

SZÁZHALOMBATTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
15/2009. (VII. 08.) Ör. sz. rendelete
a Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás
céljára szolgáló helyiségek bérletéről, az önkormányzati tulajdonú lakások
lakbéréről

A Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdésében, és a 34. § (1) bekezdésében, továbbá a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban Ötv.) 8. § (1) bekezdésében, 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Ötv. 80. § (1) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

I.RÉSZ

Általános szabályok

A rendelet célja

1.§

A rendelet célja, hogy a Képviselő-testület az önkormányzati vagyon sajátos tárgyait alkotó - szociális és közérdekű feladatok ellátását is szolgáló – bérlakások, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeire, a bérleti formákra és a lakbérekre vonatkozó helyi szabályokat megállapítsa.

A rendelet hatálya

2.§

(1) A rendelet hatálya kiterjed Százhalombatta Város Önkormányzata tulajdonában álló valamennyi lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) és a forgalomképes vagyoni körbe tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségre (a továbbiakban: helyiség) függetlenül azok fekvési helyétől, szerzési jogcímétől és rendeltetésétől.

(2) Ha jogszabály eltérően nem rendelkezik, e rendelet szabályait kell alkalmazni az (1) bekezdésben meghatározott lakások és helyiségek bérbeadásával, lakbérének, bérleti díjának megállapításával és megfizetésével kapcsolatos eljárásokban.

(3) A rendelet hatálya kiterjed a bérbeadói jogok gyakorlóira és a bérbeadói jogok gyakorlásában közreműködőkre, valamint az e rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek bérlőire, bérlőtársaikra, társbérlőire, albérlőire, az eltartóra, a bérlők által befogadott személyekre, a pályázókra, valamint a szolgálati lakást kérelmezőkre, a tartaléklakásban elhelyezett személyekre.

3.§

(1) A lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogokat és kötelezettségeket az e rendeletben meghatározottak szerint a lakásügyi feladatokat ellátó bizottság (a továbbiakban: Lakásügyi Bizottság) és a Polgármester, a helyiségekkel kapcsolatban pedig a vagyongazdálkodási feladatokat ellátó bizottság (a továbbiakban: Vagyongazdálkodási Bizottság) és a Polgármester gyakorolják.

(2) A bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásában a Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) és az önkormányzat tulajdonában álló SZÁKOM Kft. (a továbbiakban: Társaság) működik közre az e rendeletben meghatározottak szerint.

- (3) *A Lakásügyi Bizottság és a Vagyongazdálkodási Bizottság gyakorolják mindazokat a bérbeadói jogokat és teljesítik azon bérbeadói kötelezettségeket, amelyek nem tartoznak a Polgármester hatáskörébe.*
- (4) *A Polgármester hatáskörébe tartozik:*
- a) a Lakásügyi Bizottság valamint a bérlőkijelölésre jogosult szerv döntését követően a lakásbérleti és helyiségbérleti szerződés megkötése;*
 - b) a bérlőtársi jogviszony létesítéssel kapcsolatos döntés meghozatala, a bérlőtársi szerződés megkötése a lakások és helyiségek vonatkozásában;*
 - c) a lakások vonatkozásában a bérleti jogviszony folytatásának elismerése valamint ezt követően az új bérlővel a bérleti szerződés megkötése;*
 - d) vis maior esetben történő elhelyezés és ezt követően az elhelyezett személlyel lakásbérleti szerződés megkötése,*
 - e) a bérbeadói hozzájárulások megadása a lakásbérleti jogviszony során befogadás, tartási szerződés, lakáscsere esetén, ezt követően a szükséges szerződések megkötése, illetve elhelyezési kötelezettség esetén a szerződés megkötése,*
 - f) hatósági vagy bírósági határozat végrehajtása során szükséges szerződések megkötése.*
- (5) *A Hivatal végzi a lakás- és helyiségbérlettel kapcsolatos pályázati rendszer működtetését.*
- (6) *A Társaság feladata különösen:*
- a) nyilvántartás vezetése az önkormányzat tulajdonában levő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról és helyiségekről,*
 - b) az üresen álló önkormányzati lakások és helyiségek kéthavonta történő ellenőrzése,*
 - c) a bérleti szerződés megkötését követően a lakások, illetve helyiségek birtokbaadása, azok évente legalább egy alkalommal történő ellenőrzése,*
 - d) bérleti jogviszony megszűnését követően a lakás, illetve helyiség visszavétele,*
 - e) kiköltözésre kötelező bírósági határozat végrehajtása során a bérbeadó képviselése,*
 - f) a bérlőt megillető pénzbeli térítés meghatározásához előzetes műszaki felmérés alapján költségvetés kimunkálása, értékbecslés készítése*
 - g) a bérleti díjak, lakbérek, használati díjak beszedése, az ehhez kapcsolódó nyilvántartások vezetése,*
 - h) a bérleti díj, illetve a közüzemi díjtartozás esetén a bérbeadó helyett és nevében a felmondás jogának gyakorlása, szükség esetén polgári peres, vagy nem peres eljárás megindítása a felmondás érvényességének megállapítása, illetve az elmaradt bérleti díj, vagy közüzemi díjtartozás behajtása érdekében. 100.000 Ft-ot meghaladó bérleti díjhátralék, vagy közüzemi díjtartozás esetében a felmondás gyakorlása kötelező.*
 - i) A bérlők értesítése a bérleti díj emeléséről minden év január 31-ig,*
 - j) bérlő felszólítása – a következményekre figyelmeztetéssel egyidejűleg - a bérleti díj, lakbérfizetési kötelezettség elmulasztása esetén annak teljesítésére, a bérlő vagy a vele együttlakó személy kifogásolható magatartása, valamint a lakás, közös használatra szolgáló helyiség rongálása, nem rendeltetésszerű használata esetén a kifogásolt magatartás megszüntetésére vagy a megismétléstől való tartózkodásra, az okozott hiba kijavítására vagy kár megtérítésére,*
 - k) a bérbeadó előírásai szerint folyamatos adatközlés a közreműködési kötelezettség teljesítése során tett intézkedésekről,*
 - l) a lakások rendszeres ellenőrzése alapján, évente egy alkalommal a lakást rendeltetésellenesen használó bérlők megnevezése, a rendeltetésellenes használatból okozott kár összegének meghatározása, az előbbiekről a bérbeadó tájékoztatása,*
 - m) 250.000 Ft-ot meghaladó kár esetén javaslattétel a bérbeadónak a lakást rendeltetésellenesen használó bérlők elleni felmondási jog gyakorlására,*

- n) a bérbeadó döntése alapján a rendeltetésellenes használattal érintett lakások bérlői vonatkozásában – szükség szerint – polgári peres, vagy nem peres eljárás megindítása,
- o) évente javaslattétel a Képviselő-testületnek a tulajdonost terhelő felújítási munkák elvégzésére, annak figyelembevételével, hogy átlagosan 15 évente minden bérlakás felújításra kerüljön.

II.RÉSZ

A lakásbérlet szabályai

I. fejezet

A lakásbérlet létrejötte

4.§

- (1) Az önkormányzati lakásokat e rendelet alapján a (2) bekezdésben meghatározott jogcímeken lehet bérbe adni.
- (2) Az önkormányzati lakások bérleti jogcímei:
- a) szociális helyzet alapján meghatározott lakbérű lakások bérlete (továbbiakban: szociális bérlakás);
 - b) költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások bérlete (továbbiakban: költségalapú bérlakás);
 - c) szolgálati jellegű bérbeadásra elkülönített bérlakásban való elhelyezés;
 - d) bérlőkijelölés, illetve bérlőkiválasztás alapján történő bérbeadás;
 - e) „kiléptető lakásban” történő elhelyezés;
 - f) bérleti jogviszony folytatása a Ltv. szabályai alapján;
 - g) vis maior esetben történő elhelyezés;
 - h) bérlőtársi jogviszony létesítése
 - i) szociális intézményből elbocsátott elhelyezése
 - j) hatósági vagy bírósági határozat végrehajtása.
- (3) A lakásbérlet a (2) bekezdésben meghatározott jogcímeken alapuló lakásbérleti szerződéssel jön létre.
- (4) A (2) bekezdés a)-b) pontjában meghatározott jogcímeket a bérlő nyilvános pályázati eljárás alapján szerezheti meg. Az egyéb jogcímek alapján a lakásbérleti szerződés pályázati eljárás nélkül köthető meg.
- (5) Üresen álló, vagy megüresedett önkormányzati bérlakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

A pályázati eljárás

5. §

- (1) Pályázati úton önkormányzati lakás csak annak a lakás tulajdonjogával vagy bérlakás bérleti jogával nem rendelkező természetes személynek adható bérbe, aki az e rendeletben meghatározott pályázati feltételeknek megfelel.
- (2) A Hivatal – a törvényben, illetőleg az e rendeletben meghatározott lakásgazdálkodási feladatok ellátásához szükséges lakások kivételével – köteles pályázaton meghirdetni az üresen álló, a megüresedett, valamint a bérbeadás céljára épített önkormányzati tulajdonú bérlakásokat. A pályázatok meghirdetése során törekedni kell arra, hogy a megüresedő bérlakások bérbeadása folyamatos legyen.
- (3) A Hivatal a pályázati felhívást a bérbeadás céljára épített lakás esetében az épület használatbavételi engedélyének kiadásától számított 30 napon belül, megüresedett lakás esetében legalább évente egy alkalommal köteles közzétenni.
- (4) A mellékletben meghatározott szempontrendszer alapján a pályázók vagyoni, jövedelmi helyzetének mérlegelése és a pályázatra meghirdetett egyes lakások bérlőjének kiválasztása a Lakásügyi Bizottság hatásköre.

