

# Dunaharaszti Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2010. (III. 30.) rendelete

## a lakások és helyiségek bérletéről

### Egységes szerkezetben!

Dunaharaszti Város Önkormányzatának képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdésében, 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 RENDELKEZÉSEK

#### A rendelet hatálya

#### 1. §

(1) E rendelet hatálya kiterjed Dunaharaszti Város Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra, és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: lakás, helyiség).

(2)<sup>2</sup> A lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos bérbeadási jogokat és kötelezettségeket az e rendeletben meghatározottak szerint a Képviselő-testület, másrésztől átruházott hatáskörben a Polgármester, harmadrészt a vagyonkezelési szerződés alapján, a vagyonkezelésbe átadott lakások és helyiségek tekintetében a DV Vagyongazdálkodási Kft. (továbbiakban: DV Kft.) gyakorolja.

(3)<sup>2</sup> A bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásában a Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal), vagy a DV Kft. működik közre az e rendeletben meghatározottak szerint.

(4)<sup>2</sup> A Hivatal és a DV Kft. feladata különösen:

- a) nyilvántartás vezetése az Önkormányzat tulajdonában levő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról és helyiségekről,
- b) az üresen álló önkormányzati lakások és helyiségek havonta történő ellenőrzése,
- c) a bérleti szerződés előkészítése, megkötése és azt 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 képvisellete,
- 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 bérlők értesítése a bérleti díj emeléséről,
- i) a 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 megisméltéstől való tartózkodásra, az okozott hiba kijavítására vagy kár megtérítésére,

- j) a bérbeadó előírásai szerint folyamatos adatközlés a tett intézkedésekről,
  - k) a lakások rendszeres ellenőrzése alapján, a lakást rendeltetés-ellenesen használó bérlők megnevezése, a rendeltetés-ellenes használatból okozott kár összegének meghatározása, az előbbiekről a bérbeadó tájékoztatása,
  - l) évente javaslattétel a Képviselő-testületnek a tulajdonost terhelő felújítási munkák elvégzésére, annak figyelembevételével, hogy átlagosan 15 évente minden bérlakás felújításra kerüljön.
- (5)<sup>2</sup>A DV Kft-t a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (8) bekezdése és a vagyonkezelési szerződés alapján, a vagyonkezelésébe átadott lakások és helyiségek tekintetében, megilletik a tulajdonos jogai és terhelik a tulajdonos kötelezettségei.

## **Értelmező rendelkezés**

### **2. §**

E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Polgári Törvénykönyv, az 1993. évi III. törvényben és az 1993. évi LXXVIII. törvényben foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadók.

## **A lakások bérbeadása**

### **3. §**

(1)<sup>2</sup> Az önkormányzati lakásokat elsősorban bérbeadással kell hasznosítani. A bérbeadás történhet:

- a) pályázati kiírás mellőzésével, szociális szempontokra tekintettel,
- b) pályázat útján, a piaci viszonyokra tekintettel,
- c) pályázati kiírás mellőzésével, települési érdekből, szakember elhelyezése céljából,
- d) pályázat útján, költségelven,
- e) pályázati kiírás mellőzésével, vis maior esetben történő elhelyezés céljából.

(2)<sup>12</sup> Önkormányzati bérlakásra – a hasznosítás módjától függetlenül – csak határozott idejű bérleti szerződés köthető. Ennek időtartama legfeljebb 5 év lehet azzal, hogy különösen méltányolható esetben – az e rendeletben meghatározott kivételektől eltekintve – a szerződés legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható, vagy a szerződés hatálya határozatlan idejűre módosítható.

(3) A lakásbérlet az (1) bekezdésben meghatározott jogcímenek alapuló lakásbérleti szerződéssel jön létre.

(4)<sup>2</sup>

## **A pályázati eljárás**

### **4. §**

(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 Képviselő-testület döntése alapján - pályázaton meghirdeti az üresen álló, és a megüresedett önkormányzati tulajdonú bérlakásokat. A pályázatok meghirdetése során törekedni kell arra, hogy a megüresedő bérlakások bérbeadása folyamatos legyen.

(3) A pályázók vagyoni, jövedelmi helyzetének mérlegelése és a pályázatra meghirdetett egyes lakások bérlőjének kiválasztása a Képviselő-testület hatásköre.

