

**Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének
45/2006. (XII.13.) Kgy. rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek
mértékéről és a lakbértámogatásról**

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) és a 16. § (1) bekezdésében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében (továbbiakban: Ltv.) és a 34. § (1) bekezdésben, 35. § (2) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről és a lakbértámogatásról az alábbi rendeletet alkotja:

**Általános rendelkezések
A rendelet hatálya**

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed a Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdonában álló lakásokra, ide értve az önkormányzati költségvetési szervek és az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok feladatellátásához biztosított szolgálati lakásokat is (továbbiakban: lakás), illetve azok lakbérére és a lakbértámogatásra.
- (2) Lakásbérleti szerződés csak olyan lakásra köthető, amely a Ltv. 91/A. § 1-6. pontjába pontjába sorolható.
- (3) Az önkormányzat a bérbeadói jogokat a Közgyűlés, annak bizottságai, a polgármester, továbbá a vagyonhasznosító szervezet útján gyakorolja az Ltv. és e rendeletben szabályozottak szerint.
- (4) A bérbeadói jogok gyakorlását az 1. sz. melléklet tartalmazza.
- (5) Ahol a rendelet a felek megállapodására utal, a megállapodás rendeletben nem szabályozott tartalmi elemeit a vagyonhasznosító szervezet állapítja meg.

**1. rész
A lakások bérletéről**

**I. fejezet
A lakásbérlet létrejötte**

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.

A bérbeadás jogcímeinek kategóriája

3. §

(1) Az önkormányzati lakás szociális, költségelvű, piaci kategóriába sorolható.

(2) Szociális alapon történő bérbeadás:

- a) pályáztatás szociális helyzet alapján
- b) szociálisan rászorultak átmeneti elhelyezése
- c) ideiglenesen elhelyezettek rendezett lakásbérleti jogának meghosszabbítása szociális alapon
- d) elhelyezés szociális intézményi jogviszony megszűnése esetén
- e) komfort nélküli komfortfokozatú lakásban történő elhelyezés
- f) szükséglakásban történő elhelyezés meghosszabbítása
- g) fiatalok, egyetemi, főiskolai hallgatók garzonházában való elhelyezés
- h) hatósági határozat, bírósági ítélet alapján történő szociális elhelyezés
- i) jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezése szociális alapon
- j) szolgálati lakásban történő elhelyezés szociális helyzet alapján
- k) önkormányzati vagy magántulajdonban álló lakás megszűnése esetére szóló, szociális alapon történő elhelyezés
- l) bérleti jogviszony folytatása szociális helyzet alapján
- m) lakáscsere szociális helyzet alapján
- n) nyugdíjasok házában történő elhelyezés szociális helyzet alapján
- o) társbérleti jogviszony megszűnése szociális alapon
- p) lakásbővítés szociális helyzet alapján
- q) átmeneti lakásokban történő elhelyezés szociális alapon

(3) Költségelven történő bérbeadás

- a) önkormányzati érdekből történő elhelyezés
- b) átmeneti lakásokban történő elhelyezés
- c) bérlőkiválasztás, bérlőkijelölés
- d) hatósági határozat, bírósági ítélet alapján történő elhelyezés költségelven
- e) jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezése költségelven
- f) szolgálati lakásban történő elhelyezés költségelven
- g) önkormányzati vagy magántulajdonban álló lakás megszűnése esetére szóló, költségelven történő elhelyezés
- h) bérleti jogviszony folytatása költségelven
- i) lakáscsere költségelven
- j) nyugdíjasok házában történő elhelyezés költségelven
- k) társbérleti jogviszony megszűnése költségelven
- l) lakásbővítés költségelven
- m) közös megegyezéssel történő bérbeadás költségelven

(4) Piaci alapon történő bérbeadás

- a) pályáztatás piaci alapon
- b) önkormányzati vagy magántulajdonban álló lakás megszűnése esetére szóló, piaci alapon történő elhelyezés

- c) lakáscsere piaci alapon
- d) átmeneti lakásokban történő elhelyezés piaci alapon

II. fejezet Pályáztatás szociális helyzet alapján

4. §

(1) A bérbeadó lakást szociális helyzet alapján a pályázó és vele együttköltöző személyek jövedelmi és vagyoni viszonyaira figyelemmel 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 - öt éves szegedi bejelentett lakóhellyel rendelkezik és életvitelszerűen Szegeden lakik; vagy

b) aki Szegeden – közvetlenül a pályázat benyújtását megelőzően - öt éves folyamatos munkaviszonnyal rendelkezik, illetőleg egyéb kereső tevékenységet folytat és életvitelszerűen Szegeden 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 egyeneságbeli felmenő haszonélvezeti jogával 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 szegedi 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 Szeged közigazgatási területén végez munkát. Folyamatos munkaviszonnyal kell tekinteni, ha a pályázó munkaviszonya megszakadt és ez idő alatt az illetékes szegedi 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 11. §, a 14. §, a 15. §, a 16-18. § szerinti elhelyezést, a 21. § abban az esetben, ha a bérlőnek nincs lakás-előtakarékossági, lakbér-, használati díj, közüzemi díj tekintetében tartozása, a 24. § (1) bekezdés szerinti 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, bérletársi jogviszonyáról lemondott, vagy a lakás bérleti jogviszonyát a 39. § (1) bekezdés szerinti módon megszüntette, illetve a házassági vagyonközösséget a pályázati kiírást megelőző 3 éven belül bírósági úton vagy egyezség útján szüntették meg,