(5) Amennyiben szociális körülményei alapján rászoruló pályázó nincs, a Hivatal az üresen álló, vagy a megüresedett lakást a pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül ismételten köteles pályázatra meghirdetni. Ebben az esetben az nyeri el a pályázatot, aki a pályázatra meghirdetett lakásra vonatkozó lakbér előzetes, összegű megfizetését a meghirdetett – legalább 6 havi – összeghez képest hosszabb időtartamra szólóan vállalja.

(6) Ha a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakásra nincs a rendeletben szabályozottnak megfelelő pályázó, a Hivatal az üres lakást a pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül ismételten köteles pályázatra meghirdetni. Ebben az esetben pályázhat olyan személy is, akinek a családjában az egy főre jutó jövedelem meghaladja az e rendeletben meghatározott jogosultság mértéket, illetve rendelkezik a városban beköltözhető lakásingatlanl.

(7) Amennyiben a pályázat során egy adott lakás bérleti jogát elnyert személy nem él bérleti lehetőségével és a bérleti szerződés megkötésére nem kerül sor, a lakás bérlőjét, a Lakásügyi Bizottság által a pályázatok elbírálása során a pályázók közül - fenti lehetőségre tekintettel - kiválasztott személyi körből kell kiválasztani.

(8) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét
- b) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat)
- c) a lakás településen és épületen belüli fekvését, pontos címét
- d) a lakás lakbérének összegét
- e) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségét
- f) a pályázat benyújtásának helyét, módját és határidejét
- g) a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeit
- h) a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások bérbeadásának feltételeit, az óvadék összegét
- i) a pályázathoz csatolandó igazolások, mellékletek felsorolását,
- j) figyelmeztetést, hogy a kötelező mellékletek becsatolása nélkül a pályázó a pályázatok elbírálásából kizárható,
- k) a pályázattal érintett lakás megtekintésének időpontját.

(9) A pályázatnak a következő igazolásokat, mellékleteket kell tartalmaznia, melyek hiányában a pályázat az elbírálásból - hiánypótlásra felhívás kibocsátása nélkül - kizárható:

- a) az új lakásba együtt költöző keresőképes személyek a pályázat benyújtását megelőző hat havi jövedelmére vonatkozó igazolás,
- b) egyéni vállalkozók, őstermelők esetén a pályázat benyújtását megelőző évre vonatkozó APEH által kiállított igazolás a jövedelemről,
- c) tartós betegség esetén az arra vonatkozó orvosi igazolás, súlyos mozgáskorlátozottság vagy súlyos fogyatékoság esetén az erre vonatkozó megfelelő igazolás,
- d) családi pótlékról szóló szelvény vagy folyószámla kivonat a pályázat benyújtását megelőző hat hónap vonatkozásában,
- e) 16 évet betöltött, nappali tagozaton vagy egyébként tanulmányokat folytató gyermek iskolalátogatási igazolása,
- f) élettársak, gyermeküket egyedül nevelő szülők esetén e körülményről hatósági bizonyítvány,
- g) gyermekvárás esetén a szülés várható időpontjáról szóló szakorvosi igazolás,
- h) vagyonynyilatkozat
- i) a pályázó által bérelt lakás bérleti szerződése - amennyiben az rendelkezésre áll.

6. §

(1) A Hivatalhoz benyújtott pályázat akkor tekinthető érvényesnek, ha a pályázó a bérlakás pályázat meghirdetésekor Százhalombattán lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik és életvitelszerűen lakik Százhalombattán.

(2) A lakcímet személyazonosító igazolvánnyal, és/vagy lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal kell igazolni.

7. §

- (1) Szociális bérlakás annak a személynek adható bérbe,
- a) akinek háztartásában az egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének felét meghaladja, de nem éri el annak kétszeresét,
 - b) továbbá maga, házastársa (élettársa) és vele együtt költöző családtagjai nem rendelkeznek beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával vagy bérlakás bérleti jogával.

Háztartás: a bérlakásba együtt költözni kívánó személyek összessége.

Jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény

4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott bevétel.

(2) Nem minősül az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott beköltözhető lakásingatlannak bérlakásnak a pályázó tulajdonában, vagy bérletében álló

- a bérlő által lakottan vagy haszonélvezeti joggal terhelt lakóház vagy lakás,
- haszonélvezeti joggal terhelt üdülő,
- lakóingatlan tulajdoni hányada, üdülő tulajdoni hányad,
- építési tilalommal terhelt lakótelek.

(3) Nyugdíjas, egyedülálló, fiatal házas, gyermekét (gyermekeit) egyedül nevelő szülő, pályázat benyújtására akkor is jogosult, ha a jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét 30 %-kal meghaladja.

(4) Az átlagos havi nettó jövedelem megállapításakor a pályázat benyújtását megelőző hat hónapban - szerzett jövedelmet kell alapul venni.

(5) Az együttköltöző személyek számától függően az alábbi méretű szociális bérlakás adható bérbe:

- két személyig egy-kettő lakószoba,
- három személy esetén másfél-kettő és fél lakószoba,
- négy személy esetén kettő-három lakószoba,
- minden további személy esetén fél szobával nő a lakásigény mértékének alsó és felső határa,
- három vagy több gyermeket nevelő család esetén a lakásigény mértékének felső határa minden további személy esetén 1 szobával nő.

(6) Amennyiben a pályázó az együtt költöző személyek számának figyelembe vételével meghatározott lakásnagyságnál kisebb vagy nagyobb lakásra pályázik, az adott lakás iránti igény a pályázat elbírálása során akkor vehető figyelembe, ha fentiek okát a pályázat indokolása során megjelölték és a pályázó anyagi helyzete alapján vállalni tudja az esetleges magasabb összegű lakbér megfizetését.

8. §

- (1) Költségalapú bérlakás annak a személynek adható bérbe,
 - a) akinek háztartásában az egy főre eső átlagos havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének másfélszeresét eléri, de nem haladja meg annak négyszeres mértékét,
 - b) aki és házastársa, továbbá vele együtt költöző családtagja nem rendelkezik a városban beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával vagy bérlakás bérleti jogával,
 - c) aki vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt, óvadékot fizet az Önkormányzat részére.

Háztartás: a bérlakásba együtt költözni kívánó személyek összessége.

Jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott bevétel.

- (2) Nem minősül az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott beköltözhető lakásingatlanok illetőleg bérlakásnak a pályázó tulajdonában, vagy bérletében álló, a 7. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanok.
- (3) A költségalapú bérlakás vonatkozásában az (1) bekezdés c) pontjában megjelölt óvadék, a bérleti szerződés megszűnésekor a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának valamint a lakbérfizetés biztosítékául szolgál, mértéke az adott lakásra vonatkozó bérleti díj háromszoros összege. Az óvadékra egyebekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban Ptk.) rendelkezései az irányadók.
- (4) Az átlagos havi nettó jövedelem megállapításakor a pályázat benyújtását megelőző hat hónapban szerzett jövedelmet kell figyelembe venni.
- (5) Költségalapú bérlakás bérbeadásánál – az együttköltöző személyek számától függően – a méltányolható lakásigény mértéke megegyezik a 7. § (5) bekezdésében foglaltakkal.
- (6) Amennyiben a pályázó az együtt költöző személyek számának figyelembe vételével meghatározott lakásnagyságnál kisebb vagy nagyobb lakásra pályázik, az adott lakás iránti igény a pályázat elbírálása során akkor vehető figyelembe, ha fentiek okát a pályázat indokolása során megjelölték és a pályázó anyagi helyzete alapján vállalni tudja az esetleges magasabb összegű lakbér, valamint az óvadék megfizetését.

