

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 39/2020. (VI.27.) önkormányzati rendelete
Hatályos:2020-07-01 -tól

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 39/2020. (VI.27.) önkormányzati rendelete
a lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a.) és e.) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) bekezdés 9. pontban meghatározott feladatkörében eljárva, valamint A lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 3.§ (1) bekezdésében és a 34.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről az alábbi rendeletet alkotja.

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzatának (továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló minden önkormányzati lakásra, ide értve az önkormányzati költségvetési szervek és az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok feladatellátásához biztosított szolgálati lakásokat (továbbiakban: lakás) is.

(2) Lakásbérleti szerződés csak olyan lakásra köthető, amely A lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Ltv.) 91/A. § 1-6. pontjába sorolható.

(3) Az önkormányzat a bérbeadói jogokat Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése (továbbiakban: Közgyűlés), a polgármester, a Közgyűlés által választott Lakásügyi Tanácsadó Testület, továbbá a vagyonhasznosító szervezetei útján gyakorolja az Ltv. és e rendeletben szabályozottak szerint.

(4) A lakásbérleti szerződések megkötésével, teljesítésével és megszüntetésével, valamint a lakások fenntartásával és kezelésével a Közgyűlés a Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt-t (továbbiakban: bérbeadót) bízta meg. A Közgyűlés a NyugdíjasLakópark fenntartásával és üzemeltetésével a Hódmezővásárhelyi Működtető és Szolgáltató Zrt-t bízta meg.

(5) A lakásokra vonatkozóan a bérbeadói jogok gyakorlását az 1. sz. melléklet tartalmazza.

(6) Ha e rendelet a felek megállapodására utal, a megállapodás rendeletben nem szabályozott tartalmi elemeit a vagyonhasznosító szervezet állapítja meg.

I. fejezet

A lakásbérlet létrejötte

Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft.

[Az Önkormányzati Rendeletárban elérhető szövegek tekintetében a Közlönykiadó minden jogot fenntart!](#)

1. Általános rendelkezések

2. §

- (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig vagy határozatlan időre hozza létre.
- (2) A lakásbérleti jogviszony a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki. A bérlőt és a vele együtt lakó személyeket a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának joga is megilleti.
- (3) Lakás bérlője csak európai uniós állampolgár lehet.

2. Önkormányzati lakás bérbeadásának jogcímei

3. §

A lakás bérbé adható:

- a) szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján,
- b) piaci feltételek szerint pályáztatás útján,
- c) bérlőkijelölésre, illetve bérlő kiválasztásra jogosult szerv döntése alapján,
- d) szolgálati lakásként,
- e) törvényi kötelezettség, hatósági, bírósági döntés alapján,
- f) nyugdíjasházi, nyugdíjas lakóparki elhelyezés céljából.

3. A lakáskérelem benyújtásának feltételei

4. §

(1) Önkormányzati bérlakásra lakáskérelmet - jogcímtől függetlenül - az nyújthat be, illetve bérleti szerződés azzal a nagykorú személlyel köthető, aki

- a) nem rendelkezik önkormányzati lakás bérleti (bérlőtársi) jogával és a kérelem benyújtásakor nincs részben vagy egészben, a tulajdonában, hasznélvezetében beköltözhető lakóingatlan, továbbá nem illeti meg lakóingatlanon (lakrészen) állandó használat joga
- b) a leendő bérlő lakóhelye a bérbéveteli szándék jelzésekor, valamint az azt közvetlenül megelőző három éven belül folyamatosan Hódmezővásárhelyen volt és
- c) Önkormányzati lakáson fennállt bérleti joga öt éven belül nem pénzbeli térítés ellenében vagy nem az Ltv. 25. § alapján történt felmondás miatt szűnt meg.

(2) A 3.§ bekezdés a.), d.), e.) és f.) pontjaiban felsorolt bérbéadások esetén is lefolytatható a pályázati eljárás.

(3) Az (1) a) pontjában foglalt feltételeknek a lakásbérleti jogviszony teljes fennállása alatt érvényesülnie kell. Amennyiben a bérlő (bérlőtárs) a bérlet időtartama alatt részben vagy egészben lakás tulajdonjogát, vagy a bérlő és a vele együtt élők elhelyezésére alkalmas lakóingatlan élethosszig fennálló hasznélvezeti jogát megszerzi,

úgy az bontó feltételnek minősül, a bérleti szerződés megszűnik.

(4) Méltányosságból a feltételek érvényesülése alól, így különösen akkor, ha az öröklés útján szerzett és haszonélvezeti joggal terhelt ingatlant, ingatlanrészt a bérlő önhibáján kívül nem tudja birtokba venni.

II. fejezet

Szociális helyzet alapján történő elhelyezés

4. Pályáztatás szociális helyzet alapján

5. §

(1) A bérbeadó lakást szociális helyzet alapján a pályázó és vele együttköltöző személyek jövedelmi és vagyoni viszonyaira figyelemmel elsősorban pályázati úton adhat bérbe.

(2) Szociális helyzet alapján lakásbérleti szerződéskötésre irányuló pályázatot az a nagykorú európai uniós állampolgár jogosult beadni:

a) aki – közvetlenül a pályázat benyújtását megelőzően - három éves Hódmezővásárhelyi bejelentett lakóhellyel rendelkezik és életvitelszerűen Hódmezővásárhelyen lakik; vagy

b) aki Hódmezővásárhelyen – közvetlenül a pályázat benyújtását megelőzően – 3? éves folyamatos munkaviszonnyal rendelkezik, illetőleg egyéb kereső tevékenységet folytat és életvitelszerűen Hódmezővásárhelyen lakik és

c) a 9. § (1) bekezdés a)-b) pontban meghatározott lakások pályáztatása esetén, akinek és a vele együttköltöző személyeknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme a nyugdíjminimum összegének 50 %-át eléri, de a két és félszeresét nem haladja meg és az ingatlan, ingó, továbbá a vagyoni értékű jogainak együttes forgalmi értéke a nyugdíjminimum ötvenszeresét nem haladja meg. Ingatlantulajdonnal rendelkező pályázó esetében nem kell figyelembe venni az egyeneságbelifelmenő haszonélvezeti joggal terhelt legfeljebb egy ingatlant, ingatlanrészt ha azt nem a pályázó használja, és a jogos lakásigény mértékét nem éri el.

d) aki és a vele költöző minden nagykorú, cselekvőképes személy az 6. § (1) bekezdésében meghatározott jövedelmek közül valamelyikkel rendelkezik vagy nappali tagozaton tanulmányokat folytat, és

e) aki a maga és a családja lakhatását önerőből biztosítani nem képes és

f) aki a pályázati feltételeket elfogadja.

(3) A Hódmezővásárhelyi felsőoktatási intézmény nappali tagozatán eltöltött időt az igénybejelentés elbírálása során úgy kell tekinteni, mintha azt az igénybejelentő munkaviszonyban töltötte volna, feltéve, ha a tanulmányainak befejezését követően folyamatosan Hódmezővásárhely közigazgatási területén végez munkát. Folyamatos munkaviszonnyal kell tekinteni, ha a pályázó munkaviszonya megszakadt és ez idő alatt az illetékes Hódmezővásárhelyi munkaügyi szervezettel együttműködött vagy vállalkozói tevékenységet folytatott.

(4) A (2) bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén sem adható bérbe a pályáztatott lakás annak a pályázónak, aki:

a) az ország területén bárhol rendelkezik önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, önkormányzati bérlakással – ide nem értve a szolgálati lakásban történő elhelyezést - illetőleg korábban rendelkezett beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakástulajdonnak minősülő tulajdoni hányaddal, önkormányzati bérlakással, és azt a pályázat benyújtását megelőző 6 éven belül elajándékozta, vagy elidegenítette, illetve a bérletéről térítés ellenében lemondott, bérlőtársi jogviszonyáról lemondott

b) lakásban bérlőtárs,

c) bérleti jogviszonya vagy tulajdonjoga neki felróható okból szűnt meg,

d) a pályázat benyújtására megállapított határnapiig a 18. életévét nem töltötte be kivéve, ha házasságkötéssel nagykorúvá vált,

e) pályázati eljárás során valótlan adatot közöl.

(5) A (4) bekezdés vonatkozásában pályázó alatt a pályázat benyújtóját és a vele együtt költöző személyeket is érteni kell.

(6) Házastársak, élettársak pályázatot együttesen nyújthatnak be. A bérbeadásakor történő bérlőtársi jogviszony létesítésének feltétele, hogy a 4. § (2) bekezdés a) és b) pontjában foglalt feltételeknek nevezettek külön-külön is megfeleljenek.

6. §

(1) A pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelmi viszonyai megállapításánál:

a) munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból, egyes szellemi tevékenységből, mezőgazdasági termelésből, vállalkozásból, ingatlan, ingó dolog és vagyoni értékű jog átruházásából, egyes építmények és földterületek hasznosításából, takarékbetétből, értékpapírból, biztosításból származó nettó jövedelmet;

b) társadalombiztosítási ellátásból (betegségi és anyasági ellátás, nyugellátás, baleseti ellátás),

c) gyermektartásdíjból,

d) álláskeresési támogatásból,

e) családi pótlékból,

f) bejelentett alkalmi munkából, kisösszegű kifizetésből,

g) rendszeres szociális segélyből, időskorúak járadékából, ápolási díjból

h) ösztöndíjből, alapítványi támogatásból származó jövedelmet, továbbá

i) minden olyan egyéb jövedelmet figyelembe kell venni, amely a személyi jövedelemadóról szóló törvényben jövedelemként meghatározott vagyoni érték, függetlenül attól, hogy adómentesnek vagy adókötelesnek minősül.