(4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás címét és műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat);

- b) a lakás településen és épületen belüli fekvését, pontos címét;
  - c) a lakás lakbérének összegét;
  - d) 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;
  - 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.
- (5) A pályázatnak a következő igazolásokat, mellékleteket kell tartalmaznia, melyek hiányában a pályázat az elbírálásból - hiánypótlásra felhívás kibocsátása nélkül - kizárható:
- a) a lakásba együtt költöző személyek adatait tartalmazó nyilatkozat,
  - b) a lakásba együtt költöző keresőképes személyek a pályázat benyújtását megelőző hat havi jövedelmére vonatkozó igazolás;
  - c)<sup>2</sup> egyéni vállalkozók, őstermelők esetén a pályázat benyújtását megelőző évre vonatkozó adóhatóság által kiállított igazolás a jövedelemről;
  - d) tartós betegség esetén az arra vonatkozó orvosi igazolás, súlyos mozgáskorlátozottság vagy súlyos fogyatékoság esetén az erre vonatkozó megfelelő igazolás;
  - e) családi pótlékról szóló szelvény vagy folyószámla kivonat a pályázat benyújtását megelőző hat hónap vonatkozásában;
  - f) 16 évet betöltött, nappali tagozaton vagy egyébként tanulmányokat folytató gyermek iskolalátogatási igazolása;
  - g) élettársak, gyermeküket egyedül nevelő szülők esetén e körülményről hatósági bizonyítvány;
  - h) gyermekvárás esetén a szülés várható időpontjáról szóló szakorvosi igazolás;
  - i) vagyonynyilatkozat;
  - j) a pályázó által bérelt lakás bérleti szerződése - amennyiben az rendelkezésre áll.
- (6) Jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott bevétel.

## II. RÉSZ

### A LAKÁSBÉRLET LÉTREJÖTTE

#### Pályázati kiírás mellőzésével, szociális szempontokra tekintettel történő bérbeadás feltételei<sup>2</sup>

#### 5. §

(1) A szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra azok a nagykorú állampolgárok, továbbá azok az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltak jogosultak:

- a)<sup>2</sup> akinek, valamint a vele együtt élő családtagoknak az egy főre jutó nettó havi átlagjövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj minimum 250%-át,
- b) továbbá maga, házastársa (élettársa) és vele együtt költöző családtagjai nem rendelkeznek beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával vagy bérlakás bérleti jogával.

(2) Nem jogosult szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra:

- a) akinek a tulajdonában jelentős értékű ingó-, ingatlan vagyon, vagy vagyonértékű jog van;
  - b) aki és a vele együtt élő családtagja saját tulajdonú ingatlanát (tulajdoni hányadát) a megelőző 5 éven belül elidegenítette, ha annak forgalmi értéke meghaladta a jelentős vagyon fogalmába tartozó értékhatárt;
  - c) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan valótlan adatokat közöl.
- (3)<sup>2</sup> Nem minősül az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott beköltözhető lakásingatlanak, bérlakásnak a pályázó tulajdonában, vagy bérletében álló
- a bérlő által lakottan vagy hasznélvezeti joggal terhelt örökölt lakóház vagy lakás,
  - hasznélvezeti joggal terhelt üdülő,
  - lakóingatlan tulajdoni hányada, üdülő tulajdoni hányad,
  - építési tilalommal terhelt lakótelek.
- (4)<sup>2</sup> Nyugdíjas, egyedülálló, fiatal házas, gyermekét (gyermekét) egyedül nevelő szülő, pályázat benyújtására akkor is jogosult, ha neki, valamint a vele együtt élő családtagoknak az 1 főre jutó nettó havi jövedelme eléri a mindenkori öregségi nyugdíjminimum (szociális vetítési alap) 300%-át.
- (5) Az átlagos havi nettó jövedelem megállapításakor a pályázat benyújtását megelőző hat hónapban - szerzett jövedelmet kell alapul venni.

## 6. §<sup>2</sup>

(1)<sup>2</sup>

(2)<sup>2</sup>

Pályázati kiírás mellőzésével, szociális szempontokra tekintettel történő bérbeadásról való döntésre a DV Kft. jogosult a vagyonkezelésébe adott ingatlanok vonatkozásában, egyéb esetben – átruházott hatáskörben – a Polgármester jogosult dönteni.