A lakásbérleti szerződés

9. §

- (1) A Polgármester a pályázatot elnyert, illetve a lakásbérletre egyéb jogcímen jogosult személlyel köti meg a lakásbérleti szerződést.
- (2) A lakásbérleti szerződésnek tartalmazni kell, hogy a szerződés fennállása alatt a bérlő – ha e rendelet kivételt nem tesz - köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, ennek megszegése felmondási ok. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.
- (3) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell továbbá különösen:
 - a) a bérleti jogviszony időtartamát;
 - b) a lakás azonosító adatait (címe, helyiségek, alapterület, komfortfokozat);
 - c) a bérbeadó megjelölését, valamint a bérlő személyi azonosító adatait;
 - d) a bérlővel együtt költöző személyek számát, személyi azonosító adatait;
 - e) ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának kialakítását a bérlő vállalja,
 - az elvégzendő munkák megjelölését és a Társaság által megállapított (munkadíj nélküli) helyreállítási költséget

- a szerződésben rögzített helyreállítási költségek bérlő részére készpénzzel vagy lakbérbeszámítással – történő megtérítésének módját
 - a munkálatok elvégzésének határidejét
 - azt a kitételt, hogy amennyiben a bérlő a bérleti jogviszonyát előbb megszünteti, mint a lakbérbeszámítás határideje, a fennmaradó összeg megtérítésére nem tarthat igényt,
 - azt a kitételt, hogy a költségtérítésre a bérlő az általa elvégzett munkákról a szerződés szerinti költségekre vonatkozó – munkadíj nélküli – összegről szóló számla bemutatásával a munkák műszaki átvételét követő 15 napon belül egy összegben tarthat igényt,
 - azt a kitételt, hogy a bérlő lakbérbeszámításra a munkák átvételét követő hónap első napjától tarthat igényt;
 - f) a lakbér összegét, megfizetésének idejét és módját;
 - g) a birtokbaadás időpontját;
 - h) a pályázati eljárás során, valamint a bérbeadáskor valótlan adat közlése esetén alkalmazandó szankciót.
- (4) A bérleti szerződés kötelező tartalmi elemei az e rendeletben meghatározottak szerint eltérhetnek, bővíülhetnek a (3) bekezdésben foglalt szabályokhoz képest.

10. §

- (1) A lakásbérleti szerződés - a (4) bekezdésben foglaltak kivételével – legfeljebb 5 évre, határozott időre szólóan köthető meg.
- (2) Szociális bérlakás és költségalapú bérlakás esetében a határozott idő lejártát megelőzően legalább 8 nappal a Lakásügyi Bizottság a bérlő - írásban benyújtott lakásbérleti jogviszony hosszabbítása iránti - kérelmére megvizsgálja a jogosultságának e rendelet szerinti fennállását. A jogosultság fennállása esetén a lakásbérleti szerződést - a lejárat napján, de legkésőbb az azt követő 15 napon belül - újabb határozott, legfeljebb 5 év időtartamra lehet meghosszabbítani.
- (3) A bérlakás bérleti szerződésének meghosszabbítására vonatkozó kérelemnek tartalmaznia kell a bérlő családi körülményeire vonatkozó leírást, a bérlő, valamint a háztartásában élők kérelem benyújtását megelőző hat havi jövedelmére vonatkozó igazolásokat, valamint nyilatkozatot arról, hogy a bérlőnek lakbér- illetve közüzemi díj hátraléka nem áll fenn.
- (4) A bérleti szerződés nem hosszabbítható meg, ha a bérlőnek a lakásra lakbér, vagy közüzemi díj tartozása áll fenn, vagy a bérlő illetve a lakásban vele együtt lakók a lakást rongálják, nem rendeltetésszerűen használják és ezzel kárt okoznak, vagy a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben botrányos, az együttélés követelményeivel ellentétes, tűrhetetlen magtartást tanúsítanak.
- (5) Ha a bérlő nem kéri meghosszabbítani a lakás bérletét, illetve a Lakásügyi Bizottság nem járul hozzá a hosszabbításhoz, a bérlő köteles a lakást a bérleti szerződés lejártakor tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak átadni.
- (6) Határozatlan időre kell megkötni a szerződést, ha az önkormányzat jogszabályban előírt elhelyezési vagy cserelakás biztosítására vonatkozó kötelezettségét teljesíti, feltéve, ha a korábbi szerződés határozatlan időre szólt, illetve ha a bérlőkiválasztásra vagy kijelölésre jogosult szerv döntése alapján a szerződés határozatlan időre kötendő.

II. Fejezet

Nem pályázat útján létrejövő lakásbérleti jogcímek

Szolgálati jellegű elhelyezésre elkülönített bérlakásban történő elhelyezés

11. §

- (1) Szolgálati jellegű elhelyezés a Képviselő-testület által e célra elkülönített, meghatározott számú bérlakásban történhet.
- (2) Szolgálati jellegű elhelyezésre tarthat igényt a Százhalombatta Város közigazgatási területén belül dolgozó, illetve szolgálatot teljesítő közalkalmazott vagy köztisztviselő, feltéve, ha nem rendelkezik beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával vagy bérlakás bérleti jogával.
- (3) Nem minősülnek beköltözhető lakásingatlanoknak illetve bérlakásnak e rendelet 7. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanok.
- (4) A szolgálati jellegű elhelyezés célja átmeneti. A bérleti szerződés időtartama egy év, mely kérelemre négy alkalommal további egy-egy évvel meghosszabbítható.
- (5) A szolgálati jellegű elhelyezés iránti valamint a bérleti szerződés meghosszabbítására vonatkozó igényt a Hivatalhoz benyújtott írásbeli kérelemmel kell jelezni. A kérelemnek tartalmaznia kell:
 - a) a köztisztviselő vagy közalkalmazott családi körülményeit, a szolgálati jellegű elhelyezés indoklását,
 - b) a munkahely megjelölését illetve azt, hogy mennyi ideje dolgozik az adott munkahelyen,
 - c) a szolgálati jellegű elhelyezés iránti kérelmet benyújtó munkáltatójának javaslatát az elhelyezés vonatkozásában.
- (6) A beérkezett kérelmeket a Hivatal tartja nyilván.
- (7) Amennyiben szolgálati jellegű elhelyezésre elkülönített bérlakás megüresedett, a beérkezett kérelmek alapján a bérbeadásról a Lakásügyi Bizottság dönt.
- (8) A döntés során mérlegelni szükséges, hogy az igénylő mióta dolgozik a munkahelyén, valamint a megüresedett bérlakás alkalmas-e az igénylő családjának elhelyezésére az e rendelet 7.§ (5) bekezdésében meghatározott méltányolható lakásnagyságra is figyelemmel.
- (9) A bérlő a szerződés időtartama alatt köteles lakbért fizetni.
- (10) A szolgálati jelleggel elhelyezett bérlő a bérleti szerződés lejártakor köteles a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- (11) Amennyiben az a munkaviszony - amelyre tekintettel a bérlő a szolgálati jellegű elhelyezésben részesült - a bérleti szerződés lejárta előtt megszűnik, vagy a bérlő elhunyt, a bérlő vagy hozzátartozója a megszűnést vagy a halált követő 60 napon belül köteles a 11. § (10) bekezdésében foglaltaknak eleget tenni.
- (12) Ha a közszolgálati, vagy a közalkalmazotti jogviszony azért szűnik meg, mert a bérlő nyugdíjra vált jogosulttá, a bérlő a megszűnést követő 60 napon belül köteles a 11. § (10) bekezdésében foglaltaknak eleget tenni.
- (13) A bérleti szerződésre, a felek jogaira és kötelezettségeire egyebekben e rendelet szabályait kell alkalmazni azzal, hogy lakásbérleti jog folytatására, tartási szerződés megkötéséhez való hozzájárulás megadására nincs lehetőség, a szolgálati jellegű bérlakás albérletbe nem adható, arra bérlőtársi szerződés - a Ltv. 4. § (4) bekezdésének esetét kivéve – nem köthető.

12. §

(1) A bérlőkijelölési(kiválasztási) jog az önkormányzat és a bérlőkijelölésre jogosult szerv között létrejött megállapodás alapján keletkezett jogviszony, melynek esetében egy adott lakás tekintetében meghatározott számú alkalommal a bérlőkiválasztásra, vagy bérlőkijelölésre jogosult szerv által meghatározott személlyel kell bérleti szerződést kötni.

(2) Bérlőkijelölési(kiválasztási) jogosultság alapján meghatározott idejű, vagy meghatározott feltétel fennállásáig tartó bérleti szerződés köthető, melyet a bérlőkijelölésre jogosult határoz meg.