(2) A havi nettó jövedelem megállapításakor a pályázat benyújtását megelőző tizenkét hónapra számított - a munkáltató vagy a jövedelmet folyósító más szerv, a szervre irányadó jogszabályban meghatározott módon

igazolt - nettó jövedelem és az előző évi adóelszámolással igazolt jövedelem 1/12 részét kell alapul venni.

(3) Amennyiben a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelme egyéni, vagy társas vállalkozásból ered, annak összegét adóbevallással, vagy az APEH igazolásával vagy nyilatkozattétellel kell bizonyítani.

(4) Jövedelmet csökkentő tényezőként kell figyelembe venni a pályázót vagy házastársát (élettársát) terhelő megfizetett tartásdíj összegét.

(5) Kereső tevékenységnek minősül minden olyan munkavégzéssel járó tevékenység, amelyért díjazás jár. Alkalmi munkavégzés esetén csak a bejelentett alkalmi munka vehető figyelembe. Kereső tevékenységnek minősül továbbá, aki vállalkozói igazolvánnyal rendelkezik, valamint aki gazdasági társaság tevékenységében személyesen közreműködés vagy mellékszolgáltatás keretében történő munkavégzés útján vesz részt és ebből adóköteles jövedelme van.

7. §

A pályázat elbírálásakor a vagyoni viszonyok megállapításánál a pályázó és a vele együtt költöző személyek tulajdonában álló forgalomképes társasházrész, üdülő, lakó- és üdülőtelek, tanyás ingatlan, zártkert, mezőgazdasági földterület forgalmi értékét, valamint - a szokásos mértékű felszerelési és berendezési tárgyakon felüli - ingó vagyonnak, továbbá a vagyoni értékű jognak az együttes értékét kell figyelembe venni.

8. §

(1) Szociális helyzet alapján történő pályáztatás esetén bérleti szerződés csak olyan lakásra köthető, amelynek nagysága a pályázó jogos lakásigénye mértékét nem haladja meg.

(2) A lakásigény mértékének megállapításánál a pályázót, a vele egy háztartásban élő kiskorú gyermekét, valamint a vele- a pályázat benyújtását megelőző egy év óta - életvitelszerűen együttlakó azon egyéb személyeket kell figyelembe venni, akik a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhatók a lakásba.

9. §

(1) Szociális helyzet alapján történő pályázat

a) helyreállított,

b) helyreállításra szoruló,

c) új, erre a célra létesített, illetve kormányzati támogatással szociális bérlakás céljára vásárolt használt lakásra írható ki.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott lakásokra kiírt pályázat nyertese az, aki a pályázati eljárás során az e rendelet 3. sz. melléklete szerinti sorolási szempontok alapján a legmagasabb pontszámot kapta.

(3) Több lakás egyidejű pályáztatása esetén egy pályázó több lakásra is pályázhat, a megpályázott lakások sorrendjének megjelölésével. A pályázaton ezen sorrend figyelembevételével a pályázó egy lakás bérletét nyerheti el, a többi lakás vonatkozásában a pályázata kizárásra kerül.

(4) A lakás szociális helyzet alapján történő pályázati eljárással az alábbi időtartamra adható bérbe:

a) az (1) bekezdés a) pontjában rögzített lakás esetén fél évi határozott időtartamra,

b) az (1) bekezdés b) pontjában rögzített lakás esetén a 10. § (1) bekezdésben foglaltak szerint,

c) az (1) bekezdés c) pontjában rögzített lakás esetén

ca) ha a pályázó a pályázat benyújtását megelőzően határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezett, határozatlan időtartamra,

cb) ha a pályázó a pályázat benyújtását megelőzően határozott idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezett, akkor a megszüntetett bérleti szerződés szerint még fennálló időtartamra, legfeljebb egy éves határozott időtartamra.

(5) Ha a jogosultság feltételei nem állnak fenn, a bérlő a lakásbérleti szerződés lejáratakor - kártalanítási igény nélkül - elhelyezéséről maga köteles gondoskodni és köteles a lakást helyreállított állapotban a bérbeadónak visszaadni.

10. §

(1) Helyreállításra szoruló lakás pályáztatása esetén a bérleti szerződés egy éves határozott időtartamra köthető. A jogviszonyt 5 éves határozott időtartamúvá lehet módosítani, ha a bérlő a lakást határidőre helyreállította, lakbér és közüzemi díjtartozása nincs, továbbá a helyreállítási költség és a 4. számú mellékletben meghatározott térítési díj különbözetének megtérítéséről a bérbeadóval megállapodást kötött.

(2) Amennyiben a helyreállítási költség meghaladja a 4. számú mellékletben meghatározott térítési díjat, úgy a különbözetet a bérbeadó a bérleti díjba köteles beszámítani. A bérbeszámítás időtartama az öt évet nem haladhatja meg. A bérbeadó köteles az öt év eltelté után a fennmaradó különbözetet a bérbeszámítás elteltét követő 15 napon belül a bérlő részére egyösszegben megfizetni.

(3) Ha a bérlő a pályázatban előírt kötelezettségeit határidőben nem teljesíti, úgy elhelyezésre nem tarthat igényt és a lakást kiürített állapotban, az átadáskori leltárral egyezően köteles bérbeadó részére visszaadni azzal, hogy jogosult a bérbeadó által elfogadott, számlával igazolt és a pályázati kiírásban szereplő munkálatok ellenértékére, valamint a helyreállítási költség és a 4. számú mellékletben meghatározott térítési díj különbözetének megtérítésére.

(4) A pályázati eljárásra a 55. § rendelkezéseit a speciális elhelyezési feltételek figyelembevételével kell alkalmazni.

(5) A leendő bérlő, vagy együtt költöző családtagja köteles 5. § (4) bekezdés a) pontjának kivételeiben meghatározott lakást legkésőbb a megpályázott lakás bérleti szerződésének megkötésétől számított 30 napon belül bérbeadónak helyreállított állapotban visszaadni. A lakás visszaadási kötelezettség elmulasztása esetén bérbeadó a pályázott lakás bérleti jogviszonyát írásban felmondja.

(6) A 4. §, illetve 5. § alapján bérbeadott lakás bérlője szociális lakbért köteles fizetni.

11. §

(1) Lakáskérelmet az erre rendszeresített (a rendelet 2. sz. melléklete szerinti) nyomtatványon lehet benyújtani.

(2) A lakáskérelmeket és a benyújtott pályázatokat a Lakásügyi Tanácsadó Testület véleményezi és vizsgálja ki. A Lakásügyi Tanácsadó Testület bírálja el a pályázatokat.

(3) Önkormányzati bérlakás határozott időre szóló szerződés alapján, 6 hónapra adható bérbe. Ezen rendelkezés nem vonatkozik a szolgáltatási jogviszony alapján bérbe adott lakásokra. A 6 hónapos időtartam alól kivételt a Lakásügyi Tanácsadó Testület javaslata alapján a Polgármester tehet. A bérleti szerződés lejártát követően 6 hónappal hosszabbítható meg. A Lakásügyi Tanácsadó Testület véleménye és javaslata alapján a bérleti szerződések 1 évvel is meghosszabbíthatóak.

(4) A bérleti szerződés újból meghosszabbítható, ha a lakásbérleti szerződés lejártakor a

- bérlő (bérlőtársa) továbbra is megfelel az 5.§ (2) bekezdésében foglalt feltételeknek,
- nem rendelkezik sem lakbér, sem pedig közüzemi díj-tartozással
- és a szerződéshosszabbítást a Lakásügyi Tanácsadó Testület javasolja.

(5) A bérleti szerződés meghosszabbítását a bérlő köteles legalább a szerződés lejártá előtti 15 naptári nappal kérelmezni és kérelméhez köteles valamennyi közműszolgáltató azon igazolását- miszerint nincs közüzemi díj hátraléka - csatolni.

(6) Az önkormányzati bérlakásokra kötött bérleti szerződésekben, a felek megállapodása alapján kikötött óvadék megfizetésére a Rendelet 23.§ (4)-(5) bekezdésében foglalt szabályok az irányadóak.

5. Elhelyezés szociális intézményi jogviszony megszűnése esetén szociális alapon

12. §

(1) Azt a személyt, aki a szociális intézménybe történő beutalásakor, vagy az intézményi elhelyezés időtartama alatt határozatlan idejű lakásbérleti jogviszonyáról az önkormányzat javára pénzbeli térítés nélkül mondott le és a lemondást követően a szociális intézményi elhelyezése megszűnt, kérelmére, a Lakásügyi Tanácsadó Testület döntése alapján a bérbeadó határozatlan időtartamra legfeljebb garzonlakásban helyezheti el.

(2) Azt a személyt, aki szociális intézménybe történő beutalásakor, vagy az intézményi elhelyezés időtartama alatt határozatlan idejű lakásbérleti jogviszonyáról az önkormányzat javára pénzbeli térítés ellenében mondott le és a szociális intézményi elhelyezése megszűnt, kérelmére, a Lakásügyi Tanácsadó Testület döntése szerint a bérbeadó elsősorban egy szobás, félkomfortos, vagy komfort nélküli bérlakásban helyezheti el feltéve, hogy

- a) a bérlő megfelel a 4-7. §-okban foglalt feltételeknek,
- b) a bérlő bérbeadónak a 4. mellékletben megállapított térítési díjat összegben megfizeti.

(3) A (2) bekezdés szerinti esetben a bérbeadótól kapott pénzbeli térítési díj összegét a jövedelmi, vagyoni viszony megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni.

(4) A bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására kizárólag a jogszerűen befogadott házastárs jogosult.

(5) A jelen § alapján bérbeadott lakás bérlőjészociális lakbért köteles fizetni.