### **Pályázat útján, a piaci viszonyokra tekintettel történő lakásbérbeadás**

## 7. §

- (1) A lakás piaci alapon történő bérbeadására a Polgármesteri Hivatal pályázatot ír ki.
- (2) A pályázati kiírás kötelező tartalma a 4. § (4) bekezdésben foglaltakon túl:
  - a pályázat benyújtásának módja és határideje,
  - a pályázat elbírálásának helye és ideje,
  - egyéb pályázati feltételek.
- (3) Az ajánlat kötelező tartalma a 4. § (5) bekezdésben foglaltakon túl:
  - a pályázó és a vele költözők adatai,
  - nyilatkozat arról, hogy a pályázati feltételeket a pályázó elfogadja.
- (4)<sup>2</sup> A pályázatot nyilvánosan meg kell hirdetni az Önkormányzat hivatalos honlapján és/vagy az Önkormányzat újságjában. A pályázatok benyújtására legalább 30 napos határidőt kell biztosítani.

## 8. §

- (1) Pályázat útján, a piaci viszonyokra tekintettel biztosított bérlakás annak a személynek adható bérbe,
  - a)<sup>2</sup> akinek, valamint a vele együtt élő családtagjainak az egy főre eső átlagos havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 500%-át eléri, de nem haladja meg a 600%-át,
  - b) aki és házastársa (élettársa), továbbá vele együtt költöző családtagja nem rendelkezik a városban beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával vagy bérlakás bérleti jogával,

(2) Nem minősül az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott beköltözhető lakásingatlannak, illetőleg bérlakásnak a pályázó tulajdonában, vagy bérletében álló, az 5. § (3) bekezdésében meghatározott ingatlanok.

### **Pályázat útján, költségelven történő bérbeadás<sup>2</sup>**

#### **9. §**

(1) A bérlemény pályázat útján bérbeadható akkor is, ha abban a karbantartás körét meghaladó felújítási, helyreállítási munkák elvégzése szükséges.

(2) A pályázati kiírást az elvégzendő munkák részletes leírásával és költségvetésével, továbbiakban a bérbeadás feltételeinek meghatározásával kell kiírni. A pályázati kiírás és a pályázat kötelező tartalmára értelemszerűen alkalmazni kell a 7. § (2) bekezdésében foglaltakat, azzal az eltéréssel, hogy a pályázatot az nyeri el, aki a helyreállításra, átalakításra a költségviselésre és a bérleti feltételekre a legkedvezőbb ajánlatot teszi.

(3) Költségelven történő bérbeadásra a rendelet 7. §-ában és 8. §-ában foglaltakat is alkalmazni kell.

(4)<sup>2</sup> A pályázat elbírálásáról – átruházott hatáskörben – a Polgármester jogosult dönteni.

### **Pályázati kiírás mellőzésével, települési érdekből, szakember elhelyezése céljából történő bérbeadás feltételei<sup>2</sup>**

#### **10. §**

(1) Az önkormányzati intézmények megfelelő szakember ellátása érdekében pályázati kiírás mellőzésével lakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása valamely önkormányzati feladat ellátásához feltétlenül indokolt (szakember elhelyezése).

(2) Az (1) bekezdés alapján biztosított bérlakás annak a személynek adható bérbe,

a)<sup>2</sup> akinek, valamint a vele együtt élő családtagoknak az egy főre eső átlagos havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 500%-át eléri, de nem haladja meg annak 600%-át,

b) aki és házastársa (élettársa), továbbá vele együtt költöző családtagja nem rendelkezik a városban beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával vagy bérlakás bérleti jogával,

(3) Nem minősül a (2) bekezdés b) pontjában meghatározott beköltözhető lakásingatlannak, illetőleg bérlakásnak a pályázó tulajdonában, vagy bérletében álló, az 5. § (3) bekezdésében meghatározott ingatlanok.

#### **11. §**

(1) Szakember-elhelyezés céljára lakást legfeljebb 5 éves időtartamra lehet bérbeadni, ezt követően a bérlő saját maga köteles elhelyezéséről gondoskodni minden külön térítés és elhelyezési igény nélkül.

(2) Rendkívül indokolt esetben - ha ezt települési érdek is indokolja - a bérlet időtartama egyszer 2 évre meghosszabbítható.

(3)<sup>2</sup> Az (1)-(2) bekezdésben meghatározott bérleti jogviszony időtartamát, különös méltánylást érdemlő esetben, a Polgármester – átruházott hatáskörben – meghosszabbíthatja.

#### **12. §**

(1)<sup>2</sup> Pályázati kiírás mellőzésével, települési érdekből, szakember elhelyezése céljából történő bérbeadásról a Polgármester jogosult dönteni.