(3) Új bérlőkijelölési(kiválasztási) jogosultság létesítésére nincsen lehetőség, azonban a Ltv. hatálybalépését megelőzően keletkezett bérlőkijelölési jogosultság alapján létrejövő lakásbérleti szerződések tekintetében e rendelet szabályai az irányadóak.

(4) A bérlőkijelölésre (kiválasztásra) jogosult szerv a szerződés tartalmára vonatkozóan törvény felhatalmazása, vagy az Önkormányzattal kötött megállapodásban foglaltak szerint köthet ki feltételeket.

„Kiléptető lakásban” történő elhelyezés

13. §

(1) A Képviselő-testület a hajléktalan és a családok átmeneti otthonát elhagyó személyek átmeneti elhelyezése illetve fenti személyek társadalomba történő reintegrációja, helyzetének rendezése, otthontalanságának megszüntetése érdekében meghatározott számú bérlakást (továbbiakban „kiléptető lakás”) biztosít a Magyar Vöröskereszt Pest Megyei Szervezetének.

(2) Az egyes „kiléptető lakások” bérbe adásáról a Lakásügyi Bizottság dönt.

(3) A bérbeadás határozott időre, legfeljebb az Önkormányzat és a Magyar Vöröskereszt Pest Megyei Szervezete között – a hajléktalan személyek átmeneti elhelyezésére továbbá a családok átmeneti otthona működtetésére - fennálló feladatellátási szerződés lejártáig szólhat.

(4) A Magyar Vöröskereszt Pest Megyei Szervezete a (3) bekezdésben jelzett feladatellátási szerződés alapján az általa működtetett családok átmeneti otthonában, valamint a hajléktalanok átmeneti szálláshelyén elhelyezett, befogadott személyek részére albérletbe adhatja az általa bérelt „ kiléptető lakásokat”.

(5) A Magyar Vöröskereszt Pest Megyei Szervezete a bérbeadás időtartama alatt köteles az e rendeletben meghatározott lakbért fizetni.

(6) A „kiléptető lakásra” a szerződéskötés, valamint a felek jogai és kötelezettségei vonatkozásában egyebekben e rendelet szabályait kell alkalmazni azzal, hogy a lakásban való életvitelszerű tartózkodás kötelezettsége alól mentesül a szervezet.

Vis maior esetben történő elhelyezés

14. §

(1) A Képviselő-testület által meghatározott számú és kijelölt bérlakás a vis maior esetre történő elhelyezést szolgálja. (továbbiakban: tartaléklakás)

(2) Vis maior eset: a lakás elemi csapás (tűz, árvíz, földrengés, stb.) vagy más ok következtében megsemmisült, lakhatatlanná vált, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el.

(3) A (2) bekezdésben megjelölt esetben a lakás tulajdonosa, bérlője, használója szóbeli vagy írásbeli kérelmére a Polgármester a tartaléklakásban történő elhelyezésről dönthet a Lakásügyi Bizottság egyidejű tájékoztatása mellett, feltéve, ha a kérelmező nem rendelkezik a vis maior esettel érintett lakáson kívül másik beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával, vagy bérlakás bérleti jogával.

- (4) Nem minősülnek beköltözhető lakásingatlanoknak vagy bérlakás bérleti jogának a 7. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanok.
- (5) Amennyiben egyidejűleg több személy tart igényt a tartaléklakásban való elhelyezésre, mint amennyi személyt a lakásban el lehet helyezni, a Polgármester az elhelyezésre jogosultakról a kérelmezők szociális, vagyoni és egyéb körülményei alapján dönt.
- (6) Az elhelyezés időtartama legfeljebb 180 nap lehet, melyet a kérelmező által benyújtott, írásbeli indokolással ellátott kérelemre a Lakásügyi Bizottság további 180 nappal meghosszabbíthat.
- (7) A tartaléklakásban elhelyezett személyt lakbérfizetési kötelezettség nem terheli, azonban a közüzemi költségek megfizetésére köteles.
- (8) A vis maior esetben történő elhelyezés vonatkozásában a szerződéskötésre valamint az elhelyezett személy(ek) jogai és kötelezettségei vonatkozásában egyébiránt e rendelet szabályai az irányadóak azzal, hogy bérbeadói hozzájárulás befogadáshoz, lakáscseréhez, tartási szerződés megkötéséhez valamint albérletbe adáshoz nem adható.

Bérlőtársi jogviszony létesítése, megüresedett társbérleti lakrész bérbeadása

15. §

- (1) Önkormányzati lakásra - ha a bérlőkijelölésre jogosult szerv eltérően nem rendelkezik - a házastársak közös kérelmére, bérlőtársi szerződést kell kötni.
- (2) A bérlő élettársa, nagykorú gyermeke, szülője közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni, amennyiben a pályázati eljárás idején, továbbá a szerződés megkötésekor közös háztartásban élnek a bérlővel és az új lakásba együtt költöznek.
- (3) A bérlő illetve bérlőtárs élettársa, nagykorú gyermeke, szülője közös kérelmére bérlőtársi szerződés köthető, ha a fenti személyek a bérlakásban legalább egy éve életvitelszerűen együtt laknak.
- (4) Nem köthető meg a bérlőtársi szerződés az (1) bekezdés kivételével, ha a bérlőtársi kérelmet benyújtó személyek beköltözhető lakásingatlan tulajdon vagy bérlakás bérleti jogával rendelkeznek.
- (5) Nem minősül beköltözhető lakásingatlanoknak e rendelet 7. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanok.
- (6) A megüresedett társbérleti lakrész a lakásban maradó társbérlő részére akkor adható bérbe, ha az általa így bérelendő lakás(rész) a méltányolható lakásnagyságot (e rendelet 7. § (5) bekezdés) nem haladja meg és a lakásban maradó társbérlő a megüresedett lakrész vonatkozásában is vállalja a lakbér megfizetését.

Szociális intézményből elbocsátott elhelyezése

16. §

- (1) A szociális intézményből elbocsátott személynek - ha az intézménybe utalásakor lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés nélkül mondott le a lakásügyi hatóság (bérbeadó) javára -, szociális intézményi jogviszonya megszűnése esetén e rendelet 7. § (5) bekezdésében meghatározott nagyságú, szociális bérlakás adható bérbe, tekintet nélkül arra, hogy mekkora lakás bérleti jogáról mondott le.
- (2) A szociális intézményből elbocsátott személynek - ha az intézménybe utalásakor lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság (bérbeadó) javára -, szociális intézményi jogviszonya megszűnése esetén, jövedelmi viszonyai alapján szociális vagy költségalapú bérlakás adható bérbe abban az esetben, ha vállalja a részére kifizetett pénzbeli térítés visszafizetését az Önkormányzat részére és nem rendelkezik beköltözhető lakás tulajdon vagy bérlakás bérleti jogával.
- (3) Az (1) és (2) bekezdésben nem minősül beköltözhető lakásnak a 7. § (2) bekezdésében megjelölt ingatlanok.

(4) A (2) bekezdésben meghatározott személy részére e rendelet 7. § (5) bekezdésében meghatározott nagyságú lakás adható bérbe, tekintet nélkül arra, hogy mekkora lakás bérleti jogáról mondott le.

(5) Amennyiben a (2) bekezdésben meghatározott személy jövedelme meghaladja a költségalapon meghatározott lakbérrel bérbe adható, vagy nem éri el a szociális helyzet alapján bérbe adható bérlakások pályázati feltételeiként meghatározott jövedelemhatárt, részére nem adható bérbe bérlakás.

(6) A szerződéskötés, továbbá a felek jogai és kötelezettségei vonatkozásában egyebekben e rendelet szabályai az irányadók.

III. FEJEZET

A felek jogai és kötelezettségei

Általános szabályok

17. §.

Ahol a törvény a bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, a megállapodás tartalmának meghatározására és bérbeadói nyilatkozatra a Képviselő-testület a Lakásügyi Bizottságot hatalmazza fel.

18. §

(1) A lakásbérleti szerződés alapján a bérlő jogosult a lakásbérleti szerződésben meghatározott időpontban és feltételekkel a lakást birtokba venni és a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseivel összhangban használni.

(2) A bérlő a lakásbérleti szerződésben meghatározottak szerint köteles a lakbért és a lakást terhelő közüzemi díjakat havonta megfizetni.

(3) A bérlő köteles a lakást rendeltetésszerűen használni, a szükséges karbantartási és javítási munkákat saját költségére elvégeztetni.

(4) A bérlő köteles a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakítására vonatkozó pályázati feltételként szabott kötelezettségét teljesíteni. Ha a bérlő a munkálatokat saját hibájából a lakásbérleti szerződésben meghatározott határidőn belül nem végzi el, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést – az Ltv. 24. §. (1) bekezdés b) pontja alapján - felmondhatja.