6. Átmeneti lakásokban történő elhelyezés szociális alapon vagy piaci alapon

13. §

(1) Elemi csapás, életveszély vagy a lakás lakhatatlanná válása miatt, illetőleg ha a lakóépület felújításával, karbantartásával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a lakás kiürítésével végezhetőek el, és ha az nem jár a lakás átalakításával, felújításával, bővítésével, korszerűsítésével, megszüntetésével, a bérlet határozott időre, de legfeljebb a munkák elvégzésének időtartamára átmeneti lakásban kell elhelyezni. A bérlet az átmeneti lakásba házasársán, élettársán és gyermekén, valamint a vele együtt lakó és költöző személyeken kívül más személyt nem fogadhat be.

(2) Lakóépület felújítása esetén, ha az a lakás átalakításával, bővítésével, korszerűsítésével, megszüntetésével jár, a bérbeadó a megfelelő cserelakás biztosíthatóságáig, de legfeljebb egy éves időtartamra – kivéve, ha a bérlet a lakásba vissza kíván költözni és a lakóépület felújítása még nem fejeződött be – a bérlettel való közös megegyezés alapján a megállapodás megkötéséig a bérlet átmeneti lakásban helyezheti el.

(3) Az (1)-(2) bekezdés alapján bérbeadott lakás bérbeadási jogcímének kategóriája megegyezik a korábbi bérbeadási jogcím kategóriájával azzal, hogy az csak abban az esetben lehet szociális, ha a lakás nem haladja meg a jogos lakásigény mértékét, egyéb esetben piaci alapú bérleti díjat köteles fizetni a bérlet.

III. fejezet

Piaci alapon történő elhelyezés

7. Általános rendelkezések

14. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonát képező lakások piaci alapon is bérbe adhatóak.

(2) Önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadás pályázat alapján történik. Pályázat írható ki:

a) helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakásra,

b) a felújított lakóépületben lévő átalakított, korszerűsített, bővített üres lakásra,

c) átalakított, korszerűsített, bővített lakásra,

d) új épületben lévő lakásra, ide nem értve a bérbeadó elhelyezési kötelezettsége teljesítésére felhasználandó lakást.

(3) Piaci alapon bérbe adott lakás bérletje, amennyiben a piaci alapon kiadott lakás lakbérét fizetni nem tudja, úgy pályázati eljárás lefolytatása nélkül adhat be lakáskérelmet másik, szociális alapon bérbe adott lakásra történő csere érdekében.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott lakásra pályázhat a legalább egy éve hódmezővásárhelyi bejelentett lakóhellyel rendelkező, nagykorú európai uniós állampolgár, aki önkormányzati bérlakással – ide nem értve a 24. § (1) bekezdés szerinti elhelyezést -, társbérleti lakrészrel nem rendelkezik.

(5) Az (1) bekezdésben meghatározott lakások esetében a pályáztatás térítési díj megfizetésére történik.

(6) Az (2) bekezdés a) pontjában meghatározott lakás esetén a pályázó köteles vállalni a bérbeadó által

meghatározott helyreállítási, korszerűsítési munkák elvégzését. Az induló térítési díj 4/2017. (II.8.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: lakbér rendelet) szerinti térítési díj kétszerese és a bérbeadó által meghatározott helyreállítási, korszerűsítési költség különbözete. Amennyiben a helyreállítási, korszerűsítési költség a magasabb, úgy a pályázati tárgyalás nulla forintról kezdődik

(7) Az (1) bekezdés b)-d) pontjaiban meghatározott lakás esetén az induló térítési díj a lakbér rendelet szerinti térítési díj kétszerese.

(8) Helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakás pályáztatása esetén a bérleti szerződés egy éves határozott időtartamra köthető. A jogviszonyt 5 éves határozott időtartamúvá kell módosítani, ha a bérlő a lakást határidőre helyreállította, korszerűsítette, lakbér és közüzemi díjtartozása nincs, továbbá a helyreállítási, korszerűsítési költség és a lakbér rendeletben meghatározott térítési díj kétszeresének különbözetét bérbeadónak megtérítette.

15. §

(1) Ha a bérlő a pályázatban előírt kötelezettségeit határidőben nem teljesíti, úgy elhelyezésre nem tarthat igényt és a lakást kiürített állapotban, az átadáskori leltárral egyezően köteles bérbeadó részére visszaadni azzal, hogy jogosult a bérbeadó által elfogadott, számlával igazolt és a pályázati kiírásban szereplő munkálatok ellenértékére, valamint helyreállítási, korszerűsítési költség és a lakbér rendeletben meghatározott térítési díj különbözetének megtérítésére.

(2) A 14. § (3) bekezdés vonatkozásában a pályázó alatt a pályázat benyújtóját és a vele együtt költöző személyeket is érteni kell. Több lakás egyidejű pályáztatása esetén egy pályázó több lakásra is pályázhat, de a bérbeadóval kizárólag egy lakásra köthet bérleti szerződést.

(3) A leendő bérlő, vagy együtt költöző családtagja köteles 14. § (3) bekezdés kivételeiben meghatározott lakást legkésőbb a megpályázott lakás bérleti szerződésének megkötésétől számított 30 napon belül bérbeadónak helyreállított állapotban visszaadni. A lakás visszaadási kötelezettség elmulasztása esetén bérbeadó a pályázott lakás bérleti jogviszonyát írásban felmondja.

(4) A pályáztatásra kerülő lakások pályázati kiírásának elfogadása során a bérbeadó az lakbér rendeletben meghatározott térítési díjat legfeljebb annak kétszeresére emelheti.

(5) A 14. § alapján bérbeadott lakás bérlőjépiaci lakbért köteles fizetni.

8. A piaci alapú pályáztatási eljárásra vonatkozó rendelkezések

16. §

(1) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás adatait (fekvése, rendeltetése, alapterülete, felszereltsége, műszaki állapota),
- b) az induló bérleti díj és emelésének mértékét,
- c) a használat időtartamát,
- d) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét,
- e) a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét, amelyet úgy kell meghatározni, hogy a felhívás

közzétételének napja és a pályázatok benyújtására megjelölt határnap között a rendelkezésre álló idő ne legyen kevesebb 10 napnál,

f) a pályázati tárgyalás helyét, idejét,

g) a lakás megtekinthetőségének időpontját,

h) az eredményhirdetés helyét, idejét, módját,

i) pályázati díj összegét és megfizetésének módját

j) ha a lakás korszerűsítést, felújítást igényel, akkor a pályázati felhívásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkálatok meghatározását és a kivitelezési határidőt, j) a pályázati dokumentáció ellenértékét.

(2) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

a) a pályázó nevét, címét (székhelyét),

b) a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a pályázati feltételeket elfogadja, illetve, hogy megfelel a pályázati úton történő elhelyezés e rendeletben foglalt feltételeinek,

c) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy önkormányzati bérlakással – ide nem értve a 24. § (1) bekezdés szerinti elhelyezést -, társbérleti lakrészrel nem rendelkezik.

(3) A pályázó a lakbér rendeletben a pályázatot lakásra meghatározott térítési díj 20 %-ának megfelelő pályázati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni, melyet a pályázat benyújtásával egyidejűleg igazolnia kell.

(4) A pályázati eljárást megelőzően a bérbeadó képviselője (továbbiakban: bérbeadó) köteles megvizsgálni a pályázat alaki és tartalmi kellékeit. A pályázónak a tárgyalásig van lehetősége a hiányosságok pótlására, amelynek elmulasztása a kizárását vonja maga után.

(5) Több érvényes pályázat benyújtása esetén pályázati tárgyalást kell tartani. A nyilvános pályázati tárgyaláson a bérbeadó, az érvényes pályázattal rendelkező pályázók és a jegyzőkönyvvezető részvétele kötelező. A pályázók személyesen, vagy meghatalmazottjuk útján vehetnek részt a tárgyaláson. Bármely pályázó kérésére a nyilvánosságot ki kell zárni.

(6) A pályázati tárgyaláson jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a bérbeadó, a pályázók, valamint a jegyzőkönyvvezetők írnak alá.

17. §

(1) A pályázat nyertese az, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű térítési díj ellenérték fizetésére tett ajánlatot. A pályázat nyertesét a bérbeadó hirdeti ki, ezzel egyidejűleg tájékoztatja a Lakásügy Tanácsadó Testületet. A Lakásügyi Tanácsadó testület 5 napon belül dönt a pályázat eredményének jóváhagyásáról, és a bérbeadó megkötheti a szerződést a nyertessel, ill. megköthető a lakásbérleti szerződés abban az esetben is, amennyiben 5 napon belül döntés nem születik. Amennyiben a Lakásügy Tanácsadó Testület megtagadja a jóváhagyást, döntését indokolni köteles.

(2) A pályázati díjat a pályázat nyertesénél az általa fizetendő térítési díjba be kell beszámítani, míg a többi pályázó esetén annak visszautalásáról tíz munkanapon belül kell intézkedni.

- (3) A pályázat nyertese a Lakásügy Tanácsadó Testület jóváhagyását követő 15 napon belül köteles bérbeadóval a bérleti szerződést megkötöni, e határidő elmulasztása esetén a pályázati díj összegét elveszíti.
- (4) A pályázati eljárás eredménytelensége, illetve a nyertes pályázónak a (3) bekezdésben foglalt kötelezettségének elmulasztása esetén új pályázat kiírásáról, vagy a lakás más módon történő hasznosításáról a bérbeadó dönt.
- (5) A pályázati hirdetményt a helyi napi, vagy hetilapban, ill. a bérbeadó és az önkormányzat honlapján kell közzétenni, valamint ki kell függeszteni a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatán, valamint a bérbeadó Hmvhely, Bajcsy-Zsilinszky u. 70. szám alatti és a Hmvhely Kossuth tér 1. szám alatti ügyfélszolgálatán.
- (6) A pályázó személyesen vagy meghatalmazottja útján nyújthatja be pályázatát a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatán vagy a bérbeadó Hmvhely, Bajcsy-Zsilinszky u. 70. és a Hmvhely Kossuth tér 1. szám alatti szám alatti ügyfélszolgálatán. A 9. § szerinti pályázat esetén a bérbeadó képviselője a pályázat benyújtásakor vizsgálja a rendelet 2. sz. mellékletében meghatározott igazolások meglétét azzal, hogy csak hiánytalan pályázat vehető át.
- (7) Jelen rendeletben szabályozott pályázati feltételek teljesülése esetén sem adható bérbe a pályáztatott lakás annak a pályázónak, akit a bérbeadó korábbi pályázaton nyertesként hirdetett ki, azonban a bérleti szerződés megkötésétől visszalépett, továbbá annak sem, aki a pályázati eljárás során valótlan adatot közölt.