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) Szociális helyzet alapján pályázatot
- a) a 3. sz. melléklet VI/1. pontjában meghatározott lakásokra mozgáskorlátozottak
- b) a 3. sz. melléklet VI/2. pontjában meghatározott lakásokra mozgásukban korlátozott személyek nyújthatnak be.
- (6) A (4) bekezdés vonatkozásában pályázó alatt a pályázat benyújtóját és a vele együttköltöző személyeket is érteni kell.
- (7) Házastársak, élettársak pályázatot együttesen nyújthatnak be. A bérbeadáskor történő bérlőtársi jogviszony létesítésének feltétele, hogy a 4. § (2) bekezdés a) és b) pontjában foglalt feltételeknek nevezettek külön-külön is megfeleljenek.

5. §

- (1) A bérbeadó új, szociális célra épített, továbbá kormányzati támogatással szociális bérlakás céljára vásárolt használt lakást szociális helyzet alapján csere jogcímén pályázati úton adhat bérbe.
- (2) Szociális helyzet alapján a lakásbérleti szerződéskötésre irányuló pályázatot az alábbi együttes feltételek teljesülése esetén az nyújthat be:
- a) aki közvetlenül a pályázat benyújtását megelőzően legalább kettő éve folyamatosan bérlője a b) pont szerint a cserére felajánlott szegedi önkormányzati tulajdonú lakásnak és életvitelszerűen abban lakik;
- b) aki határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezik – amennyiben a bérlő nem bérlőkiválasztási, - kijelölési jog alapján került elhelyezésre -, vagy a 4. § (1) bekezdése alapján elhelyezett bérlő, továbbá a 11. §, 12. § (1) bekezdés, 21. § (1) bekezdés abban az esetben, ha a bérlőnek nincs lakás-előtakarékossági, lakbér-, használati díj, közüzemi díj tekintetében tartozása, 3. sz. melléklet VII/1. és VII/3. pontjában meghatározott lakásban elhelyezett bérlő, aki legalább egy kiskorú gyermeket nevel;
- c) aki jogos lakásigényének megfelelő szobaszámú lakásra kívánja cserélni a jelenlegi önkormányzati bérlakását;
- d) akinek nincs lakbér- és közüzemi díj, bérleti szerződés és ezen rendelet alapján fennálló tartozása és ezen kötelezettségei vonatkozásában a pályázat benyújtását megelőző egy éven belül három hónapot meghaladó – azaz legalább három havi - tartozása nem volt;
- e) aki nem rendelkezik az ország területén önálló, beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, és a csereként felajánlott önkormányzati bérlakáson kívül másik önkormányzati bérlakással;
- f) aki kötelezettséget vállal arra, hogy a csereként felajánlott lakás és a megpályázott új lakás közötti a 30. § (7) és 31. § (6) bekezdése szerinti térítési díj különbözetet, illetve a csereként felajánlott lakás és a megpályázott használt lakás közötti a 30. § (6) bekezdése szerinti térítési díj különbözetet egy összegben megfizeti a bérbeadó részére.
- (3) A leendő bérlő köteles a csereként felajánlott lakást legkésőbb a megpályázott lakás bérleti szerződésének megkötésétől számított 30 napon belül a bérbeadónak helyreállított állapotban vagy a bérbeadó által megállapított helyreállítási költség egy összegben történő megfizetésével visszaadni. A lakás visszaadási kötelezettség elmulasztása esetén a bérbeadó a pályázott lakásbérleti jogviszonyát írásban felmondja.
- (4) A pályázati eljárásra a 4. § (6) bekezdését, az 6. § és a 8. § rendelkezéseit, a 9. § (4) bekezdését, a 55. § rendelkezéseit, a 58. § (1) bekezdését a speciális elhelyezési feltételek figyelembe vételével kell alkalmazni.
- (5) A pályázati úton elnyert lakás bérleti jogviszonya a 39. § rendelkezéseiben foglalt módon nem szüntethető meg.
- (6) Az új, szociális célra épített lakóépületekben levő lakások épületenként számított 50 %-át e

paragrafus rendelkezései szerint kell bérbe adni, a többi lakás szociális célú bérbeadási jogcíméről a bérbeadó dönt, ide nem értve a rendelet 3. számú melléklet V/1. és V/3. pontjaiban meghatározott új épület lakásainak elosztását.

(7) A rendelet 3. sz. melléklet VIII. pontjában meghatározott ingatlanokra az nyújthat be pályázatot, aki megfelel a (2) bekezdésben foglalt feltételeknek, továbbá vállalja a bérlemény teljes alapterülete után a 30. § (7) és 31. § (6) bekezdése szerinti térítési díj különbözetet, továbbá a helyiség vonatkozásában elfogadja a pályázati hirdetményben meghatározott bérleti díj mértékét.