(5) A bérlő – a bérbeadó előzetes értesítését követően - a lakás korszerűsítésére, átalakítására vonatkozó munkálatokat végezhet a lakásban, azonban az ezekkel kapcsolatos költségeinek megtérítésére valamint lakbér beszámítására vonatkozó igényvel nem élhet a bérbeadó felé.

19. §

A bérbeadói jogok gyakorlója köteles a bérleti szerződésben meghatározottak szerint – a 23. § (4) bekezdésébe foglaltak kivételével – a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérlő birtokába adni és jogosult a bérleti feltételek teljesítését ellenőrizni.

20. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó a jogviszonya rendezéséig vagy a lakásnak a bérbeadó részére történő visszaadásig a használat első 2 hónapjában az e rendeletben meghatározott lakbérnek megfelelő összegű lakáshasználati díjat, ezt követően 6 hónapig a lakáshasználati díj kétszeresét köteles fizetni. Hat hónap eltelte után a lakáshasználati díj félévente bruttó 50 %-kal emelkedik.

(2) Bérőlkijelölési joggal érintett lakás esetében a lakáshasználati díj emelésének mértékét a bérőlkijelölésre jogosult határozza meg.

(3) A bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 60 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

A bérbeadói hozzájárulások

Hozzájárulás befogadáshoz

21. §

(1) A bérő a bérakásba más személyt - a (2) - (5) bekezdésben foglaltak kivételével - nem fogadhat be.

(2) A lakásba a bérő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

(3) A bérőltárs a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül fogadhatja be a kiskorú gyermekét, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermekét. Házastársát, valamint szülőjét a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül, a másik bérőltárs írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be.

(4) A bérő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján fogadhatja be a lakásba: élettársát, élettársa gyermekét, testvérét, gyermeke házastársát, élettársát, unokáját.

(5) A bérőltárs a bérbeadó valamint a másik bérőltárs előzetes írásbeli hozzájárulása, alapján fogadhatja be a lakásba: élettársát, élettársa gyermekét, testvérét, gyermeke házastársát, élettársát, unokáját.

(6) A befogadáshoz való bérbeadói hozzájárulás elhelyezési igényt nem keletkeztet.

(7) A befogadás iránti kérelmet a bérő, bérőltárs és a lakásba befogadni kívánt személy együttesen, írásban nyújthatja be. A kérelemnek tartalmaznia kell a befogadni kívánt személy természetes személyi azonosító adatait, lakcímét, valamint nyilatkozatot arra vonatkozólag, hogy tudomásul veszi, hogy a bérbeadónak nincsen elhelyezési kötelezettsége a vonatkozásában.

(8) Amennyiben a bérakásban olyan személy lakik életvitelszerűen, aki erre nem jogosult, a bérbeadó a Ltv. 24. § (1) bekezdés b) pontja alapján a szerződést felmondhatja.

Hozzájárulás tartási szerződéshez

22. §

(1) A bérő a határozatlan időre bérbe adott lakás esetében - a lakásbérleti jog folytatása ellenében - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásának megadását követően - tartási szerződést köthet a Ltv. 22. §-ának rendelkezései alapján.

(2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén adhatja meg:

- a) az eltartó nagykorú és önálló rendszeres keresettel, jövedelemmel rendelkezik,
- b) az eltartó a tartásra önállóan – teljesítési segéd közreműködése nélkül – képes,
- c) az eltartó vagy a vele együtt élő házastársa, élettársa az önkormányzat területén másik, beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy bérakás bérleti jogával nem rendelkezik (nem minősülnek beköltözhető lakásnak e rendelet 7. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanok),
- d) a bérő tartásáról jogerős bírói döntés, illetőleg érvényes tartási szerződés alapján más személy nem gondoskodik illetve
- e) ha az eltartó másik bérakás bérleti jogviszonyának folytatására nem rendelkezik tartási szerződéssel.

(3) Tartási szerződés alapján a lakásbérleti jogviszony az Ltv. 32. § (1) bekezdésében meghatározott esetben folytatható.

(4) Tartási szerződéshez való hozzájárulás írásban, az írásbeli tartási szerződés előzetes bemutatásával kérhető.

23. §

(1) A bérlő a lakást a bérbeadó hozzájárulásával a Ltv. 29. § rendelkezései alapján elcserélheti. A csereszerződést írásba kell foglalni. Az önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.

(2) A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha:

- a) az elcserélni kívánt önkormányzati lakás lakásbérleti szerződése határozott időre szól, és az új bérlő határozatlan időre szóló szerződést kíván kötni,
- b) a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakás lakásbérleti jogának jogellenes átruházására irányul,
- c) a cserébe bevont lakás, lakóépület bérleti, vagy tulajdonjogát bármelyik fél a joggal való visszaélés tilalmába ütköző módon kívánja megszerezni,
- d) tartási szerződéssel érintett önkormányzati bérlakás esetén a bérleti jog cseréjéhez az eltartó írásbeli hozzájárulását a kérelemhez nem csatolták
- e) a bérlőkijelölésre vagy kiválasztásra jogosult a cseréhez nem járult hozzá írásban,
- f) a bérlő nem vállalja a rendeletben meghatározott lakbér megfizetését.

(3) A lakáscsere szerződés megkötéséhez való hozzájárulás írásbeli kérelemmel – az írásbeli csereszerződés egyidejű benyújtásával - kérhető. A kérelem benyújtásakor igazolni szükséges, hogy cserepartnereknek lakbér, illetőleg közüzemi díj fizetésében hátralékuk nincsen.

Elhelyezési kötelezettség

24. §

(1) A lakásbérleti jogviszony megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - a (2) bekezdésben foglalt kivételtől eltekintve - másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt.

(2) A Ltv. 23. § (1) bekezdés d) pontjában szabályozott esetben másik lakásban való elhelyezésre tarthat igényt az (1) bekezdésben meghatározott, beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával vagy bérlakás bérleti jogával nem rendelkező személy, ha a bérlő halálát megelőzően legalább 10 évig és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban úgy lakott, hogy a Ltv. hatályba lépését követően a lakásba való befogadásához a bérbeadó írásban hozzá is járult.

(3) A másik lakásba történő elhelyezés esetén a lakás nem lehet nagyobb, mint az elhelyezendő személy által lakott lakás és nem haladhatja meg lakásigénye mértékének (e rendelet 7. § (5) bekezdés) felső határát. Amennyiben a lakásigénye mértékének felső határát az általa lakott lakás sem haladja meg, részére az a lakás is bérbe adható.

(4) Nem minősül beköltözető lakásingatlan tulajdonjogának vagy bérlakás bérleti jogának a 7.§ (2) bekezdésben meghatározott ingatlanok.

Hozzájárulás albérleti szerződéshez

25. §

(1) A bérlő lakás 50 %-át meg nem haladó részét a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, lakás céljára legfeljebb egy évre albérletbe adhatja a Ltv. 33. §-ának rendelkezései alapján.

(2) A bérbeadó csak olyan írásban megkötött, előzetesen jóváhagyás céljára benyújtott albérleti szerződés megkötéséhez adhat hozzájárulást, amely tartalmazza:

- a) az albérlő természetes személyi azonosító adatait,
- b) hogy a lakásbérlet megszűnése esetén az albérlet is megszűnik,
- c) hogy az albérlő nem folytathatja a lakásbérleti jogviszonyt,

- d) hogy a bérlő felelősséget vállal az albérlő lakáshasználatáért, magatartásáért.
- (3) Nem adható albérletbe az egy szobás lakás egy része.
- (4) A Magyar Vöröskereszt Pest Megyei Szervezete által bérelt „kiléptető lakás” albérletbe adása esetén e § (1) bekezdésében foglalt lakás méreteire vonatkozó valamint időbeli korlátozást nem kell alkalmazni.