IV. fejezet

Bérlőkiválasztás, bérlőkijelölés megállapodás vagy jogszabály alapján

18. §

- (1) Ha önkormányzati tulajdonban álló lakás, műteremlakás bérlőjének kijelölésére, vagy kiválasztására megállapodás vagy jogszabály meghatározott szervet jogosít fel, az általa kijelölt személlyel kell szerződést kötni legfeljebb öt évre. A bérleti jogviszony meghosszabbítható. A bérbeadó a megjelölt személlyel, feltétellel és időpontig köti meg a lakásbérleti szerződést.
- (2) bérbeadó bármely szervvel megállapodhat abban, hogy legfeljebb háromszori bérlőkiválasztási jogot biztosít az általa felajánlott lakásra.
- (3) A bérbeadó a bérlőkiválasztással érintett lakás bérlőjével kizárólag határozott időtartamú, vagy feltételhez kötött bérleti jogviszonyt hozhat létre.
- (4) Ha a bérlőkiválasztással érintett lakás megüresedik, a bérbeadó a jogosultat felszólítja arra, hogy a bérlőkiválasztási jogát 30 napon belül gyakorolja. Amennyiben a bérlőkiválasztás jogosultja ezen jogával a megadott határidőn belül nem él, úgy a lakás üresen állásának ideje alatt felmerülő bérleti- és közüzemi díjak megfizetése a jogosultat terheli.
- (5) A jelen § alapján bérbeadott lakás bérlője piaci alapú lakbért köteles fizetni.

V. fejezet

Szolgálati lakásban történő elhelyezés szociális alapon vagy költségelven

19. §

(1) Szolgálati lakásnak minősülnek:

- a) a Lakásügyi Tanácsadó Testület által kijelölt lakások
- b) önkormányzati intézményben, vagy önkormányzati intézmény alapító okiratában megjelölt lakások
- c) önkormányzat tulajdonában lévő gazdasági társaságok szolgálati lakásai

(2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti lakásokra

- a) Hódmezővásárhelyen város területén önkormányzati, állami fenntartású egészségügyi, szociális, oktatási és kulturális intézményben munkaviszonyban, megbízási jogviszonyban álló szakemberekkel,
- b) Hódmezővásárhelyen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalban munkavállalói, vagy közszolgálati jogviszonyban álló személyekkel,
- c) továbbá területi ellátási kötelezettség teljesítésére az önkormányzattal kötött szerződés keretében egészségügyi feladatot ellátó házi orvos, házi gyermekorvos, fogorvos alkalmazásában munkaviszonyban, megbízási jogviszonyban álló szakemberekkel köthető bérleti szerződés.

(3) A (2) bekezdés szerinti esetekben, a határozatlan időtartamú munkaszerződéssel, megbízási szerződéssel rendelkezők esetében a szolgálati lakás a munkaviszony, a közszolgálati jogviszony, a megbízási jogviszony időtartamára figyelemmel, legfeljebb négy évre adható bérbe, amely a bérlőnek a bérleti szerződés lejártát előzetesen benyújtott kérelmére legfeljebb négy évi határozott időtartammal mindaddig meghosszabbítható, amíg a munkaviszony, közszolgálati jogviszony, megbízási jogviszony fennáll, és a bérlőnek lakbér-, közüzemi díj, illetve a lakásbérleti szerződés alapján fennálló tartozása nincs, valamint a helyszíni ellenőrzés alapján megállapítható, hogy a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megőrzéséhez szükséges bérlői kötelezettségeknek eleget tett.

(4) A (2) bekezdés szerinti esetekben határozott időtartamú munkaszerződéssel, megbízási szerződéssel rendelkezők esetében a jogviszony fennállásának időtartamára, legfeljebb 1 évre köthető lakásbérleti szerződés, mely időtartam kérelemre további egy-egy évvel meghosszabbítható, ha a bérlőnek lakbér-, közüzemi díj, illetve a lakásbérleti szerződés alapján fennálló tartozása nincs, illetve a helyszíni ellenőrzés alapján megállapítható, hogy a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megőrzéséhez szükséges bérlői kötelezettségeknek eleget tett.

A lakások bérbeadásáról és az elhelyezés meghosszabbításáról a Lakásügyi Tanácsadó Testület a munkáltatói jogkör gyakorlója, vagy a megbízó javaslatára dönt.

(5) Az (1) bekezdés b) és c) pontjai szerinti lakásokra lakásbérleti szerződés a megbízási jogviszony, vagy a munkaviszony tartamára köthető. A lakások bérbeadásáról és az elhelyezés meghosszabbításáról a Lakásügyi Tanácsadó Testület az intézményvezető, illetve a vagyonhasználó szervezet, munkáltatói jogkör gyakorlója javaslatára dönt.

20. §

(1) Nem köthető lakásbérleti szerződés azzal az igénylővel, aki Hódmezővásárhelyen önálló beköltözhető

lakásingatlan, önálló lakásnak minősülő tulajdonú hányaddal rendelkező, önkormányzati bérlakásban bérlő, bérlőtárs vagy jogcím nélküli lakáshasználó, valamint azzal, aki a kérelem benyújtását megelőzően már ilyen jogcímen elhelyezést nyert.

(2) A 19. § (3) (4) bekezdés vonatkozásban az igénylő alatt a vele együttköltöző személyeket is érteni kell.

(3) A 19. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott lakások vonatkozásában a döntési jogkörrel felruházott Lakásügyi Tanácsadó Testület alakít ki szakma-specifikus, valamint meghatározott elveket figyelembe vevő elbírálási rendszert.

(4) Az 19.§. (1) bekezdésben meghatározott lakásokra vonatkozó elhelyezési kérelem a tárgyév december 31. napján hatályát veszti és az azt követő évben meg kell újítani.

(5) A bérbeadó kivételes és indokolt esetben - figyelemmel az igénylő gyermekeinek és a rendelkezésre álló lakások számára - a kezdeményezésre és javaslatételre jogosult javaslatára, a rendeletben meghatározott lakások helyett más lakás bérbeadásáról is dönthet. Az ilyen jogcímen bérbe adott lakások esetében a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnését követően a lakást a bérbeadást megelőző jogcímen kell újra hasznosítani.

(6) Amennyiben a jelen § alapján bérbeadott lakás bérlője és a vele együttköltöző személyek megfelelnek a 5. § (2) bekezdés c) pontjában foglalt feltételeknek, és a lakás nem haladja meg a jogszabályban meghatározott mértékét, úgy szociális lakbért kötelesek fizetni.

(7) Amennyiben a bérlő és a vele együttköltöző személyek nem felelnek meg a (6) bekezdésben foglalt feltételeknek, úgypiaci lakbért kötelesek fizetni.

21. §

(1) Szolgálati lakást elcserélni – kivéve a bérbeadó által biztosított csereelhelyezést –, albérletbe adni, a bérleti jogviszonyát folytatni, a lakásra bérlőtársi jogviszonyt létesíteni, a lakást nem lakás céljára használni nem lehet.

(2) A szolgálati lakásba a bérlő – házastársán, élettársán, kiskorú gyermekén, szülőjén kívül – más személyt nem fogadhat be. Ha a bérlő a lakásba más személyt befogad, úgy bérbeadó a bérleti szerződést jogosult felmondani.

(3) A bérleti jogviszony megszűnik a határozott időtartam lejártával, vagy a bérleti szerződés szerinti feltétel bekövetkeztével. A bérlő és a munkáltató, vagy a megbízó a bérbeadónak köteles e tényt nyolc napon belül bejelenteni. A bérlő a lakást a szerződés megszűnésétől számított harminc napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, elhelyezési igény nélkül köteles a bérbeadó részére visszaadni.

(4) Ha a bérlő elhelyezésre jogosító munkaviszonya nyugdíjazás miatt szűnik meg, a bérlő kérelmére az elhelyezés egy alkalommal négy éves határozott időtartammal meghosszabbítható a Lakásügyi Tanácsadó Testület véleményének kikérése után.

(5) A szolgálati jelleg megszűnése miatt megüresedett lakás esetén a lakás további hasznosításáról a bérbeadó dönt.

(6) Szolgálati lakásban elhelyezett esetén, amennyiben a bérbeadó elhelyezésre kötelezett, úgy a lakás a volt bérlő számára határozatlan időtartamra bérbe adható, amennyiben vállalja, hogy a 4. számú mellékletben meghatározott térítési díj 80 %-át a bérbeadó részére megfizeti és az arra jogosult nyilatkozik arról, hogy szolgálati lakásként nem kívánja a lakást tovább hasznosítani. Amennyiben a volt bérlő a szolgálati lakásban történő elhelyezését megelőzően lakást adott vissza a bérbeadónak és a leadott lakásáért térítési díjat kapott, úgy 4. számú mellékletben meghatározott térítési díj 60 %-át kell megfizetnie, míg abban az

esetben, ha a leadott lakásért térítési díjat nem kapott, úgy a lakbér rendeletben meghatározott meghatározott térítési díj 40 %-át kell megfizetnie.