6. §

(1) A pályázó és a vele együttköltöző 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
- i) az egyszerűsített vállalkozói adóról szóló 2002. évi XLIII. tv. hatálya alá tartozó jövedelemből (EVA) származó jövedelmet, továbbá
- j) 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 együttköltöző 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) bekezdés a)-b) pontjában meghatározott lakásokra kiírt pályázat nyertese az, aki a pályázati eljárás során az e rendelet 2. sz. melléklete szerinti sorolási szempontok alapján a legmagasabb pontszámot kapta.

(3) Az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott lakásokra kiírt pályázat nyertesét a bérbeadó állapítja meg. A pályázat értékelési szempontjait a bérbeadó előzetesen jóváhagyja azzal, hogy a pályázatok elbírálása során előnyben részesíti azt:

a) aki legalább két kiskorú és házasársak esetén legfeljebb három, egyedülálló esetén legfeljebb négy gyermek neveléséről gondoskodik,

b) a jogszerűen együttköltöző személyek között tartósan beteg, vagy mozgáskorlátozott van.

(4) 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.

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

a/ az (1) bekezdés a) pontjában rögzített lakás esetén öt 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 öt éves határozott időtartamra.

(6) A 4. § szerinti elhelyezettek esetében a határozott időtartam elteltével a lakásbérleti szerződés öt évenként további öt évre mindaddig meghosszabbítható, míg a bérlő a 4. § (2) és (4) bekezdésében meghatározott jogosultsági feltételei fennállnak, továbbá amennyiben a bérlőnek nincs lakbér, közüzemi díj, illetve a lakásbérleti szerződés alapján fennálló tartozása, továbbá a helyszíni ellenőrzés alapján megállapítható, hogy a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megőrzéséhez szükséges bérlői kötelezettségeinek eleget tett. Amennyiben a bérlőnek a 57.§ (6) bekezdése alapján ingatlan tulajdona volt a bérbeadáskor, úgy 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolattal igazolni köteles tulajdonjogának és a haszonélvezeti jognak a fennállását. A bérlő a határozott idő lejártát megelőzően kérelmet nyújthat be a szerződés meghosszabbítása iránt.

(7) A 5. § szerinti elhelyezettek esetében a határozott időtartam elteltével a lakásbérleti szerződés öt

évenként további öt évre mindaddig meghosszabbítható, míg a bérlő megfelel a 4. § (4) bekezdésben foglaltaknak, illetve a bérlő és a vele együttlakó személyek egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a nyugdíjminimum két és félszeresét, valamint az ingatlan, ingó továbbá a vagyoni értékű jogainak együttes forgalmi értéke a nyugdíjminimum ötvenszeresét nem haladja meg, továbbá amennyiben a bérlőnek nincs lakbér, közüzemi díj, illetve a lakásbérleti szerződés alapján fennálló tartozása, továbbá a helyszíni ellenőrzés alapján megállapítható, hogy a bérlő a lakás rendeltetészerű használatra alkalmas állapotának megőrzéséhez szükséges bérlői kötelezettségeinek eleget tett. Amennyiben a bérlőnek a 57. § (6) bekezdése alapján ingatlan tulajdona volt a bérbeadáskor, úgy 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolattal igazolni köteles tulajdonjogának és a hasznélvezeti jognak a fennállását. A bérlő a határozott idő lejártát megelőzően kérelmet nyújthat be a szerződés meghosszabbítása iránt.

(8) 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 határozatlan időtartamúvá kell módosítani, ha a bérlő a lakást határidőre helyreállította, lakbér és közüzemi díj tartozása nincs, továbbá a helyreállítási költség és a 52. § (1)-(3) bekezdésében meghatározott térítési díj különbözetének megtérítéséről a bérbeadóval megállapodást kötött. A pályázati úton elnyert lakás bérleti jogviszonya a 39. § rendelkezéseiben foglalt módon nem szüntethető meg.

(2) Amennyiben a helyreállítási költség meghaladja a 52. § (1)-(3) bekezdésében 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 52. § (1)-(3) bekezdésben meghatározott térítési díj különbözetének megtérítésére.

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

(5) A leendő bérlő, vagy együttköltöző családtagja köteles a 4. § (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.

Szociálisan rászorultak átmeneti elhelyezése

11. §

(1) A rendelet 3. sz. melléklet II. pontja szerinti lakás szociális rászorultság alapján legfeljebb két gyermeket nevelő házastársak, élettársak (családosok), vagy legfeljebb három gyermekét egyedül

nevelő szülők, és családi állapottól függetlenül volt intézeti nevelt vagy állami nevelt személyek részére kerülhet bérbeadásra.

(2) A bérbeadó kivételes és indokolt esetben – figyelemmel az igénylő gyermekeinek és a rendelet 3. sz. melléklet II. pontjában meghatározott lakások számára – a rendeletben meghatározott lakások helyett más lakás bérbeadásáról is dönthet. Az ilyen jogcímen bére adott lakások száma nem haladhatja meg a 3. sz. melléklet II. pontjában meghatározott lakások számának 10 %-át, és a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnését követően a lakást a bérbeadást megelőző jogcímen kell újra hasznosítani.

