

# 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) A lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos bérbeadási jogokat és kötelezettségeket az e rendeletben meghatározottak szerint a Képviselő-testület gyakorolja.

(3) A bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásában a Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) működik közre az e rendeletben meghatározottak szerint.

(4) A Hivatal 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 megkötését követően a lakások, illetve helyiségek birtokbaadása, azok évente legalább egy alkalommal történő ellenőrzése,
- d) bérleti jogviszony megszűnését követően a lakás, illetve helyiség visszavétele,
- e) kiköltözésre kötelező bírósági határozat végrehajtása során a bérbeadó képvisellete,
- f) a bérlőt megillető pénzügyi 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 rendeltetésellenesen használó bérlők megnevezése, a rendeltetésellenes használattal okozott kár összegének meghatározása, az előbbiekről a bérbeadó tájékoztatása,
- l) évente javaslatként a Képviselő-testületnek a tulajdonost terhelő felújítási munkák elvégzésére, annak figyelembevételével, hogy átlagosan 15 évente minden bérlakás felújításra kerüljön.

## **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) Az önkormányzati lakásokat elsősorban bérbeadással kell hasznosítani. A bérbeadás történhet:

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

(2)<sup>1</sup> Önkormányzati bérlakásra - a hasznosítás módjától függetlenül - csak határozott idejű bérleti szerződés köthető. Ennek időtartama legfeljebb 5 év lehet azzal, hogy különösen méltányolható esetben a szerződés meghosszabbítható, a szerződés hatálya határozatlan idejűre módosítható.

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

(4) Az (1) bekezdés a)-b) pontjában meghatározott jogcímenek a bérlő nyilvános pályázati eljárás alapján szerzheti meg. Az egyéb jogcímenek alapján a lakásbérleti szerződés pályázati eljárás nélkül köthető meg.

## **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) egyéni vállalkozók, őstermelők esetén a pályázat benyújtását megelőző évre vonatkozó APEH 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 iskoláztatási 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

#### A szociális bérlakásra jogosultság feltételei és a rászorultság elbírálása

#### 5. §

- (1) A szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra azok a nagykorú állampolgárok, továbbá azok az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltak jogosultak:
- a) akiknek, illetve a velük együtt élő családtagoknak az egy főre jutó nettó havi átlagjövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj minimumát,
  - 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 vagyoneértékű 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) Nem minősül az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott beköltözhető lakásingatlanok, 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) Nyugdíjas, egyedülálló, fiatal házas, gyermekét (gyermekeit) egyedül nevelő szülő, pályázat benyújtására akkor is jogosult, ha a jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét 30 %-kal meghaladja.
- (5) Az átlagos havi nettó jövedelem megállapításakor a pályázat benyújtását megelőző hat hónapban - szerzett jövedelmet kell alapul venni.

## 6. §

(1) A szociális helyzet alapján történő bérbevétel iránti kérelmeket (továbbiakban: szociális lakás kérelem) a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani.

(2) A Polgármesteri Hivatal a benyújtott kérelmeket 30 napon belül megvizsgálja és a jogszabályok, valamint a környezettanulmány alapján javaslattétellel a Szociális és Egészségügyi Bizottságnak véleményezésre átadja. A döntést a soron következő képviselő-testületi ülésen kell meghozni.

### **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) A pályázatot nyilvánosan meg kell hirdetni, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára ki kell függeszteni. 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) akinek háztartásában az egy főre eső átlagos havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét eléri, de nem haladja meg annak négyszeres mértékét,
  - 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.

### **Építési munkák elvégzésére pályázati kiírás (költségelven történő bérbeadás)**

#### **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.

### **Az Önkormányzat szakember-ellátását szolgáló lakáshoz juttatás**

#### **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) akinek háztartásában az egy főre eső átlagos havi nettó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét eléri, de nem haladja meg annak ötszörös mértékét,

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.

#### **12. §**

(1) Szakember elhelyezése céljából lakást a Képviselő-testület határozata alapján lehet bérbeadni.

(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.

### **Vis maior esetben történő elhelyezés**

### 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) A (2) bekezdésben megjelölt esetben a lakás tulajdonosa, bérlője, használója szóbeli vagy írásbeli kérelmére a Polgármester a tartaléklakásban történő elhelyezésről dönthet a Szociális és Egészségügyi Bizottság egyidejű tájékoztatása mellett, 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 lakásingatlanoknak 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 örököszt 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.



## **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. §**

Ha a jogosultságát a Képviselő-testület elismerte, a lakásbérleti jogviszonyt változatlan feltételek mellett a jogosult folytathatja.

## **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 cserepartner 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 csere 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 lakáscsere, hanem a lakásbérleti jog jogellenes átruházására irányul.

## **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 albérlő természetes személyi azonosító adatait,
- b) hogy a lakásbérlet megszűnése esetén az albérlet is megszűnik,
- c) hogy az albérlő nem folytathatja a lakásbérleti jogviszonyt,
- d) hogy a bérlő felelősséget vállal az albérlő lakáshasználatáért, magatartásáért, kiköltözésért.

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

(4) Önkormányzati bérlakásra kötendő albérleti szerződéshez való hozzájárulást meg kell tagadni, ha az albérlő 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).

## **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 bérbeadó 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. §

A bérbeadó az üres, vagy megüresedett önkormányzati tulajdonban lévő helyiségekre határozott és határozatlan időre szóló bérleti szerződést köthet.

##### 31. §

(1) A helyiségekre azonos vagy hasonló tevékenységet folytató igénylők közül, közös írásbeli kérelmük alapján bérletársi szerződés is köthető.

(2) Ha valamelyik bérletárs jogviszonya megszűnik, a visszamaradt bérletárs 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 2011. november 29-én.

Dunaharaszti, 2011. november 29.

Pethő Zoltán  
jegyző

---

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