IV. FEJEZET

A lakásbérlet megszűnése

26. §

- (1) A lakásbérleti szerződés megszűnik, ha
- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
 - b) a lakás megsemmisül;
 - c) az arra jogosult felmond;
 - d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
 - e) a bérlő a lakást elcseréli;
 - f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
 - g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
 - h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.
- (2) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.
- (3) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha
- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
 - b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
 - c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
 - d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;
 - e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel.
- (4) Amennyiben a szerződés úgy szűnik meg, hogy a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy, valamint a bérbeadónak senkivel szemben nem áll fenn elhelyezési kötelezettsége, a lakást a - jövedelmük és személyi körülményeik alapján arra képes - hozzátartozók a halál időpontját követő 60 napon belül kötelesek a bérbeadónak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

*A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése
és a pénzbeli térítés*

27. §

- (1) Amennyiben a határozott időtartamra, szociális vagy költségalapú bérlakás bérbeadására létrejött lakásbérleti jogviszonyt szünteti meg a bérbeadó és a bérlő közös megegyezéssel, a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivételtől eltekintve sem másik lakás bérbeadása, sem pénzbeli térítés biztosítása nem lehetséges.
- (2) Amennyiben a határozott időtartamra, szociális vagy költségalapú bérlakás bérbeadására létrejött bérleti szerződést azért szünteti meg a felek közös megegyezéssel, mert a bérlő saját lakást kíván vásárolni és a lakásvásárlásához kedvezményes önkormányzati támogatást vesz igénybe; a bérlő - a lakásbérleti jogviszony

megszüntetésére tekintettel-, a támogatás jogos összegének másfélszeresére válik jogosulttá, amennyiben a szerződés lejárta előtt legalább hat hónappal megszüntetik a bérleti jogviszonyt. Ebben az esetben a bérlő a bérleti jogviszony megszüntetését követő hatvan napon belül köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

(3) A határozott időtartamra, szociális vagy költségalapú bérlakás bérbeadására kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor másik bérlakás bérbeadása akkor lehetséges, ha a bérlő megromlott egészségi állapota vagy a lakásban jogosan tartózkodó személyek számának változása ezt igazoltan, feltétlenül indokoltá teszi és a másik lakás a Ltv. 26. § (2) és (3) bekezdésében foglalt szabályok alkalmazásával megfelelő. A másik lakás bérleti időtartama nem lehet több, mint a megszünt bérleti szerződésből hátralevő idő.

(4) Amennyiben a határozatlan időtartamra létrejött szociális bérlakás bérbeadására kötött szerződést szüntetik meg a felek közös megegyezéssel, ez úgy is eszközölhető, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet vagy a másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet az (5) - (7) bekezdésben foglaltak szerint.

(5) Ha a határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel cserelakás biztosításával szűnik meg, a cserelakás biztosítása során a Ltv. 26. § (2) és (3) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

(6) Ha a határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel cserelakás biztosítása nélkül szűnik meg, a bérlő a lakás beköltözhető forgalmi értéke 30%-ának megfelelő mértékű pénzbeli térítésre tarthat igényt.

(7) Ha a határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésekor kisebb alapterületű vagy alacsonyabb komfortfokozatú cserelakást biztosít a bérbeadó, a bérlő jogosult a két lakás beköltözhető forgalmi értéke közötti különbség 15%-ának megfelelő mértékű pénzbeli térítésre.

(8) A pénzbeli térítést a bérbeadó a lakás átadásakor vagy átvételekor haladéktalanul, egy összegben köteles a bérlőnek kifizetni. A fizetés postai átutalással történik.

(9) A bérlő kérésére - saját tulajdonú lakás vásárlása vagy építése esetén - a bérbeadó a lakás átvételét megelőzően a pénzbeli térítés 50%-át kifizetheti, ha a visszatartott térítés összege /a fennmaradó 50%/ fedezetet biztosít a lakás rendeltetésszerű használatára alkalmassá tételére.

(10) A bérleti jogviszony megszűnését és a pénzbeli térítést tartalmazó megállapodásban ki kell kötni, hogy a bérlő a megállapodás aláírását követően legfeljebb 3 hónapon belül köteles a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadására.

(11) Ha a bérlő a (9) bekezdésben meghatározott és vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, az egyébként fizetendő térítési díj összege havonta 10%-kal csökken.

A szerződés felmondása cserelakás felajánlásával és a pénzbeli térítés

28. §

(1) Amennyiben a határozatlan időre létrejött lakásbérleti szerződést a bérbeadó írásban a Ltv. 24. § (1) bekezdésének a)-d) pontjában meghatározott okok fennállása nélkül mondja fel, a bérlő részére megfelelő és beköltözhető cserelakást kell felajánlania a Ltv. 26. § rendelkezései alapján.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt felmondás során a bérbeadó úgy is megállapodhat a bérlővel, hogy cserelakás biztosítása helyett pénzbeli térítést fizet. Ebben az esetben a bérlő a lakás beköltözhető forgalmi értéke 30%-ának megfelelő mértékű pénzbeli térítésre tarthat igényt.

(3) A pénzbeli térítést a bérbeadó a lakás átadásakor vagy átvételekor haladéktalanul, egy összegben köteles a bérlőnek kifizetni. A fizetés postai átutalással történik.

(4) A bérleti jogviszony megszűnését és a pénzbeli térítést tartalmazó megállapodásban ki kell kötni, hogy a bérlő a megállapodás aláírását követően legfeljebb 3 hónapon belül köteles a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadására.

V. FEJEZET

A lakbérre vonatkozó rendelkezések

29. §

(1) A bérlő a bérbe adó részére köteles havonta a lakásbérleti jog ellenértékét (továbbiakban: lakbér) megfizetni.

(2) A bérlő a lakbért előre, a tárgy hó 15. napjáig tartozik teljesíteni a bérbe adó által megjelölt számlára és az általa közölt módon.

(3) A lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait Százhalombatta Város Önkormányzata által, a helyi szociális ellátások biztosítására alkotott rendelet tartalmazza.

30. §.

(1) A szociális bérlakás valamint a szolgálati jellegű elhelyezésre szolgáló bérlakás lakbérének mértéke havonta a lakás alapterülete és minősége alapján a következő:

a) összkomfortos lakásnál 294.- Ft /m²

b) komfortos lakásnál 194.- Ft /m²

(2) Az (1) bekezdésben megállapított lakbér minden év február 1. napjától 10 %-kal növekszik. Az új lakbért a kerekítés szabályai szerint kell meghatározni.

(3) A lakbér összege tartalmazza a bérbe adó által biztosított szolgáltatások köréből a:

a) lépcsőházak takarítását

b) lépcsőházak, közös használatára szolgáló helyiségek megvilágítását

c) lépcsőházak, közös helyiségek fűtésének biztosítását (összkomfortos épületeknél)

d) személyfelvonó felügyeletét és ellenőrzését

e) tűzvédő berendezések biztosítását és jogszabályokban meghatározott időnkénti felülvizsgálatát

f) a lakás vagyonbiztosítását.

31. §

(1) A költségalapon meghatározott lakbérrel bérbe adott lakás után a bérlő minimum az adott lakásra eső teljes beruházási költség 3%-át köteles fizetni.

(2) A költségalapon meghatározott lakbérrel bérbe adott lakások lakbérének mértéke havonta 663 Ft/m².

(3) A (2) bekezdésben meghatározott lakbér minden év február 1. napjától 6%-kal növekszik. Az új lakbért a kerekítés szabályai szerint kell meghatározni.

(4) A bérlő és a bérbeadó között létrejött megállapodásban rögzített külön szolgáltatás díját a bérbeadó állapítja meg.

III. RÉSZ

A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

I. FEJEZET

A helyiségbérlet létrejötte

Általános szabályok

32. §

(1) A helyiség (üzlet, garázs, egyéb) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az e részben foglalt szabályoknak megfelelően kell alkalmazni.

A pályázati eljárás

33. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérbeadása, a bérlő kiválasztása – az e rendeletben meghatározott kivételekkel – nyilvános pályáztatás során, az induló bérleti díjra történő licitálás útján történik.

(2) A pályázat benyújtására minden természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság egyenlő feltételek mellett jogosult.

(3) A pályázatot a Vagyongazdálkodási Bizottság által meghatározott tartalommal és induló bérleti díjjal a Hivatal írja ki és bonyolítja le az eljárást.

(4) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség településen belüli fekvésének helyét, alapterületét, rendeltetését, felszereltségi állapotát,
- b) a helyiség felhasználásának célját, az abban folytatható tevékenység megjelölését,
- c) a preferált tevékenység megjelölését és az e tevékenység végzésével pályázó előnyben részesítésének feltételeit,
- d) a bérleti szerződés időtartamát,
- e) a pályázni jogosultak körét,
- f) a licit alapját képező bérleti díj összegét és a licitlépcső mértékét,
- g) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét, továbbá a pályázati tárgyalás megtartásának helyét és időpontját,
- h) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot,
- i) a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltételéül szabott bérlői pénzbeli biztosíték (óvadék) mértékét,
- j) azt a kitételt, hogy a pályázati eljárásból való kizárást vonja maga után az, ha a pályázó a pályázati ajánlat elbírálásakor az önkormányzattal szemben adó-vagy bérleti díj, illetve bármely önkormányzati tulajdonú bérlemény után közüzemi díj hátralékkal rendelkezik.