(3) A lakások bérbeadásáról a bérbeadó a rendelet 2. sz. mellékletében meghatározott sorolási szempontok alapján dönt.

(4) Átmeneti elhelyezés alapján lakás három éves határozott időtartamra annak a személynek adható bére, aki megfelel a 4. § (2) és (4) bekezdésben foglalt feltételeknek.

(5) A lakásbérleti szerződés felülvizsgálat után egy-egy évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a bérlő megfelel az (1) és (4) bekezdésben foglalt feltételeknek, továbbá a lakásbérleti szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében nincs hátraléka, valamint lakbér és közüzemi díj tartozása, illetve a helyszíni ellenőrzés alapján megállapítható, hogy a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megőrzéséhez szükséges bérlői kötelezettségének eleget tett. A bérbeadás időtartama nem haladhatja meg a 12 évet.

(6) Ha a lakás volt intézeti nevelt, vagy állami nevelt igénylő részére került bérbeadásra, a bérlő a megigényelt állami támogatását lakáscélú takarékosági betétben köteles elhelyezni és ennek megtörténtét a bérbeadónál igazolni.

(7) A bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követő harminc napon belül köteles a lakást a bérbeadónak helyreállított állapotban visszaadni, elhelyezési igény nélkül.

(8) Az elhelyezési kérelem a tárgyév december 31. napjával hatályát veszti, azt a következő évben meg kell újítani.

(9) A jelen § alapján bérbeadott lakás bérlője szociális lakbért köteles fizetni.

Ideiglenesen elhelyezettek rendezett lakásbérleti jogának meghosszabbítása szociális alapon

12. §

(1) Az elhelyezés a bérleti szerződés lejárta előtt benyújtott kérelemre további öt évre mindaddig meghosszabbítható, amíg a bérlő a 4. § (2) és (4) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelel, illetve a lakásbérleti szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében nincs hátraléka, lakbér- használati díjhátraléka valamint közüzemi díjtartozása nincs és a helyszíni ellenőrzés alapján megállapítható, hogy a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megőrzéséhez szükséges bérlői kötelezettségeknek eleget tett.

(2) A jelen § alapján bérbeadott lakás bérlője szociális lakbért köteles fizetni.

Elhelyezés szociális intézményi jogviszony megszűnése esetén szociális alapon

13. §

(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, a bérbeadó határozatlan időtartamra legfeljebb garzonlakásban helyezheti el.

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

a) a bérlő megfelel a 4., 6-7. §-okban foglalt feltételeknek,

b) a bérlő bérbeadónak a 52. § (1)-(3) bekezdésben 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 bérlője szociális lakbért köteles fizetni.

Komfort nélküli komfortfokozatú lakásban történő elhelyezés szociális alapon

14. §

(1) Kérelemre legfeljebb két évi határozott időtartamra komfort nélküli komfortfokozatú lakásban helyezhető el az az európai uniós állampolgár:

a) aki – közvetlenül a kérelem benyújtását megelőzően – 3 éves szegedi bejelentett lakóhellyel rendelkezik, életvitelszerűen Szegeden lakik, és

b) 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 vagyoni értékű jogainak együttes forgalmi értéke a nyugdíjminimum ötvenszeresét nem haladja meg,

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

d) aki a maga és a családja lakhatását önerőből biztosítani nem képes, és

e) aki megfelel a 4. § (4) bekezdésben foglaltaknak.

(2) Az (1) bekezdés vonatkozásában igénylő alatt a vele együttköltöző személyeket is érteni kell.

(3) A komfort nélküli komfortfokozatú lakások bérbeadásáról a bérbeadó a rendelet 2. sz. mellékletében meghatározott sorolási szempontok alapján dönt.

(4) Kérelemre, a bérleti szerződés lejáratára előtt a jogviszony mindaddig további 2-2 évvel meghosszabbítható, amíg a bérlő megfelel az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek és igazolja, hogy lakbér és közüzemi díj, illetve a lakásbérleti szerződés alapján fennálló tartozása nincs és a helyszíni ellenőrzés alapján megállapítható, hogy a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megőrzéséhez szükséges bérlői kötelezettségeknek eleget tett.

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

Szükséglakásban történő elhelyezés meghosszabbítása szociális alapon

15. §

(1) Azon bérlő bérleti jogviszonya, aki 2006. március 31-ig szükséglakásban került elhelyezésre, mindaddig további 2-2 évvel meghosszabbítható, amíg a bérlő megfelel a 14. § (1) bekezdésben foglaltaknak, és igazolja, hogy lakbér és 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 kötelezettségének eleget tett.

(2) A jelen § alapján bérbeadott lakás bérlője szociális lakbért köteles fizetni.

Fiatalok, egyetemi, főiskolai hallgatók garzonházában való elhelyezés szociális alapon

16. §

(1) Fiatalok, egyetemi, főiskolai hallgatók garzonházában való elhelyezése a 3. sz. melléklet VII. pontjában meghatározott épületekben történhet.