(7) Amennyiben a volt bérlő vállalja az általa fizetendő térítési díj 30 %-ának egy összegben történő megfizetését, a bérbeadó kérelemre a (6) bekezdés alapján fizetendő térítési díj hátralékos összegére – a Ptk. 232. § (2) bekezdése szerinti kamattal - legfeljebb 24 havi részletekben történő megfizetését engedélyezheti.

(8) Amennyiben a szolgálati lakás bérlője a lakást csere céljából a bérbeadónak felajánlja, igazolni köteles, hogy a lakásbérleti szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében nincs hátraléka, illetve a lakáson lakbérhátralék illetve közüzemi díj tartozás nem áll fenn.

VI. fejezet

Közös szabályok, a felek jogai és kötelezettségei

9. Általános rendelkezések

22. §

(1) Önkormányzati bérlakás esetében a bérlő köteles a lakásban életvitelszerűen bent lakni.

(2) Bérbeadó jogosult a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrizni. Az ellenőrzés munkanapokon 8 és 20 óra között végezhető.

(3) Bérbeadó (2) bekezdés szerinti ellenőrzési jogosultságát a Lakásügyi Tanácsadó Testület közreműködésével gyakorolja.

(4) A Lakásügyi Tanácsadó Testület, illetve annak bármely két tagja jogosult a bérlet időtartama alatt, vagy a szerződés meghosszabbítását megelőzően a lakáshasználatot a helyszínen ellenőrizni, mely ellenőrzést a bérlő köteles tűrni, ellenkező esetben bérleti szerződése felmondásra kerül, illetve az nem hosszabbítható meg.

23. §

(1) A bérbeadó köteles a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben megjelölt időpontban, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a bérlő használatába átadni. A helyszínen készült leltárban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A leltár mellékletét képezik a helyszínen készült fotók. A bérlő az átvételt - észrevételeinek írásbeli rögzítésével - a leltár aláírásával ismeri el. A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha tiszta és az épület központi berendezéseinek lakásban lévő részei és a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezései üzemképes állapotban vannak.

(2) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. A szerződéskötéskor a felek megállapodhatnak, hogy a bérlő a szükséges munkát a bérbeadó helyett elvégzi. Ez esetben a bérbeadó a megállapodásban szereplő munkák és berendezések igazolt költségeit egyösszegben hatvan napon belül a bérlő részére megtéríteni köteles. A bérlő kérelmére a bérleti szerződést az esetben is meg kell kötni, ha a beköltözés egy későbbi időpontban - a lakás rendbehozatala után - történik. Bérfizetési kötelezettség

a lakás tényleges átadásától áll fenn.

(3) Helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakások pályáztatása esetén bérbeadó bérlőnek a lakást jegyzőkönyvbe foglalt és leltárívben rögzített állapotban adja át, megjelölve a helyreállítással, korszerűsítéssel érintett munkálatokat és azok elvégzési határidejét.

(4) A lakásbérleti szerződésben meghatározott bérleti díj mértéke nem lehet magasabb, mint a pályázó és a vele együtt költöző személyek összjövedelmének 30%-a.

(5) A lakásbérleti szerződés megkötésének feltételeként a (szociális alapon bérbeadott lakások kivételével), a piaci alapon, szolgálati jogviszonyon, bérlőkijelölési jogon és hatósági határozaton alapuló bérbeadás esetén, a bérlő 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles fizetni.

(6) Az óvadékot a leendő bérlő az bérbeadó által e célra fenntartott, elkülönített számlára, a szerződéskötéssel egyidőben köteles megfizetni. A megfizetett összeget a bérbeadó a bérleti jogviszony fennállásáig elkülönítetten kezeli. Ezen elkülönített számla felett a rendelkezési jogot a bérbeadó gyakorolja, különösen a bérlő által felhalmozott tartozások óvadékból történő kiegyenlítése érdekében. Az óvadék megfizetésére elkülönített számla száma annak módosításáig *1150009211080161*.

24. §

(1) A bérlő az azonnali beavatkozást igénylő munkát a bérbeadó írásbeli felszólítása nélkül is elvégezheti a bérbeadó egyidejű értesítési kötelezettségével. A bérbeadó a felmerült és igazolt költségeket egyösszegben téríti meg, a leigazolt számla átvételét követő 15 napon belül.

(2) Ha a bérbeadó az azonnali beavatkozást nem igénylő hibát az épület felújításával összefüggésben nem javítja ki, a bérlő helyette és költségére a szükséges munkát elvégezheti, melyről a bérbeadót egyidejűleg értesíteni köteles. A bérbeadó az elvégzett munkák igazolt költségét egy összegben hatvan napon belül megtéríti.

(3) Ha a lakást – kivéve a piaci alapon bérbeadott lakást – a bérlő két hónapot meghaladó időre elhagyta, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja. A bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(4) A (3) bekezdés alkalmazása során a lakást nem lehet elhagyottnak tekinteni, ha a bérlő azért van távol, mert

a) gyógykezelésben részesül,

b) katonai szolgálatot teljesít,

c) a lakóhelyén kívül dolgozik és ott nincs állandó lakása,

d) a lakóhelyén kívül végzi tanulmányait,

e) szabadságvesztés büntetését tölti,

f) az épület vagy a lakás karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével vagy korszerűsítésével kapcsolatos munkák miatt a lakást rendeltetésszerűen, átmenetileg nem tudja használni,

g) családi, illetőleg egészségügyi körülményei ezt indokoltá teszik, és ezt hitelt érdemlő módon bizonyítja.

25. §

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről, a lakásban lévő elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek a felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.

(2) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület, valamint az épületet körülvevő telekrészek, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek, és közös területek tisztán tartásáról, szükség szerinti megvilágításáról, valamint a háztartási szemét elszállíttatásáról. A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a bérbeadó helyett átvállalt munkálatok ellenében külön szolgáltatások díjának csökkentésére tarthat igényt.

26. §

(1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére - a költségelven és a piaci alapon bérbeadott lakások vonatkozásában - a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó. Megállapodás hiányában a bérlő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni a lakás belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, a bérbeadó pedig köteles gondoskodni azok pótlásáról és cseréjéről.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbeadott lakás esetén a bérlőt terheli.

(3) 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.

(4) Nem köteles a bérlő az egyébként őt terhelő munkák elvégzéséről gondoskodni, ha bérbeadói mulasztás történt, illetőleg az épület, vagy a vezetékhálózat meghibásodása miatt vált szükségessé a munkálatok elvégzése.

(5) Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása folytán kár keletkezik, a hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről - függetlenül a bérlet időtartamától - a bérlő köteles gondoskodni.

(6) Az (1)-(4) bekezdés rendelkezéseit a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a jogcím nélküli lakáshasználókra is megfelelően alkalmazni kell. A bérbeadó köteles a jogcím nélküli lakáshasználatot jelezni a Lakásügyi Tanácsadó Testület felé, és saját hatáskörben törekednie kell annak felszámolására.

(7) Épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bontása miatti bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő bérbeadónak a lakást helyreállíthatatlanul, de berendezési tárgyait a leltárnak megfelelően adja vissza.

27. §

(1) A lakásbérleti jogviszony létesítésekor a bérlővel az Ltv. 21. § (2) bekezdésben meghatározott személyek költözhetnek együtt.

(2) A bérlő az Ltv-ben meghatározottakon túl a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja:a) élettársát,

- a) vele együtt élő gyermeke házastársát,
- b) az együttlakás ideje alatt született unokája házastársát,
- c) unokáját,
- d) az általa gondnokoltat.

(3) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén az Ltv-ben, illetve e rendeletben meghatározott kivételekkel a bérbeadó az együttköltöző és befogadott személyek elhelyezésére nem köteles.

(4) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a bérbeadó a befogadott személyek elhelyezésére nem köteles.

10. Bérlőtársi jogviszony létrejötte

28. §

(1) Bérlőtárssá válhat az a bérlővel együttköltöző vagy befogadott nagykorú személy, akit a bérlő az Ltv. 21. § alapján a bérbeadó hozzájárulása nélkül a lakásba befogadhat és önálló keresettel, jövedelemmel rendelkezik, továbbá a lakásban az együttköltözéstől vagy befogadástól számított egy év óta életvitelszerűen a bérlővel együtt lakik.

(2) Bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a bérbeadó a bérlő és a leendő bérlőtárs közös kérelme alapján járulhat hozzá. Ha a bérbeadó a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez hozzájárult, a bérleti szerződés módosításához az összes bérlőtárs aláírása szükséges.

(3) Bérlőtársi jogviszony nem létesíthető, ha:

- a) a bérlőnek lakbér, illetve közüzemi tartozása van;
- b) a leendő bérlőtárs az ország területén bárhol önkormányzati bérlakással, önálló lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősül tulajdoni hányaddal rendelkezik, illetve rendelkezett;
- c) a leendő bérlőtárs bérlőtársi jogviszony létesítésére irányuló kérelme benyújtását megelőzően lakásának bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében – ide értve a 39. § szerinti esetet is, vagy bérlőtársi jogviszonyáról lemondott.

(4) Közös kérelemre a házastársak bérlőtárssá válnak, a bérleti szerződés módosításával.

(5) Bérlőtársak közös kérelmére a bérbeadó a bérlőtársi jogviszonyt megszünteti.

11. Albérlet

29. §

(1) A bérlő lakásának 50%-át meg nem haladó részét lakás céljára, a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával legfeljebb egy évi időtartamra albérletbe adhatja, ha a bérlő és a vele jogszerűen együtt élő személyekre az albérletbe adni kívánt területeken kívül személyenként legalább 6 m² lakószoba-terület jut.