(5) A (4) bekezdés i) pontjában meghatározott óvadék a bérbe adott helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának, illetve a bérleti díj fizetés biztosítékául szolgáló, a helyiség havi bérleti díjának kétszeresét kitevő összeg. Az óvadékra egyebekben a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

(6) A pályázati hirdetményt - az önkormányzat hirdetőtábláján, hivatalos lapjában, a városi honlapon, a pályázat tárgyát képező helyiségen 15 napig kifüggesztve - közzé kell tenni, továbbá a Halom Televízió képújságjában meg kell jelentetni.

34. §

- (1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, amelynek tartalmaznia kell:
- a) a pályázó nevét, címét, a tevékenység végzésére feljogosító engedély másolatát,
 - b) nyilatkozatot arról, hogy a pályázó a pályázati feltételeket elfogadja.
- (2) Ha a pályázatok benyújtására nyitva álló időben pályázati ajánlat nem érkezik, vagy a beérkezett pályázat(ok) a pályázati kiírásban szereplő feltételeknek nem felel(nek) meg, a Vagyongazdálkodási Bizottság dönthet a pályázati kiírás megismétléséről.
- (3) Ha az előírt időben csak egy pályázati ajánlat érkezik, és az a kiírásban szereplő pályázati feltételeknek megfelel, a pályázót a pályázat nyertesévé nyilvánítja a pályázati tárgyalás vezetője.
- (4) Ha a több férőhelyes, egy bejárattal rendelkező garázsok bérbeadása során valamelyik férőhely megüresedik, a másik férőhely bérlőjének fel kell ajánlani a megüresedett férőhelyet bérletre. Amennyiben a bérlő élni kíván ezen bérleti lehetőséggel, úgy a megüresedett férőhely bérleti díja a bérlő által már bérelt férőhelyért megállapított bérleti díj 90%-a.
- (5) Amennyiben a (4) bekezdésben foglalt jogával a bérlő nem kíván élni, úgy a garázs megüresedett férőhelyének bérbeadására pályázatot kell kiírni. A pályázati kiírásban meg kell jelölni, hogy a pályázaton nyertes személy, társbérleti jogviszony létesítésére köteles a garázs vonatkozásában.
- (6) A pályázati eljárásból való kizárást vonja maga után az, ha a pályázó a pályázati ajánlat elbírálásakor az önkormányzattal szemben adó-vagy bérleti díj, illetve bármely önkormányzati tulajdonú bérlemény után közüzemi díj hátralékkal rendelkezik.
- (7) Amennyiben a pályázó ajánlata nem tartalmazza a pályázati kiírásban felsorolt kötelező mellékleteket, a pályázatot hiánypótlásra felhívás kibocsátása nélkül, a pályázati tárgyalás során érvénytelenné nyilvánítja a pályázati tárgyalás vezetője.

35. §

- (1) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki/amely a pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta, a pályázati eljárásból nem zárták ki és nem nyilvánították érvénytelenné a pályázati ajánlatát.
- (2) A pályázók a tárgyaláson a pályázatuk Hivatalhoz történő érkezésének sorrendjében kapnak sorszámot.
- (3) A pályázati tárgyaláson a pályázó személyesen, vagy meghatalmazottja útján vehet részt.
- (4) A tárgyalás kezdetekor a pályázónak a következő dokumentumokkal kell magát igazolnia: személyi igazolvánnyal vagy 30 napnál nem régebbi cégkivonattal és amennyiben nem személyesen jár el meghatalmazással.
- (5) Garázs bérleti jogának elnyerésére kiírt pályázat esetén az ajánlattevőnek a pályázati tárgyalás kezdetekor igazolnia kell, hogy saját tulajdonú gépkocsival, vagy legalább motorkerékpárral rendelkezik.
- (6) A pályázati tárgyalás lebonyolításában a tárgyalás vezetője valamint egy jegyzőkönyv vezető vesz részt.
- (7) A tárgyalás megkezdésekor a pályázókkal közölni kell a licit alapját képező bérleti díj összegét, az ajánlati licitlépcsők mértékét és fel kell hívni a pályázókat ajánlatuk megtételére.
- (8) A licitálásban résztvevők tárcsa felmutatásával vagy kézfelemeléssel licitálhatnak.
- (9) A tárgyalást addig kell folytatni, amíg ajánlatot tesznek. Ha nincs tovább ajánlat, a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltását követően ki kell jelenteni, hogy a pályázaton meghirdetett helyiség bérleti jogát a legtöbbet ajánló megnyerte.
- (10) Amennyiben két vagy több azonos összegű ajánlatnál megáll az ajánlatok licitje, a tárgyalás vezetője dönthet úgy, hogy a tárgyalást csökkentett licitlépcsővel folytatja. Ha ez sem vezet eredményre, úgy a végső, legmagasabb azonos összegű ajánlatok közül sorshúzással kell meghatározni az árverés nyertesét.

(11) Ha a liciten megajánlott bérleti díj nem éri el az induló bérleti díjat, azt a bérbeadó előzetes döntésének függvényében lehet csak lejjebb szállítani.

(12) A tárgyalás során a tárgyalás vezetője:

- a) gondoskodik a tárgyalás technikai feltételeiről,
- b) gondoskodik arról, hogy az ajánlattevők elkülöníthetően foglaljanak helyet,
- c) a jelenlévőket számba veszi,
- d) megállapítja a pályázat érvénytelenségét, illetve a pályázó kizárását,
- e) tájékoztatást ad a licitlépcső mértékéről,
- f) a tárgyalás megkezdésekor közli a licit alapját képező bérleti díj összegét és felhívja az ajánlattevőket a licitálásra,
- g) mindenkor közli, illetve szóban rögzíti, hogy ki tartja, ki emeli a kikiáltási árat, ki fejezi be a licitálást - sorszám szerint,
- h) dönt a tárgyalás bezárásáról, gondoskodik a jegyzőkönyv elkészíttetéséről,
- i) a tárgyaláson készült jegyzőkönyvet 5 napon belül szerződés előkészítése céljából megküldi a Társaságnak.

(13) A tárgyalásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben a tárgyalás helyét, időpontját, lefolyását, a legmagasabb ajánlat értékét, a nyertes ajánlattevő és a második legjobb ajánlatot tevő személyét, lakóhelyét, illetve székhelyét, továbbá a második legjobb ajánlatot tevő ajánlati kötöttségének időtartamát rögzítik.

(14) A tárgyalásról készült jegyzőkönyvet a tárgyalást vezető személy és a jegyzőkönyvvezető, valamint a helyiség bérleti jogát elnyert személy írja alá.

(15) A tárgyaláson megnyert helyiség vonatkozásában a pályázó akkor szerez bérleti jogot és léphet a helyiség birtokába, ha a tárgyalást követő nyolc munkanapon belül a bérleti szerződés megkötésre kerül, melynek feltétele az óvadék előzetes kifizetése.

36. §

(1) Nem kell pályázatot hirdetni, ha a helyiség

- a) az önkormányzat költségvetési szervei és az önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában álló vállalkozása elhelyezési igényének kielégítését szolgálja, továbbá
- b) ha az elhelyezés a Képviselő-testület által esetenként meghatározott – önkormányzati feladat megoldását szolgáló - közérdekű célra vagy társadalmi szervezet működéséhez szükséges.

(2) Közérdekű cél: kötelező, ill. önként vállalt önkormányzati feladatok ellátása, ill. annak feltételei megteremtése érdekében; egyéb Százhalombatta Város Önkormányzatának érdekeit szolgáló cél.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt elhelyezésről a Képviselő-testület dönt, a Vagyongazdálkodási Bizottság javaslata alapján.

A helyiségbérleti szerződés

37. §

(1) Helyiségbérleti szerződés - a (3) bekezdésben foglaltak kivételével - határozott időre, legfeljebb 10 évre vagy valamely feltétel bekövetkeztéig köthető. A vállalkozói biztonság elősegítése érdekében a határozott idő minimális időtartama 5 év, kivéve, ha a bérlő ettől rövidebb idejű bérletet igényel.

(2) A Képviselő-testület önkormányzati érdekből, kivételesen – legfeljebb 25 évre - a 10 évet meghaladó határozott idejű helyiségbérleti szerződés kötését is elrendelheti.

(3) Határozatlan időre kell megkötni a helyiségbérleti szerződést, ha az Önkormányzat jogszabályban előírt elhelyezési vagy cserehelyiség biztosítására vonatkozó kötelezettségét teljesíti, feltéve, ha a korábbi szerződés határozatlan időre szólt.

(4) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a piaci alapú bérleti díj összegét, valamint annak minden év február 1. napjától történő, a KSH által közzétett és az előző év vonatkozásában megállapított inflációval való növeléséről szóló megállapodást.