(2) A bérbeadóhoz a 3. sz. melléklet VII/1., VII/3. pontjaiban meghatározott fiatalok garzonházában történő elhelyezési kérelemmel az fordulhat, aki :

- a) legalább egy éve szegedi lakóhellyel rendelkezik és ténylegesen Szegeden lakik és
- b) 35 év alatti élettársak, akik legfeljebb két – ebből legalább egy közös – gyermeket nevelnek, vagy
- c) 35 év alatti házas és legfeljebb két gyermekét neveli, vagy
- d) 35 év alatti, aki egyedül neveli legfeljebb két gyermekét és
- e) előtakarékoság megfizetését vállalja, és
- f) állandó jellegű kereső tevékenységet folytat, továbbá
- g) Szegeden önálló beköltözhető lakásingatlannal, önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, önkormányzati bérlakással nem rendelkezik, vagy önkormányzati bérlakásban nem bérlőtárs.

(3) A kérelmező az (2) bekezdés szerinti feltételeknek az elbíráláskor is meg kell feleljen. Az életkorra vonatkozóan az igénybejelentés benyújtásának időpontja az irányadó.

(4) Ha a kérelmező és a vele együttköltöző családtagok személyi, jövedelmi, vagyoni viszonyaiban, vagy a kérelemhez csatolt okiratok adataiban a kérelem benyújtását követően változás következik be, köteles azt - annak időpontjától számított - harminc napon belül bejelenteni. Ha a kérelmező felhívásra adatközlést mulaszt, illetőleg olyan valótlan adatot közöl, vagy hallgat el, mely számára jogosulatlan előnyt jelent, az igénybejelentést el kell utasítani.

(5) Az előtakarékoság legkisebb havi összege a mindenkori nyugdíjminimum 75 %-a, melyet Magyarországon bejegyzett pénzügyi intézménynél lakástakarékosági, vagy lakás előtakarékosági célra lekötött egyéb betétben kell elhelyezni és a befizetés tényét minden negyedévet követő hónap utolsó napjáig a bérbeadónál igazolni.

17. §

(1) A fiatalok garzonházában történő elhelyezés időtartama legfeljebb négy év, lejártával a bérlő a bérbeadónak a lakást tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles visszaadni, elhelyezési igény nélkül. Ha a fiatalok garzonházában elhelyezett a négy év lejártakor az elhelyezési feltételeknek megfelel, a bérleti szerződés lejárta előtt benyújtott kérelmére a garzonházi elhelyezés két alkalommal további négy évre meghosszabbítható feltéve, hogy a lakáson lakbér és közüzemi díj hátralék nincs, valamint az előtakarékoságra vonatkozó kötelezettség teljesítésre került és a kérelmet a határozott időtartam lejárta előtt nyújtotta be, valamint a helyszíni ellenőrzés alapján megállapítható, hogy a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megőrzéséhez szükséges bérlői kötelezettségeknek eleget tett. Az előtakarékoság összege az első hosszabbításkor a mindenkori nyugdíjminimum összege, a második hosszabbításkor a mindenkori nyugdíjminimum 125 %-a.

(2) A fiatalok garzonházában elhelyezett bérlő a házastársát, az élettársát és a gyermekét fogadhatja be.

(3) A fiatalok garzonházában lévő lakást elcserélni, a lakás bérleti jogviszonyát folytatni, bérlőtársi jogviszonyt - kivéve a házastársat - létesíteni nem lehet.

(4) A bérlőtársak házasságának felbontása után a lakásban az a személy maradhat, akinél a bíróság

a kiskorú gyermeket elhelyezte. A másik házastárs a házasság felbontásáról rendelkező ítélet jogerőre emelkedéséről számított tizenöt napon belül köteles a lakást kártalanítási igény nélkül elhagyni és az elhelyezéséről önmaga gondoskodni.

(5) Az 16. § (2) bekezdésben meghatározott elhelyezési kérelem a tárgyév december 31-vel hatályát veszti, azt a következő évben meg kell újítani.

18. §

(1) A 3. sz. melléklet VII/2., VII/4. és VII/5. pontjában meghatározott garzonházban történő elhelyezésre a 16. § (3) – (4), 17. § (2) - (5) és a 18. § (2)-(5) bekezdésekben foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni, azzal, hogy pályázatot nyújthat be a bérbeadóhoz az a fiatal, aki:

- a) legalább egy éve szegedi lakóhellyel rendelkezik és ténylegesen életvitelszerűen Szegeden lakik,
- b) 35. életét nem töltötte be,
- c) házas, vagy élettársi kapcsolatban él és
- d) a 4. § (4) bekezdésében foglalt feltételek alapján az elhelyezésből nem kizárt
- e) állandó jellegű kereső tevékenységet folytat, továbbá
- f) vállalja a (4) bekezdés szerinti lakáscélú előtakarékoság megfizetését,

(2) a 3. sz. melléklet VII/2. pontjában meghatározott lakásokban történő elhelyezésre az az egyetemi, főiskolai hallgató, aki:

- a) Szegeden felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatója és
- b) házas, vagy élettársi kapcsolatban él és
- c) a 4. § (4) bekezdésében foglalt feltételek alapján az elhelyezéséből nem kizárt,
- d) 35. életét nem töltötte be.