- (2) Egy szobás lakás albérletbe nem adható.
- (3) Az albérleti szerződést írásba kell foglalni és a bérbeadói hozzájárulás megszerzése céljából előzetesen kell a bérbeadóhoz benyújtani.
- (4) A bérlő lakásbérleti jogviszonyának megszűnésével az albérleti jogviszony is megszűnik, az albérő elhelyezéséről önmaga köteles gondoskodni.
- (5) A lakásbérleti jogviszony folytatására az albérő az albérleti szerződés alapján nem jogosult.
- (6) Az (4)-(5) bekezdésekben foglaltakat az albérleti szerződésnek, illetőleg a bérbeadói jognyilatkozatnak tartalmaznia kell.
- (7) A lakás bérlője ágybérletet nem létesíthet.

12. Önkormányzati bérlakás nem lakás céljára történő használata

30. §

- (1) Lakás egy részének nem lakás céljára történő bérbeadásáról a bérbeadó dönt.
- (2) Lakás egy részének nem lakásként történő használata a lakásban lakó bérlő részére abban az esetben engedélyezhető, ha
 - a) a lakás rendeltetése változatlan marad,
 - b) a bérlő által gyakorolt tevékenység lakásban is folytatható,
 - c) a tevékenység gyakorlása az épületben lakók nyugalma nem zavarja, és ahhoz az összes lakó többsége hozzájárul azzal, hogy a közvetlenül érintett lakók 2/3-ának beleegyezése szükséges.
- (3) A bérleti jogviszony, illetőleg a nem lakásként történő használat megszűnése esetén az eredeti állapotot kell helyreállítani.
- (4) Ha a bérlő által a lakásban gyakorolt tevékenység a lakók nyugalma tartósan zavarja, a bérbeadó a hozzájárulását visszavonja. A bérbeadó hozzájárulása nélkül, vagy hozzájárulásától eltérően gyakorolt tevékenység a lakás rendeltetésellenes használatának minősül.
- (5) Nem lakás céljára szolgáló helyiség lakás céljára történő bérbeadásához szükséges tulajdonosi hozzájárulást a bérbeadó adja meg, amennyiben az Ltv. 91/A. § értelmező rendelkezésében foglalt feltételeknek megfelel.
- (6) Lakás nem lakás céljára szolgáló helyiséggé történő átminősítéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulást a bérbeadó adja meg lakáspótlási kötelezettség előírása mellett. A lakáspótlási kötelezettség másik megfelelő lakás önkormányzat részére történő tulajdonba adása, vagy a felhasznált lakás bérleti jog ellenértékének a megfizetése útján teljesíthető.

13. Lakásbérlet megszűnése

31. §

(1) A szerződés megszűnik, ha:

- a) a felek a bérleti jogviszonyt 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,
- e) a bérlőt a Magyarország területéről kiutasították,
- f) bérlő a lakást elcseréli
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat, vagy bírói ítélet alapján megszűnik.

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

(2) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel - írásban - bármikor megszüntetheti.

(3) Ha a bérlő a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel akként kívánja megszüntetni, hogy másik önkormányzati bérlakásra szerződést kötni nem kíván, összkomfortos, komfortos, komfortfokozatú lakásának három hónapon belül - tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető állapotban - a bérbeadó részére történő átadása esetén a 4. melléklet szerinti térítés illeti meg.

(4) A 14. § (1) bekezdése szerint bérbeadásra került lakás bérleti jogának a (2) bekezdésben meghatározott módon történő megszüntetése esetén a bérlő részére a 14. § (4)-(5) bekezdéseiben megállapított induló térítési díj fizetendő vissza.

(5) Lakóépület felújítása esetén, ha a felújítás a lakás átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével, vagy megszüntetésével jár, a bérbeadó megfelelő cserelakás felajánlásával a bérleti jogviszonyt felmondja. A felmondási idő három hónapnál rövidebb idő nem lehet.

(6) Ha a bérleti jogviszony a bérlő halála folytán szűnik meg és nincs olyan személy, aki a bérleti jogviszonyt folytatná, vagy elhelyezésre tarthatna igényt, a lakásban lakó személy, illetve a bérlő örököse vagy hozzátartozója a lakást kiürítve, a lakásban maradt hagyatéki tárgyak elszállításával, a jogerős hagyatékátadó végzés kibocsátásától, vagy a hagyatéki ügyben eljáró hatóságnál – a hagyaték hiányában a hozzátartozó által tett – nemleges nyilatkozat felvételének dátumától számított 30 napon belül köteles a bérbeadónak visszaadni. Amennyiben a lakás leadására köteles személy a lakaskiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a lakás üzemeltetési és fenntartási költsége, valamint használati díja a lakásleadási kötelezettség elmulasztásától számított 31. naptól öt terheli. A használati díj összege a 60. naptól kétszeresére emelkedik.

(7) Az örökös vagy hozzátartozó köteles a bérlő által elmulasztott karbantartási, javítási munkákat elvégezni, illetve azok költségét a bérbeadónak megtéríteni.

(8) Ha az örökös vagy hozzátartozó a hagyatéki tárgyakat a bérlő halálától számított harminc napon belül felszólításra nem szállítja el, úgy a bérbeadó - az örökös vagy hozzátartozó költségére és veszélyére - raktárba vagy más arra alkalmas helyiségben helyezheti el leltár felvétele mellett. A raktárban elhelyezett hagyatéki tárgyakat a bérbeadó 30 napig köteles megőrizni. Ha az örökös vagy hozzátartozó ezen időtartamon belül nem szállítja el azokat, úgy költségére a bérbeadó az ingó értékbecslést követően az értékesíthető tárgyakat értékesíti,

az értékteleneket pedig megsemmisítheti. Az értékesítésből befolyt felmerült költségekkel csökkentett összeg az örökösöt illeti meg.

(9) Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnésére a (5) bekezdés, illetve a Ltv. 26. § (6) bekezdése szerint kerül sor, a bérbeadó bérlővel történő megállapodás alapján cserelakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizet, amelynek mértéke a lakbér rendelet szerinti térítési díj kétszerese.

(10) Megállapodás alapján a (9) bekezdés szerinti térítési díj 60 %-a a lakásbérleti jogviszony megszüntetésére kötött megállapodást követő nyolc napon belül, míg a további 40 %-a a lakásnak a bérbeadó részére történő tényleges átadását követő nyolc napon belül kerül kifizetésre.

(11) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - a törvény alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével - másik lakásra, illetve elhelyezésére nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

VII. fejezet

Jogcím nélküli lakáshasználat

32. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó a jogviszonya rendezéséig, illetve a lakás bérbeadónak történő visszaadásáig a bérbeadó részére használati díjat köteles fizetni.

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével az a jogcím nélküli használó, aki másik lakásra nem tarthat igényt, az addig fizetett használati díj kétszeresét kitevő összeg megfizetésére kötelezhető egy évig, ezt követően a használati díj háromszoros összegének megfizetésére kötelezhető.

(3) A használati díjat előre, egyösszegben minden hó 15. napjáig kell a bérbeadó részére megfizetni. A használati díj a külön szolgáltatások díjait nem tartalmazza, azok külön kerülnek megállapításra és a használati díjjal együtt fizetendők.

(4) A jogcím nélküli lakáshasználó lakáshasználata során, illetve annak megszűnését követően is felel mindazon kárért, amelyet a jogcím nélküli lakáshasználatával okozott.

33. §

Aki lakásba erőszakkal behatol, illetve ott bennmarad, köteles a lakást a bérbeadó felszólítására minden elhelyezési igény nélkül a felszólítás kézhezvételétől számított három napon belül elhagyni. A határidő eredménytelen leteltét követően a bérbeadó köteles az Ltv. 91. § (1) bekezdés szerint eljárni.

34. §

(1) A bérlő, illetve a jogcím nélküli lakáshasználó az Ltv.-ben meghatározott kötelezettségein felül köteles megfizetni a bérleti díjat, továbbá a lakás használatával kapcsolatban felmerülő közüzemi díjakat a közműszolgáltató által kiállított számla alapján.

(2) A vegyes - önkormányzati és magántulajdonú - társasházak esetében a bérlők kötelesek az Önkormányzatnak

megfizetni az Önkormányzat által a társasház részére kifizetett üzemeltetési költséget az Önkormányzat által kiállított számla alapján. A teljes egészében önkormányzati tulajdonban álló társasházak tekintetében a bérlők kötelesek megfizetni a közös költséget, ill. az üzemeltetési költséget az Önkormányzat részére az Önkormányzat által kiállított számla alapján.

35. §

Azon társasházi lakások, illetve önkormányzati ingatlanok esetében, ahol Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos fizeti meg a társasház, illetve a közműszolgáltató részére a közüzemi díjat, az önkormányzati bérlők az Önkormányzat részére az általa továbbszámlázott közüzemi díjat kötelesek megfizetni a lakáshasználat teljes időtartama alatt.

36. §

(1) A bérlő a lakáson átalakítási, korszerűsítési munkát a bérbeadóval kötött írásbeli megállapodás alapján végezhet.

(2) Bérlő a tervezett átalakítás, korszerűsítés előtt köteles azt a bérbeadó részére bejelenteni, arra engedélyt kérni, mely alapján annak szükségességét az bérbeadó felméri, és dönt a kérelemről és annak költségének viseléséről.

37. §

A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor lakásleltárt kell készíteni. A leltár tartalmazza a lakás és a lakásberendezési tárgyak tényleges állapotát és a kapcsolódó megállapításokat, ezen belül különösen a lakás bérbeadásakor állapótól való eltéréseket. A leltár mellékletét képezik a helyszínen készült fotók. A leltárt a felek aláírják. Ha a volt bérlő az aláírást megtagadta, ezt a tény a leltárra fel kell jegyezni.

38. §

Az Ltv. 27.§-ában foglalt esetben a bérlő kizárólag pénzbeli térítésre akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó részére másik megfelelő lakást nem tud felajánlani.

