő Szolgálattal együttműködni.

32. A Családsegítő Szolgálat segíti a Bérlít különösen a takarékos háztartásvezetésben, a fűtés, világítás, energiafelhasználás hatékonyabbá tételében. Ellenőrzi a bérleti díjak és egyéb közüzemi számlák fizetésének rendszerességét, és szükség esetén adósságkezelési tanácsadást nyújt.

33. A Bérló részéről a Családsegítő Szolgálattal való együttműködés bármilyen módon történő indokolatlan akadályozása lényeges kötelezettségszegésnek minősül.

VIII. Jogcím nélküli használat

34. Ha a Bérló a lakásbérleti jogviszony megszűnése ellenére a lakásból nem költözik ki – azt jogcím nélkül használja – a Bérbeadó részére lakáshasználati díjat köteles fizetni.

a.) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónapig a használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos.

b.) A jogcím nélküli használat 3. hónapjától kezdődően a lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbér kétszerese.

35. A Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésétől a lakás Bérbeadó által történő visszavételig használati díjat köteles fizetni.

IX. A lakásba történő befogadás szabályai

36. A Bérló az általa használt lakásba a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Lakástv.) meghatározott személyek körén kívül más személyt csak az Önkormányzat hozzájárulásával fogadhat be.

37. A hozzájárulást az Önkormányzat írásban, a Bérló és az általa befogadni kívánt személy közösen ugyancsak írásban benyújtott kérelmére adhatja meg.

38. A befogadáshoz való Bérbeadói hozzájárulás elhelyezési igényt nem keletkeztet.

X. A lakásbérleti jogviszony megszűnése

39. Jelen szerződés megszűnik, ha

- a.) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b.) a lakás megsemmisül;
- c.) az arra jogosult felmond;
- d.) a Bérló meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e.) a Bérló a lakást elcseréli;
- f.) a Bérlít a Magyarország területéről kiutasították;
- g.) a Bérló lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h.) a Bérló lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;
- i.) a határozott idő letelik.

40. A Bérbeadó jelen szerződést írásban felmondhatja, ha a Bérló a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, vagy ha a Bérbeadó a Bérló részére megfelelő beköltözhető lakást ajánl fel.

41. Bérló jelen szerződési kikötéssel vállalja, hogy a bérleti jogviszonyának bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén sem maga, sem a vele együtt költözők, illetve együtt lakók részére másik lakást, elhelyezést, illetve pénzbeli térítést nem igényel.

42. A Bérló kötelezi magát arra, hogy a bérleti bármely jogcímen történő megszűnése esetén a bérleményt a jogviszony megszűnésétől számított 15 napon belül üresen és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a közüzemi szolgáltatóktól kapott zárószámlák egyidejű felmutatásával a leltár jegyzőkönyvben rögzítetteknek megfelelően átadja.

43. Amennyiben a Bérló nem tesz eleget annak, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérleményt üresen és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadja Bérbeadó részére, úgy az ehhez szükséges munkálatokat a Bérbeadó a Bérló költségére elvégezteti. Bérló hozzájárul ahhoz, hogy ezen költségeket meg nem fizetés esetén jövedelméből a Bérbeadó letilthassa.

44. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak, hogy mindent megtesznek a szerződésből eredő esetleges vitás kérdések rendezése érdekében. A Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben jelen szerződésben feltüntetett értesítési címükben változás következik be, úgy arról a másik Felet haladéktalanul, legkésőbb 8 napon belül értesítik.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy ha a postai kézbesítés eredménytelen volt, mert a címzett az iratot nem vette át vagy átvételét megtagadta, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.

45. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Lakástv., a Ptk.; valamint Budaörs Város Önkormányzatának számú rendeletét kell alkalmazni.

Szerződő Felek jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták és az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

46. Jelen szerződés az aláírás napjától kezdődően 20.... Év.....hó..... napjától lép hatályba az Budaörs Város ÖnkormányzatBizottságának /..... (.....) sz. határozata alapján.

Budaörs, 20.....

.....
B.T.G. Budaörsi Településgazdálkodási Kft.

Bérbeadó

Képviseli: Tamás Ervin ügyvezető

.....
Bérló