(3) A (1) bekezdésben foglalt elhelyezések időtartama az 5 évet nem haladhatja meg és a bérleti jogviszony nem hosszabbítható meg.

(4) A bérbeadó a 3. sz. melléklet VII/2., VII/4. és VII/5. pontja szerinti lakások vonatkozásában a bérleti jogviszonyt az e rendeletben szabályozott felmondási jogcímeneken túlmenően a 12/2001. Korm. rendelet 26. § (4) bekezdésében foglaltak szerint is felmondhatja.

(5) A (1) bekezdés vonatkozásában a lakáscélú megtakarítások minimális szintje éves szinten a garzonházi lakás bekerülési költségének 5 %-a. Az előtakarékosági szerződést Magyarországon bejegyzett pénzügyi intézettel kell megkötni, legalább a bentlakás időtartamára. Az előtakarékosági szerződés szerinti befizetés tényét minden év utolsó napjáig kell a bérbeadónál igazolni.

(6) A 3. sz. melléklet VII/2., VII/4. és VII/5. pontjában meghatározott lakások vonatkozásában a rendelet 1. számú mellékletében döntési, illetve véleményezési jogkörrel felruházott bizottságok alakítanak ki szakma-specifikus, valamint a rendelet 2. számú mellékletében meghatározott elveket figyelembe vevő elbírálási rendszert.

(7) A 16-18. § alapján bérbeadott lakás bérlője szociális lakbért köteles fizetni.

Hatósági határozat, bírósági ítélet alapján történő elhelyezés szociális alapon vagy költségelven

19. §

(1) Annak, akit a bíróság a házasság felbontása során saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezett a lakás elhagyására, kérelmére az önkormányzat legfeljebb komfort nélküli lakást - két évre szóló határozott időtartamra - biztosíthat, az ilyen elhelyezés azonban nem előzheti meg a bérbeadó egyéb elhelyezési kötelezettségét.

(2) A határozott időtartamra elhelyezett bérlő köteles legkésőbb a határozott időtartam leteltét

követő harminc napon belül a lakást a bérbeadónak helyreállított állapotban visszaadni elhelyezési igény nélkül.

(3) Amennyiben a jelen § alapján bérbeadott lakás bérlője és a vele együttköltöző személyek megfelelnek a 4. § (2) bekezdés c) pontjában foglalt feltételeknek, és a biztosított lakás nem haladja meg a jogos lakásigény mértékét, úgy szociális lakbért kötelesek fizetni.

(4) Amennyiben a bérlő és a vele együttköltöző személyek nem felelnek meg a (3) bekezdésben foglalt feltételeknek, úgy költségelví lakbért kötelesek fizetni.

Jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezése szociális alapon vagy költségelven

20. §

(1) A jogcím nélküli lakáshasználó az általa használt vagy legfeljebb az általa használt lakás komfortfokozatával megegyező – szükséglakás esetén komfort nélküli komfortfokozatú – lakásban öt éves időtartamra akkor kaphat elhelyezést, ha a 4. § (2) és (4) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelel, illetve a lakásbérleti szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében nincs hátraléka, továbbá lakbér- használati díjhátraléka valamint közüzemi díjtartozása nincs. Az elhelyezés a bérleti szerződés lejárta előtt benyújtott kérelemre további öt évre mindaddig meghosszabbítható, amíg a bérlő az elhelyezéskor vizsgált feltételeknek megfelel, illetve a helyszíni ellenőrzés alapján megállapítható, hogy a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megőrzéséhez szükséges bérlői kötelezettségeknek eleget tett.

Ezen rendelkezések nem alkalmazhatóak a rendelet 9. § (1) bek. a), c) pontjai, 11. §, 12. §, 14-18. §, 24. § (1) bek., 37. § (1) bekezdés szerint elhelyezettekre.

(2) Az (1) bekezdés szerinti jogcím nélküli lakáshasználó, aki lakbér-, használati díj, illetve közüzemi díjhátralékkal rendelkezik, az alábbi feltételekkel abban az esetben kaphat elhelyezést, ha a bérbeadóval, illetve a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást köt:

a) amennyiben a bérbeadóval, illetve a szolgáltatókkal kötött megállapodások szerinti havi törlesztőrészek összege nem haladja meg a család egy főre eső havi nettó jövedelmének 33 %-át, úgy a jogcím nélküli lakáshasználó által használt, vagy másik alacsonyabb komfortfokozatú, helyreállítatlan lakásban. Az elhelyezés 1 év határozott időtartamra szól.

b) amennyiben a bérbeadóval, illetve a szolgáltatókkal kötött megállapodás szerinti havi törlesztőrészlet összege meghaladja a család egy főre eső havi nettó jövedelmének 33 %-át, úgy a jogcím nélküli lakáshasználó által használt lakásnál nem nagyobb alapterületű, alacsonyabb komfortfokozatú helyreállítatlan másik lakásban. Az elhelyezés 1 év határozott időtartamra szól.