VIII. fejezet

Lakáscsere szociális alapon vagy piaci alapon

39. §

(1) Szociális alapú és szolgálati bérlakás esetén a Lakásügyi Tanácsadó Testület jóváhagyásával, piaci alapú bérlakás esetén bérbeadói hozzájárulással a lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti, vagy másik lakás, illetőleg lakóépület tulajdonjogára vagy egy önálló lakásegységnek megfelelő tulajdoni hányadot jelentő lakásingatlan tulajdonjogára cserélhető. Az érdekelt fél jogerős használatbavételi engedéllyel, kiutaló határozattal (bérleti szerződéssel) vagy harminc napnál nem régebbi, hiteles tulajdoni lap másolattal köteles

igazolni tulajdonjogának, illetve bérleti jogviszonyának fennállását.

(2) A bérlő igazolni köteles, hogy a lakáson lakbérhátralék, térítési díj, illetve közüzemi díj tartozás nem áll fenn.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén is megtagadhatja a bérbeadó a hozzájárulást, ha

a) a cserébe bevont lakás, lakóépület bérleti, vagy tulajdonjogát bármelyik fél a joggal való visszaélés tilalmába ütköző módon kívánja megszerezni,

b) eltartási szerződéssel érintett önkormányzati bérlakás esetén a bérleti jog cseréjéhez az eltartó írásbeli hozzájárulását a kérelemhez nem csatolták,

c) ha a bérlő nem vállalja a rendeletben meghatározott lakbér megfizetését.

(4) A cserére vonatkozó igény a csereszerződés megkötését követő 30 napon belül nyújtható be.

(5) A rendelet hatálya alá tartozó önkormányzati tulajdonban álló bérlakások cseréje esetén a bérbeadói hozzájárulás feltétele a bérlők azon nyilatkozata, hogy vállalják a lakásokra a lakbér rendelet alapján megállapított térítési díj különbözet 20 %-ának a bérbeadó részére történő egyösszegű megtérítését.

(6) A rendelet hatálya alá nem tartozó lakás és a rendelet hatálya alá tartozó önkormányzati bérlakás cseréje esetén a bérbeadói hozzájárulás feltétele a leendő bérlő azon nyilatkozata, hogy vállalja a rendelet hatálya alá tartozó lakásra a lakbér rendelet alapján megállapított térítési díj 5 %-ának a bérbeadó részére történő egyösszegű megtérítését.

(7) A leendő bérlő a rendelet hatálya alá tartozó lakást a bérleti szerződés megkötését követően veheti birtokba. A hozzájárulás nélkül végrehajtott birtokbavétel esetén a bérbeadó 15 napon belül felmondással élhet.

40. §

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város közigazgatási területén a személyfelvonó (lift) használatának biztosítása jelent külön szolgáltatást.

IX. fejezet

Nyugdíjasházban, lakóparkban történő elhelyezés

41. §

(1) A Nyugdíjas Lakóparkban történő elhelyezésre vonatkozó kérelmet a 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet 26 § (5) bekezdésében meghatározott egyedülálló, háztartási, vagy élettársi kapcsolatban élő személy nyújthat be, aki a háziorvos javaslatának figyelembe vételével a szakorvosi igazolás alapján közösségi együttélésre alkalmas és vállalja a bérleti és az ellátási szerződésben foglaltakat.

(2) A Nyugdíjas Lakóparkban csak olyan személyek kerülhetnek elhelyezésre, akik sem az elhelyezés időpontjában, sem a bérleti szerződés időtartama alatt önkormányzati lakásra vonatkozó határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal, vagy lakásra vonatkozó tulajdonjoggal nem rendelkeznek.

A Nyugdíjas Lakóparkban az Önkormányzat közigazgatási területén kívül élő - egyéb feltételeknek megfelelő -

egyedülálló, házastársi, vagy élettársi kapcsolatban élő személy elhelyezése csak abban az esetben lehetséges, ha a közigazgatási területről nincs a feltételeknek megfelelő elhelyezésre vonatkozó kérelem benyújtva.

(3) Nem helyezhető el a Nyugdíjas Lakóparkban aki: önmaga ellátására nem képes, rendszeres gyógyintézeti kezelést igényel, fertőző betegségben szenved, baktérium ürítő, értelmi fogyatékos, pszichiátriai, vagy szenvedélybetegségben szenved, ön- vagy közveszélyes beteg.

42. §

A bérleti szándékot az erre rendszeresített nyomtatványon a Nyugdíjas Lakópark vezetőjénél kell igényelni és benyújtani, csatolva az egészségi állapotra vonatkozó háziiorvosi szakvéleményt, jövedelem-nyilatkozatot, valamint egyéb, a jelentkezéssel kapcsolatos nyilatkozatot. A jelentkezések elfogadásáról vagy elutasításáról a Nyugdíjas Lakópark vezetője dönt jelen rendeletben foglalt elhelyezési feltételek fennállásának vizsgálatára alapján.

43. §

(1) A lakóegységekbe a megfelelő ellenérték (használatbavételi díj) megfizetése esetén egyedülálló személyek, házastársi vagy élettársi életközösségben élők költözhetnek be.

(2) A lakóegységben egyedülálló személy csak abban az esetben helyezhető el, ha az Önkormányzat közigazgatási területéről nincs a feltételeknek megfelelő (házaspári, élettársi kapcsolatban élők részéről) elhelyezési kérelem benyújtva, valamint az egyedülálló vállalja a lakóegységre eső teljes használatbavételi díj megfizetését.

(3) A lakóegységbe - annak alapterületétől függetlenül - legfeljebb 2 fővel köthető bérleti szerződés.

(4) Ha a lakóegységre egyedülálló személy köt bérleti szerződést, illetve fizeti meg a lakóegységre megállapított használatbavételi díj összegét és a későbbiek során élettársi, házastársi kapcsolatot, egyéb címen együttlakást létesít, ebben az esetben kérheti a üzemeltetőtől az általa használt lakóegységbe a házastársának, élettársának, indokolt esetben egyéb családtagjának, ismerősének - ha azok az egyéb feltételeknek megfelelnek - befogadásához való hozzájárulást.

(5) A üzemeltető előzetes hozzájárulása nélkül a lakóegységben a - bentlakó bérlő egyetértésétől függetlenül - sem lakhat életvitelszerűen más személy.

(6) Az élettárs, házastárs, családtag, ismerős a lakásba való befogadás tényével nem válik bérlőtárrsá.

(7) Az üzemeltető az újonnan beköltöző személy és a lakrész eredeti bérlőjének közös kérelmére abban az esetben dönt az utólagosan beköltöző személy bérlőtársi jogviszonyáról, ha az a kérelem benyújtásával egyidejűleg megfizeti a lakóegységre megállapított használatbavételi díj 50 %-át függetlenül a lakóegység eredeti bérlője által megfizetett összegtől.

(8) Az újonnan beköltözött személy bérlőtársként történő elismerése esetén a lakóegység eredeti bérlője az általa eredetileg megfizetett használatbavételi díj összegéből visszatérítésre nem tarthat igényt.

(9) Az a személy, akit a lakóegység bérlője az üzemeltető hozzájárulásával befogadott, de nem vált bérlőtárrsá - a lakrész eredeti bérlőjének elhunytja esetén, vagy ha az a lakóparkból kiköltözik - a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, ezért elhelyezési igény nélkül köteles a lakóegységből kiköltözni.

(10) Két egyedülálló személy (családi állapotuktól, nemüktől függetlenül) csak abban az esetben helyezhető el egy lakóegységben, ha együttesen kérik és vállalják a használatbavételi díj megfizetését, tudomásul veszik, hogy bérlőtársi jogviszonyban kerülnek elhelyezésre.

(11) A bérlőtársi jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a szerződést felbontó (lakásból elköltöző) személy a használatbavételi díjat nem jogosult visszaigényelni.

(12) A Nyugdíjas Lakóparkba beköltöző bérlőként, bérlőtársként elismert személyek életük végéig jogot szereznek az általuk kiválasztott lakóegység használatára és a Nyugdíjas Lakópark házirendjében meghatározott szolgáltatások igénybevételére.

(13) A lakóegység bérlője egészségügyi, szociális helyzete alapján - a lakóparkban található lakrész üresedése esetén - elsőbbséget élvez abban az esetben, ha igényeinek megfelelően az általa bérelt lakásnál kisebb, vagy nagyobb alapterületű lakásba kíván költözködni.

(14) A lakóegység bérlője a lakóparkon belüli lakáscsere során ha a bérleményébe kerülő lakás alapterülete nagyobb mint a cserét megelőző lakóegység alapterülete - a nagyobb lakóegységre megállapított használatbavételi díjat köteles megfizetni, akként, hogy a két lakóegység alapterülete miatti használatbavételi díj különbözetet köteles a cserét megelőzően megfizetni. Amennyiben a csereként bérleményébe kerülő lakóegység alapterülete a cserét megelőző lakás alapterületénél kisebb a lakóegységek közti térítési díj különbözetére a bérlő nem tarthat igényt.

44. §

(1) A Nyugdíjas Lakóparkba való beköltözés feltétele az egyszeri használatbavételi díj megfizetése, melynek mértéke:

A típusú 34,41 m ² -es lakás használatbavételi díja:	3358000,-Ft
B típusú 36,22 m ² -es lakás használatbavételi díja:	3531000,-Ft
C típusú 39,22 m ² -es lakás használatbavételi díja:	3828000,-Ft
D típusú 39,48 m ² -es lakás használatbavételi díja:	3853000,-Ft
E típusú 43,95 m ² -es lakás használatbavételi díja:	4286000,-Ft
F típusú 42,60 m ² -es lakás használatbavételi díja:	4155000,-Ft
G típusú 46,50 m ² -es lakás használatbavételi díja:	4539000,-Ft
H típusú 51,25 m ² -es lakás használatbavételi díja:	4998000,-Ft
I típusú 41,56 m ² -es lakás használatbavételi díja:	4056000,-Ft
J típusú 42,57 m ² -es lakás használatbavételi díja:	4154000,-Ft
K típusú 48,40 m ² -es lakás használatbavételi díja:	4720000,-Ft
L típusú 48,73 m ² -es lakás használatbavételi díja:	4753000,-Ft

(2) A használatbavételi díj 20%-ának megfizetése a bérleti előszerződés megkötésével egyidejűleg esedékes. A Nyugdíjas Lakóparkba való beköltözés feltétele a teljes használatbavételi díj megfizetése.