(2) A szakember elhelyezés céljából bérbeadott lakásra az e rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni a következő eltéréssel:

- a bérlő a ténylegesen vele együtt költöző személy és a bentlakás ideje alatt kötött házassága esetén a házastársa, valamint a bentlakás ideje alatt született gyermeke kivételével mást nem fogadhat be,
- bérlőtársi jogviszony a lakásra nem jöhet létre,
- bérleti jogviszony folytatására a közvetlen hozzátartozók sem jogosultak.

### 13. §

(1) A szolgálati jelleggel elhelyezett bérlő a bérleti szerződés lejártakor vagy megszűnésekor köteles a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(2) Amennyiben a bérlő köztisztviselői, közszolgálati vagy munkaviszonya – amelyre tekintettel a szolgálati jellegű elhelyezésben részesült – bármely okból is megszűnik, úgy e feltétel bekövetkezésétől számított 60. napon a bérleti szerződése is megszűnik.

(3) Amennyiben a bérlő köztisztviselői, közszolgálati vagy munkaviszonya – amelyre tekintettel 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 az (1) bekezdésben foglaltaknak eleget tenni.

(4) Ha a közszolgálati, vagy a közalkalmazotti jogviszony, illetve munkaviszony azért szűnik meg, mert a bérlő nyugdíjra vált jogosulttá, a bérlő a megszűnést követő 60 napon belül köteles az (1) bekezdésben foglaltaknak eleget tenni.

(5) A bérleti szerződésre, a felek jogaira és kötelezettségeire egyebekben e rendelet szabályait kell alkalmazni.

(6)<sup>2</sup> A (3)-(4) bekezdés rendelkezéseitől, különös méltánylást érdemlő esetben, a Polgármester – átruházott hatáskörben – eltérhet.

### **Pályázati kiírás mellőzésével, vis maior esetben történő elhelyezés<sup>2</sup>**

### 14. §

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

(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)<sup>2</sup> A (2) bekezdésben megjelölt esetben a lakás tulajdonosa, bérlője, használója szóbeli vagy írásbeli kérelmére a DV Kft. jogosult dönteni, feltéve, ha a kérelmező, illetve vele együtt élők közül bárki nem rendelkezik a vis maior esettel érintett lakáson kívül másik beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával, vagy bérlakás bérleti jogával.

(4) Nem minősülnek beköltözhető lakásingatlanok vagy bérlakás bérleti jogának az 5. § (3) 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 indokolással ellátott kérelemre a Képviselő-testület 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.

### **III. RÉSZ**

#### **A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

##### **A lakás átadása**

###### **15. §**

(1) A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. Ha a bérbeadó e kötelezettségét nem teljesíti, a bérlő a szükséges munkát helyette és költségére elvégezheti, a bérbeadó írásban történő felszólítását követően.

(2) A lakás átadásakor leltárt kell felvenni, abban fel kell tüntetni a lakás, illetve a lakberendezések tényleges állapotát (pl.: lakásberendezések hiánya, a burkolatok, a festés, mázolás állapota), valamint a bérlő esetleges észrevételeit.

##### **A karbantartási, felújítási, pótlási kötelezettség**

###### **16. §**

A bérbeadó köteles gondoskodni:

- az épület állagának karbantartásáról,
- az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában keletkezett hibák megszüntetéséről.

##### **A lakás átalakítása, korszerűsítése**

###### **17. §**

(1) A bérbeadó hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a lakást átalakítsa, korszerűsítse.

(2) A bérbeadó, hozzájárulása esetén köteles bekérni a bérlő által elvégezni kívánt munka várható költségét, a munka jellegétől függően a műszaki leírást és tervet.

(3) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát bérbeadói hozzájárulás, illetve hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó kötelezheti az eredeti állapot helyreállítására.

(4) A költségek elszámolására a bérlő és a bérbeadó közötti megállapodás az irányadó.

##### **A bérleti jogviszony megszűnése és a lakás visszaadása**

###### **18. §**

(1) A szerződésben meghatározott idő elteltével a bérleti jogviszony megszűnik és a bérlő külön felszólítás nélkül és mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül a lakást köteles visszaadni a bérbeadónak.

(2) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, illetve az esetleges hibákat, hiányosságokat.

(3) Nyilatkoznia kell a bérlőt az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetve az ellenérték megtérítésének módjáról, határidejéről.

(4) Az önkormányzati lakás bérleti szerződését a bérlő és a bérbeadó közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést ad.

(5) A határozatlan időre szóló bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy a bérlő részére pénzbeli térítést fizet.