(3) Amennyiben a bérlő a (2) bekezdésben meghatározott részletfizetési megállapodásban foglaltakat teljesíti, úgy a határozott időtartam lejárta után 5 év időtartamra kaphat elhelyezést. Az elhelyezés a bérleti szerződés lejárta előtt benyújtott kérelemre, további 5 évre mindaddig meghosszabbítható, amíg a bérlő megfelel a 4. § (2) és (4) bekezdésben foglalt feltételeknek, továbbá a lakásbérleti szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében nincs hátraléka, valamint lakbér- és közüzemi díj tartozása, illetve a helyszíni ellenőrzés alapján megállapítható, hogy a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megőrzéséhez szükséges bérlői kötelezettségeknek eleget tett. Szükséglakásban jogcím nélküli lakáshasználó komfort nélküli komfortfokozatú lakásban kaphat elhelyezést.

21. §

(1) A 9. § (1) bek. a), c) pontjai, 11. §, 12. §, 14-18. §, 24. § (1) bek., 37. § (1) bekezdés szerint elhelyezett, ha a hosszabbítás feltételeinek megfelel, de a hosszabbítási kérelmét a bérleti jogviszony megszűnését követően, legkésőbb az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 60

napon belül nyújtotta be és emiatt jogcím nélküli lakáshasználóvá vált, valamint lakbér-, használati díj hátraléka és közüzemi díjtartozása nincs, abban az esetben legfeljebb az általa használt – szükséglakás esetén komfort nélküli komfortfokozatú – lakásban a fent hivatkozott rendelkezésekben meghatározott időtartamra és feltételekkel kaphat elhelyezést és kerülhet sor hosszabbításra. A hosszabbítási kérelem benyújtására rendelkezésre álló 60 napos határidő alól a bérbeadó felmentést adhat.

(2) A 24. § (1) bekezdés szerint elhelyezett, amennyiben lakbér-, használati díj, közüzemi díjhátralékkal rendelkezik, akkor kaphat elhelyezést, ha munkaviszonya, közszolgálati jogviszonya, megbízási jogviszonya a munkáltatójával fennáll, és a munkáltatói jogkör gyakorlója az elhelyezését javasolja, továbbá, ha a kérelmező a hátralékok rendezése érdekében a bérbeadóval, ill. a szolgáltatókkal részletfizetési megállapodást köt. Legfeljebb az általa használt lakásban kerülhet elhelyezésre egy év határozott időtartamra. Amennyiben a munkaviszonya vagy egyéb jogviszonya a munkáltatójával nem áll fenn, nem kerülhet elhelyezésre.

(3) A 37. § (1) bekezdés szerint elhelyezett, ha a hosszabbítás feltételeinek nem felel meg

a) és lakbér-, használati díj, közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik, úgy legfeljebb az általa használt lakásban kerülhet elhelyezésre. Az elhelyezés egy év határozott időtartamra szól.

b) és lakbér-, használati díj, közüzemi díjhátralékkal rendelkezik, úgy az általa használt lakásnál nem nagyobb alapterületű, azonos vagy alacsonyabb komfortfokozatú helyreállíthatatlan lakás egy év határozott időtartamra azzal adható bérbe, hogy a kérelmező a hátralékok rendezése érdekében a bérbeadóval, ill. a szolgáltatókkal részletfizetési megállapodást köt.

(4) A 11. § szerint elhelyezett, ha a hosszabbítás feltételeinek nem felel meg

a) és lakbér-, használati díj, közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik, úgy legfeljebb az általa használt lakásban kerülhet elhelyezésre. Az elhelyezés egy év határozott időtartamra szól.

b) és lakbér-, használati díj, közüzemi díjhátralékkal rendelkezik, úgy az általa használt lakásnál nem nagyobb alapterületű, azonos vagy alacsonyabb komfortfokozatú helyreállíthatatlan lakás egy éves határozott időtartamra azzal adható bérbe, hogy a kérelmező a hátralékok rendezése érdekében a bérbeadóval, ill. a szolgáltatókkal részletfizetési megállapodást köt.

(5) A 16-18. § szerint elhelyezett, ha a hosszabbítás feltételeinek nem felel meg

a) és a használt lakás vonatkozásában tartozással (előtakarékoság, lakbér-, használati díj, közüzemi díjhátralék) nem rendelkezik, úgy legfeljebb az általa használt lakásban kerülhet elhelyezésre. Az elhelyezés egy év határozott időtartamra szól.

b) és a használt lakás vonatkozásában bármilyen tartozással (előtakarékoság, lakbér-, használati díj, közüzemi díjhátralék) rendelkezik, és vállalja a lakbér-, használati díj, közüzemi díjhátralék megfizetését, valamint ezen hátralékok rendezése érdekében a bérbeadóval, ill. a szolgáltatókkal részletfizetési megállapodást köt, úgy az általa használt lakásnál nem nagyobb alapterületű, alacsonyabb komfortfokozatú helyreállíthatatlan lakásban kerülhet elhelyezésre. Az elhelyezés egy év határozott időtartamra szól.