(3) A használatbavételi díj 20 %-ának az előszerződés megkötésekor történő megfizetése alól indokolt esetben a Szociális és Egészségügyi Bizottság felmentést adhat.

(4) A fizetendő lakbér mértéke – amennyiben a bérlő az üzemeltetővel magasabb összegben nem állapodik meg – 350,- Ft/m²/hó. A térítési díj mértéke 20.000,- Ft/hó.

(5) A közüzemi szolgáltatások vonatkozásában az üzemeltető köteles a szolgáltatókkal a szerződést megkötni és díjakat megfizetni. A lakrészben elhelyezett személy attól függetlenül, hogy bérlőként, bérlőtársként, vagy egyéb jogcímen lakik a lakóegységben, köteles a lakbérfizetési kötelezettségen túl megfizetni az üzemeltető felé a villamosenergia, gázenergia, központi fűtés, melegvíz, hidegvíz, csatornadíj szolgáltatás almérőkkel mért ellenértékét, illetve a lakrészben felszerelt vezetékes telefon használatának költségeit. Egyéb szolgáltatások vonatkozásában (pl. kábeltelevízió, mobiltelefon, internet) a bérlő köt szerződést a szolgáltatóval és fizeti meg annak díját.

(6) Az elhelyezésre kerülő személy függetlenül a lakóegység használatának jogcímétől a bérleti szerződésen kívül ellátási szerződést köteles kötni az üzemeltetővel. Amennyiben az elhelyezett személy a Nyugdíjas Lakópark házirendjében biztosított szolgáltatásokon felüli többlétszolgálatást igényel, (pl. mosás, vasalás, többszöri takarítás) erre vonatkozóan szolgáltatási szerződést köt az üzemeltetővel.

(7) A Hódmezővásárhelyi Működtető és Szolgáltató Zrt. igazgatósága a Közgyűlés jóváhagyása alapján jogosult az egyszeri használatbavételi díjból 20%-os kedvezmény biztosítására.

45. §

(1) Amennyiben a pályázó a Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, előzőleg értékesítésre kijelölt bérlakás határozatlan időre szóló szerződéssel rendelkező bérlője, és bérleményét pénzbeli térítés ellenében felajánlja visszaadásra az Önkormányzatnak, a jelen rendelet szerinti pénzbeli térítés összege beszámítható a használatbavételi díj összegébe. A bérlemény átadása-átvétele során jelen rendeletben előírt, a bérleti jogviszonyról pénzbeli térítés ellenében történő leadás előírásait kell alkalmazni.

(2) A pályázó saját tulajdonú ingatlanát felajánlhatja az Önkormányzat számára, az Önkormányzat azonban nem köteles azt elfogadni. Ha az önkormányzat a felajánlott ingatlant elfogadja, és az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéke a pályázót terhelő használatbavételi díj összegét meghaladja, úgy a különbözet a pályázó részére kifizethető.

(3) Ha az Önkormányzat a felajánlott ingatlant elfogadja és a szakértő által megállapított forgalmi érték alacsonyabb, mint a pályázót terhelő használatbavételi díj összege, a különbözetet a pályázónak meg kell fizetnie.

(4) Használatbavételi díj megfizetésére részletfizetési kedvezmény nem adható.

46. §

A bérleti szerződést a lakó írásban, az üzemeltetőnek címezve indokolás nélkül a hónap végére mondhatja fel. A felmondási idő 60 nap.

47. §

Az üzemeltető a bérleti szerződést írásban, indokolással ellátva csak rendkívül indokolt esetben mondhatja fel. A felmondási idő nem lehet kevesebb 15 napnál. A rendkívüli felmondás indokai:

a) az együttélési szabályok, házirend sorozatos és durva megsértése többszöri írásos figyelmeztetés ellenére,

b) alkoholizálás, összeférhetlenség, és minden olyan magatartás, amely eltér a házirendben rögzített, szabályozott magatartási normáktól és zavarja a többi lakó nyugalmát,

c) bérleti díj vagy térítési díj vagy egyéb szolgáltatási díj hátralék legalább 30 napot meghaladóan fennáll.

48. §

(1) A bérleti jogviszony megszűnésével a felek elszámolnak, mely kiterjed:

- a fizetendő bérleti díj, térítési díj, egyéb szolgáltatási díj hátralék esetleges összegére,
- a bérlő által igénybevett szolgáltatás ellenértékére,
- a Nyugdíjas Lakópark ingatlanában, ingóságában, eszközeiben esetlegesen okozott kárra,
- minden olyan dologra, amely a Nyugdíjas Lakópark humán jellegével összeegyeztethetően a jogviszony megszűnéséhez kapcsolódik.
- a bérlő köteles a lakrészt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni

(2) A bérleti jogviszony megszűnése során nem vonható az elszámolás körébe:

- a jogviszony megszűnésekor felmerülő jogi és adminisztrációs költség

(3) Amennyiben a lakó vagy az üzemeltető a bérleti szerződést felmondja, úgy a volt bérlő (ellátást igénybe vevő) az egyszeri használatbavételi díjből időarányosan - kamatok nélkül - az alábbi összegre tarthat igényt:

- a szerződéskötés napjától számított 1 éven belül az általa ténylegesen befizetett használatbavételi díj összegének 70 %-a
- a szerződéskötés napjától számított 2 éven belül az általa ténylegesen befizetett használatbavételi díj összegének 50 %-a
- a szerződéskötés napjától számított 3 éven belül az általa ténylegesen befizetett használatbavételi díj összegének 30 %-a
- a szerződéskötés napjától számított 4 éven belül az általa ténylegesen befizetett használatbavételi díj összegének 20 %-a
- a szerződéskötés napjától számított 5 éven belül az általa ténylegesen befizetett használatbavételi díj összegének 10 %-a

A szerződéskötés napjától számított 5 év eltelte után használatbavételi díj visszaigénylésére a bérlő nem jogosult.

49. §

Az ellátást igénybe vevőnek és az általa megnevezett hozzátartozónak a beköltözéskor nyilatkoznia kell a haláleseti teendőkről. Az elhunyt bérlők (egyedülálló, vagy házaspárok, élettársak) örökösei az időskorúak halála esetén, a halál következtében a megüresedő lakóegység volt bérlője által befizetett egyszeri használatbavételi díj összegére nem tarthatnak igényt, valamint kötelesek az elhunyt tulajdonát képező, személyes tárgyakat, eszközöket a bérleményből a bérlő elhunytát követő 60 napon belül elszállíttatni, továbbá köteles megfizetni a bérlemény átadásáig a lakrészt terhelő bérleti díj, térítési díj, szolgáltatási díj ellenértékét.

50. §

Az e rendeletben található egyéb rendelkezések a Nyugdíjas Lakóparkra akkor alkalmazhatók, amennyiben e cím másképpen nem rendelkezik.

X. fejezet

Vegyes és záró rendelkezések

51. §

(1) A határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést cserelakás biztosítása nélkül az önkormányzat nem mondhatja fel, kivéve, ha a bérlőnek a településen megfelelő, beköltözhető lakása van.

(2) Azoknak a bérlőknek, akiknek a lakásbérleti szerződése határozatlan időre szól, illetve akik szolgálati lakást bérelnek, szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyait évente felül kell vizsgálni.

(3) Amennyiben a felülvizsgálat eredményeként megállapítható, hogy a bérlő szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyai alapján jogosult bérlakásra a korábbi feltételekkel, a bérleti szerződést változtatás nélkül kell fenntartani.

(4) Amennyiben a felülvizsgálat eredményeként megállapítható, hogy a bérlő szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyai alapján már nem jogosult bérlakásra a bérbeadáskori feltételekkel, a lakásbérleti szerződést a vizsgálat eredményétől függően módosítani kell. Jogosultság hiányában a bérlő számára az e rendelet szerint megállapított, a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások havi lakbérének mértéke szerinti bérleti díj kétszeresét kell megállapítani. Ugyanígy kell eljárni, ha a bérlő a szociális, jövedelmi és vagyoni viszonyait felszólításra nem igazolja.

(5) A bérbeadó 3 hónapot meghaladó lakbér tartozás esetén, a bérleti jogviszonyt felmondja és peres eljárást kezdeményez a felmondás érvényességének megállapítása, a lakás kiürítése és a tartozás megfizettetése iránt. A bérbeadó a használati díj tartozás esetén peres eljárást kezdeményez a tartozás megfizettetésére, ezzel összefüggésben a lakás kiürítésére.

52. §

(1) Jelen rendelet 2020. július 1. napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 2020. évi LVIII. törvényben foglaltak

figyelembevételével lehet alkalmazni.

(2) Jelen rendelet hatálybalépése előtt létrejött lakásbérleti szerződések vonatkozásában a Polgármesteri Hivatal jogutódjaként, a Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. látja el e szerződések megkötésével, módosításával, kezelésével kapcsolatos további feladatokat.

(3) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a 9/2016. (II.05.) önkormányzati rendelet.

Csatolmányok

Megnevezés

[1. sz. melléklet](#)

[3.sz. melléklet](#)

[4. sz. melléklet](#)

[2. sz. melléklet](#)

méret

222.25 KB

101.67 KB

23.86 KB

222.38 KB