(5) A bérleti díj forgalmi (piaci) értékét az ingatlanról készült 30 napnál nem régebbi adó és értékbizonyítvány vagy értékbecslés alapján az önkormányzati vagyonkezelő szerv vezetője jogosult meghatározni.

38. §

(1) A bérleti idő meghosszabbítását a bérlő kezdeményezheti a bérleti idő lejártát megelőzően legalább 2 hónappal. A kérelmet - a szükséges mellékletekkel együtt - írásban a Hivatalhoz kell benyújtani.

(2) A kérelemnek tartalmazni szükséges illetve ahhoz csatolni kell:

- a) mennyi időre kéri a bérlő a bérleti jogviszony meghosszabbítását,
- b) milyen tevékenységet szeretne a helyiségben a bérlő a továbbiakban folytatni,
- c) igazolást arról, hogy nincs a helyiséggel kapcsolatos bérleti díj, közüzemi költség tartozása, adó vagy adók módjára behajtható köztartozása.

(3) Amennyiben a határozott időre bérletbe adott helyiség bérlője tevékenységét közmegelégedésre végzi és nincs közüzemi valamint bérleti díj elmaradása, úgy kérelmére a bérbeadó a bérleti időt további legfeljebb 5 évre meghosszabbíthatja.

(4) A bérleti jogviszony meghosszabbítása kapcsán hozott döntésnél a bérbeadónak ki kell térnie a bérleti díj piaci feltételek alapján történő felülvizsgálatára, az esetleges új bérleti díj meghatározására.

II. FEJEZET

A felek jogai és kötelezettségei

Bérbeadói hozzájárulások

39. §

(1) A helyiségre bérlőtársi szerződés köthető a bérlő házastársa, szülője, gyermeke, élettársa, vagy más a helyiségben végzett tevékenységet a bérlővel közösen folytató személy és a bérlő közös kérelmére, ha ehhez a többi bérlőtárs is hozzájárul, továbbá ha a helyiségre pályázatot közösen benyújtok bérlőtársi jogviszonyt kívánnak létesíteni.

(2) Bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségekre köthető, amelyben a leendő bérlőtársak a helyiségben az eredeti célnak megfelelő tevékenységet együttesen kívánják folytatni.

(3) A már fennálló bérlőtársi szerződés esetén újabb bérlőtárssal a felek megállapodása alapján - a fennálló bérlőtársi szerződésben foglaltak szerint - lehet szerződést kötni, és csak akkor, ha a bérlőtársak az e rendeletben előírt valamennyi feltétel teljesítését vállalják.

(4) A bérlő a helyiségbe más személyt nem fogadhat be.

40. §

(1) A bérlő a helyiség bérleti jogát - ingyenesen vagy ellenérték fejében - a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, ha az új bérlő jogutódként kerül bérleti jogviszonyba, és vállalja a bérleti jognak a bérleti szerződésben meghatározott feltételek szerinti folytatását.

(2) A bérlő a helyiség bérleti jogát - ingyenesen vagy ellenérték fejében - a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, ha az új bérlő vállalja a bérleti jognak a bérleti szerződésben meghatározott feltételek szerinti folytatását, továbbá megfizeti a bérbeadónak a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 20 %-át.

41. §

A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával – a városon belül - más helyiség bérleti jogára elcserélheti, ha az új bérlők vállalják a bérleti jognak a bérleti szerződésben meghatározott, aktuális piaci feltételek szerinti folytatását.

42. §

(1) A bérlő a helyiség alapterületének ötven százalékát meg nem haladó részét a bérbeadó előzetes hozzájárulásával albérletbe adhatja.

(2) A bérlő csak olyan albérleti szerződés megkötéséhez kaphat hozzájárulást, amely kiköti, hogy a helyiségbérlet megszűnése esetén az albérlet is megszűnik.

(3) A bérlő az albérletbe adást követően köteles a helyiség után a korábban fizetett bérleti díj kétszeresét fizetni mindaddig, amíg az albérletbe adás fennáll.

(4) Az albérllő a helyiségben kizárólag olyan tevékenységet folytathat, amely a bérlő és bérbeadó között létrejött bérleti szerződésben szerepel, azzal összhangban áll és a tevékenységek összehangolhatók.

43. §

(1) A helyiség bérleti jogának a bérbeadó hozzájárulása nélkül történő átruházása, cseréje, albérletbe adása esetén a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

(2) A feleknek a fennálló szerződéssel kapcsolatos megállapodását, a bérbeadói hozzájárulást, valamint annak feltételeit a bérleti szerződés módosításával, illetve kiegészítésével írásba kell foglalni.

A felek jogai és kötelezettségei

44. §

(1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérbeadó nem köteles a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak megfelelő módon kialakítani, felszerelni, illetőleg berendezni.

45. §

(1) A bérlő saját költségén köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,*
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet karbantartásáról,*
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő karbantartásról, felújításról, pótlásról, cseréről,*
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ,*
- e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és terület tisztán tartásáról és megvilágításáról, a szemét elszállításáról, amelyek a bérlő tevékenységével függnak össze.*

(2) A Képviselő-testület az önkormányzati érdekből kötött helyiségbérleti szerződésben az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérhet.

III. FEJEZET

A helyiségbérlet megszűnése

46. §

(1) A helyiségbérleti jogviszony a felek kezdeményezésére közös megegyezéssel bármikor megszüntethető.

(2) Ha a bérbeadó és a bérlő a határozatlan időre kötött helyiségbérleti szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg, a bérlő nem tarthat igényt pénzbeli térítésre.

(3) A bérbeadó és a bérlő cserehelyiség biztosítása helyett pénzbeli térítésben nem állapodhat meg.

(4) A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor a helyiséget tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas, az átadáskori állapotban és felszereltséggel köteles átadni.

IV. RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

47. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti

- a) a lakások és helyiségek bérletéről szóló, többször módosított 36/1993. (XII. 22.) Ök. sz. rendelet,
- b) az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről szóló, többször módosított 19/2005. (X.12.) Ör. sz. rendelet,
- c) a szolgálati jellegű elhelyezésre elkülönített önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2007. (VI. 13.) Ör. sz. rendelet és
- d) a „kiléptető lakás” céljára elkülönített önkormányzati tulajdonú bérlakások bébeadásáról szóló 30/2007. (XII. 06.) Ör. sz. rendelet.

Százhalombatta, 2009. június 25.

Dr. Turbucz Sándor
jegyző

Vezér Mihály
polgármester

Kihirdetési záradék:

E rendelet kihirdetve a Városházi Hirmondó 2009. július 08-i számában.

Százhalombatta, 2009. július 03.

Dr. Turbucz Sándor
jegyző

1. sz. melléklet

A szociális bérbeadás céljával meghirdetett pályázatok elbírálásának szempontjai

1./ A család jövedelmi viszonyai e rendelet 7. § (1),(3) bekezdései alapján megállapított összegek figyelembe vételével:
a jogosultság fele és felső határa közötti jövedelem esetén: 4 pont

2./ A család lakáskörülményei:

- a lakás nagysága (egy főre jutó m²):
 - 10 m²/fő alatt van, 2 pont
 - 8 m²/fő alatt van, 4 pont
 - 6 m²/fő alatt van, 6 pont
- egészségügyi szempontból nem megfelelő lakásban lakó,
 - a lakásban nincs fürdőszoba 2 pont
 - a lakásban nincs vezetékes víz 2 pont
 - a lakás vizes, penészes, egészségtelen 4 pont
- Amennyiben nem lakásban hanem szállón, egyéb nem lakásnak minősülő helyen lakik: 4 pont
- Albérletben lakik: 2 pont

3./ Egyéb körülmények:

- gyermekes család:
 - 1 gyermek: 2 pont
 - 2 gyermek: 4 pont
 - 3 és több gyermek: 6 pont
- gyermeket váró család a terhesség 7. hónapjától igazoltan 2 pont
- amennyiben már több alkalommal érvényesen pályázott 2 pont
- a pályázó és vele költöző családtagja tartós betegsége esetén a 1,2,3, pont betegség súlyosságától függően családonként
- a pályázóval jelenleg együttlakó tartós beteg személy: 1 pont
- egyedülálló: 2 pont
- nyugdíjas: 2 pont
- gyermekét egyedül nevelő szülő: 4 pont
- fiatal házas: 2 pont
- a pályázó hitelt érdemlően igazolható százhalmombattai lakos, legalább 5 éve:
 - 10 éve: 2 pont
 - 15 éve: 4 pont
 - 20 év fölött: 6 pont
- a házastárs vagy élettárs hitelt érdemlően igazolható százhalmombattai lakos, legalább 5 éve:
 - 10 éve: 2 pont
 - 15 éve: 4 pont
 - 20 év fölött: 6 pont