(6) A feltételhez kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor - ha a bérlő a lakást legalább kettő éve folyamatosan bérlő - a bérbeadó a bérlő részére pénzbeli térítést fizet.

(7) Az átmeneti jelleggel meghatározott időtartamra bérbe adott lakás bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlő pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

(8) A pénzbeli térítés mértéke az előző 12 hónapban befizetett bérleti díj összege. Amennyiben a bérleti jogviszonyból még hátralévő idő egy évnél rövidebb, a pénzbeli térítés mértéke a hátralévő időre járó bérleti díj 50 %-a.

(9) A térítés megfizetésének feltétele, hogy a bérlő a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a bérbeadó részére visszaadja, a bérleti díjat rendszeresen fizesse. A pénzbeli térítés fele visszatartható a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges költségek biztosítékául.

(10) Ha a bérlő az Önkormányzattól másik lakást kap, pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

## 19. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg, a bérbeadó az örökösöt kötelezi, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat, az örökhagyó halálát követő 60 napon belül szállítsa el.

(2) Ha az elhalt bérlőnek lakbér fizetési hátraléka van, akkor a bérbeadó köteles azt hagyatéki teherként bejelenteni.

## 20. §

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

## A tartási szerződés feltételei

## 21. §

(1) Önkormányzati bérlakásra kötendő tartási szerződéshez való hozzájárulást meg kell tagadni, ha:

- az eltartó kiskorú, vagy az eltartó nagykorú és önálló rendszeres keresettel, jövedelemmel nem rendelkezik, illetve egyéb körülményei alapján tartásra nem képes,
- az eltartó vagy a vele együtt élő házastársa, élettársa az önkormányzat területén másik, beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy bérlakás bérleti jogával rendelkezik (nem minősülnek beköltözhető lakásnak e rendelet 5. § (3) bekezdésében meghatározott ingatlanok),
- a bérlő egészségi, szociális és egyéb körülményei nem utalnak arra, hogy tartásra, gondozásra szorult,
- az eltartó a bérlővel állandó jelleggel és ténylegesen nem lakik a lakásban,
- a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, illetőleg érvényes tartási szerződés alapján más személy gondoskodik,



- ha az eltartónak más eltartottal van már érvényes tartási szerződése.

(2) A tartási szerződés érvénytelensége, felbontása, vagy megszüntetése a lakásbérleti jogviszony folytatását kizárja.

(3) Tartási szerződés csak szociális bérlakás bérlőjével köthető az (1) pontban rögzítettek figyelembevételével.

(4)<sup>2</sup> A tartási szerződés jóváhagyásáról vagy megtagadásáról a Képviselő-testület jogosult dönteni.

### **A lakásbérleti jog folytatása a bérlő halála esetén**

#### **22. §**

A lakásbérleti jog folytatására jogosultnak a bérlő halálától számított 30 napon belül kell kérni a bérleti jogviszony folytatását.

#### **23. §<sup>2</sup>**

Ha a jogosultsági feltételek fennállnak, a Képviselő-testület döntése alapján a jogosult változatlan feltételek mellett folytathatja a lakásbérleti jogviszonyt.

## **IV. RÉSZ**

### **Lakáscsere, albérlet**

#### **24. §**

(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 cserébe bevont lakás, lakóépület bérleti, vagy tulajdonjogát bármelyik fél a joggal való visszaélés tilalmába ütköző módon kívánja megszerezni,
- c) tartási szerződéssel érintett önkormányzati bérlakás esetén a bérleti jog cseréjéhez az eltartó írásbeli hozzájárulását a kérelemhez nem csatolták,
- d) 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.

(4) A bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó - legalább 30 napos határidő megjelölésével - köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:

- a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,
- b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának

az iratokhoz történő benyújtását.

(5) A bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását akkor is, ha a cserepartner a (4) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg - szükség esetén - a cserealakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

## 25. §

(1) Ha a cserével érintett önkormányzati bérlakásra határozatlan idejű szerződést kötöttek, az a cseré időpontjától legfeljebb 5 évre szóló határozott idejű bérleti szerződéssé kell módosítani.

(2) A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást köteles megtagadni, ha a felek szándéka ténylegesen nem lakáscserére, hanem a lakásbérleti jog jogellenes átruházására irányul.

(3)<sup>2</sup> A lakáscseréről minden lakás esetében a Képviselő-testület jogosult dönteni.

## Albérlet

## 26. §

(1) A bérlő a lakás 50 %-át meg nem haladó részét a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, lakás céljára legfeljebb egy éves határozott időre 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 albérelő természetes személyi azonosító adatait,
- b) hogy a lakásbérlet megszűnése esetén az albérlet is megszűnik,
- c) hogy az albérelő nem folytathatja a lakásbérleti jogviszonyt,
- d) hogy a bérlő felelősséget vállal az albérelő lakáshasználatáért, magatartásáért, kiköltözésért.

(3) Nem adható albérletbe az egy szobás lakás egy része.

(4) Önkormányzati bérlakásra kötendő albérleti szerződéshez való hozzájárulást meg kell tagadni, ha az albérelő vagy a vele együtt élő házastársa, élettársa az önkormányzat területén másik, beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy lakás bérleti jogával rendelkezik (nem minősülnek beköltözhető lakásnak e rendelet 5. § (3) bekezdésében meghatározott ingatlanok).

(5)<sup>2</sup> A lakás bérlő által történő albérletbe adásáról minden lakás esetében a Képviselő-testület jogosult dönteni.

## V. RÉSZ

### VEGYES RENDELKEZÉSEK

#### A lakás elhagyása

## 27. §

(1) A lakásbérleti szerződésnek tartalmazni kell, hogy a szerződés fennállása alatt a bérlő – ha jogszabály kivételt nem tesz - köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, ennek megszegése felmondási ok. A bérlő által bejelentett - különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása, illetve a lakás karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével vagy korszerűsítésével kapcsolatos munkák miatt történő - távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet.

(2) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(3) A bérbeadó a szerződés felmondása előtt köteles az ismert helyen tartózkodó bérlő figyelmét felhívni arra, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül igazolja a lakás elhagyásának okát. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.

## **Bérleti díj, használati díj**

### **28. §**

- (1) A bérleti díj megállapítása külön rendeletben történik.
- (2) A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásukban - meghatározott külön szolgáltatás díját, amelyek mértékének megállapítása külön rendeletben történik.
- (3) A bérlő a lakbért és a külön szolgáltatás díját előre, a tárgy hó 10. napjáig tartozik teljesíteni a bérbe adó által megjelölt számlára és az általa közölt módon.
- (4) A lakást jogcím nélkül használó a jogviszonya rendezéséig vagy a lakásnak a bérbeadó részére történő visszaadásig a használat első 2 hónapjában a külön 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.

## **VI. RÉSZ**

### **A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI**

#### **A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete**

### **29. §**

Az Önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait a következő eltérésekkel kell alkalmazni.

#### **A bérbeadás feltételei**

### **30. §<sup>2</sup>**

- (1) A bérbeadó a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre határozott, legfeljebb 5 éves időtartamra szóló bérleti szerződést köthet, amely több alkalommal, legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható.
- (2) A bérlő kiválasztásáról és a bérleti szerződés megkötéséről a Képviselő-testület dönt, amennyiben az ingatlan értékbecslés alapján számolt értéke meghaladja a nemzeti vagyonról szóló jogszabály 13. § (1) bekezdésében meghatározott értéket, pályázat útján, amennyiben nem haladja meg, pályázat mellőzésével.
- (3) A DV Kft. vagyonkezelésébe átadott, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról a DV Kft. jogosult döntést hozni.

### **31. §**

- (1) A helyiségekre azonos vagy hasonló tevékenységet folytató igénylők közül, közös írásbeli kérelmük alapján bérlőtársi szerződés is köthető.
- (2) Ha valamelyik bérlőtárs jogviszonya megszűnik, a visszamaradt bérlőtárs az egész helyiség bérletére jogosult elsődlegesen.

## VII. RÉSZ

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 32. §

- (1) Ez a rendelet 2010. április 1-jén lép hatályba.
- (2) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg hatályát veszti a 9/1994. (VI. 27.) Dunaharaszti Önkormányzati rendelet a lakások és helyiségek bérletéről.

Dr. Szalay László sk.  
polgármester

Pethő Zoltán sk.  
jegyző

**Záradék:** A rendelet kihirdetve 2010. március 30-án.

Dunaharaszti, 2010. március 30.

Pethő Zoltán sk.  
jegyző

A rendelet egységes szerkezetbe foglalva 2023. november 30-án.

Dunaharaszti, 2023. november 30.

Kiss Gergely  
jegyző

---

<sup>1</sup>Módosította a 22/2011. (XI. 29.) rendelet, mely hatályos 2011. november 29-től.

<sup>2</sup>Módosította a 32/2023. (XI. 30.) rendelet, mely hatályos 2024. január 1-től.