(6) A 9. § (1) bek. a), c) pontjai, a 12. § és a 14. §, a 15. § szerint elhelyezett, ha a hosszabbítás feltételeinek nem felel meg,

a) és lakbér-, használati díj, közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik, úgy legfeljebb az általa használt lakásban kerülhet elhelyezésre. Az elhelyezés egy év határozott időtartamra szól.

b) és lakbér-, használati díj, közüzemi díjhátralékkal rendelkezik és a bérbeadóval, illetve a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást köt, és ezen megállapodások szerinti havi törlesztő részletek összege nem haladja meg a család egy főre eső havi nettó jövedelmének 33 %-át, úgy elhelyezésre kerülhet legfeljebb az általa használt lakásban. Az elhelyezés egy év határozott időtartamra szól.

c) és lakbér-, használati díj, közüzemi díjhátralékkal rendelkezik és a bérbeadóval, illetve a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást köt, és ezen megállapodások szerinti havi törlesztő részletek összege meghaladja a család egy főre eső havi nettó jövedelmének 33 %-át, úgy elhelyezésre kerülhet az általa használt lakásnál nem nagyobb alapterületű, alacsonyabb komfortfokozatú helyreállíthatatlan lakásban. Az elhelyezés egy év határozott időtartamra szól.

(7) Szükséglakásban jogcím nélküli lakáshasználó komfort nélküli komfortfokozatú lakásban

kaphat elhelyezést.

22. §

(1) Az egy éves időtartamra történő elhelyezés a bérlőnek a bérleti szerződés lejárta előtt benyújtott kérelmére legfeljebb 2 alkalommal további egy évre meghosszabbítható, de az elhelyezés időtartama a 3 évet nem haladhatja meg. Az elhelyezés meghosszabbításának feltételeként – ha korábban lakbér, használati díj, illetve közüzemi díjhátralékkal rendelkezett – a bérlőnek igazolnia kell, hogy a bérbeadóval, illetve a szolgáltatókkal kötött részletfizetési megállapodásban foglaltaknak maradéktalanul eleget tett, továbbá a hosszabbításra irányuló kérelem benyújtásakor a bérlőnek igazolnia kell, hogy az elhelyezés óta lakbér, közüzemi díj tartozása nem keletkezett.

(2) Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó nem az általa korábban használt lakásban kerül elhelyezésre, úgy az általa korábban használt lakást – a részére bérbe adott lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül – helyreállított állapotban köteles a bérbeadó részére leadni.

(3) A bérlő a részére bérbe adott helyreállítatlan lakást egy éven belül köteles helyreállítani. Ebben az esetben

a) amennyiben az általa korábban használt, illetve a bérleményét képező lakásban lakbér-, használati díjhátralékot halmozott fel, úgy a részére helyreállítatlan állapotban bérbe adott lakás vonatkozásában a bérbeadó által előzetesen készített költségvetésben foglalt helyreállítási költségek – a helyreállítási munkálatok elkészültének igazolását követően – a fennálló lakbér hátralék összegébe beszámításra kerülnek. A fennmaradó összeg vonatkozásában a bérbeadó a bérlővel lakbérbeszámítás vonatkozásában megállapodást köt.

b) Amennyiben az általa korábban használt, valamint a bérleményét képező lakásban lakbér-, használati díj hátralékot nem halmozott fel, úgy a részére helyreállítatlan állapotban bérbe adott lakás vonatkozásában a bérbeadó által előzetesen készített költségvetésben foglalt helyreállítási költségek – a helyreállítási munkálatok elkészültének igazolását követően – részére visszafizetésre kerülnek.

(4) A 20-21. § foglaltak szerint elhelyezett az elhelyezés megszűnését követő legkésőbb harminc napon belül köteles a lakást a bérbeadónak helyreállított állapotban, elhelyezési igény nélkül visszaadni. A bérbeadó köteles a lakás kiürítése érdekében minden szükséges intézkedést megtenni.

(5) Csereelhelyezésként legfeljebb két lakás ajánlható fel. Amennyiben a lakáshasználó a felajánlott lakások egyikét sem fogadja el, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

(6) A jogcím nélküli lakáshasználó nem kerülhet elhelyezésre, ha az ország területén bárhol ő vagy a vele együttlakó vagy együttköltöző személy rendelkezik önálló beköltözhető lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányaddal, önkormányzati bérlakással.

(7) Ha a jogcím nélküli lakáshasználó a bérbeadóhoz elhelyezési kérelemmel nem fordul, vagy a kérelmét a bérbeadó nem teljesíti, köteles a lakást írásbeli felszólításra harminc napon belül helyreállított állapotban, elhelyezési igény nélkül a bérbeadónak visszaadni.

(8) A 20. § (1) és (2) bekezdés alapján bérbeadott lakás bérlője szociális lakbért köteles fizetni.

(9) A 20. §, 21. § (1)-(6) bekezdés alapján bérbeadott lakás bérbeadási jogcímének kategóriája megegyezik a korábbi bérbeadási jogcím kategóriájával, azzal, hogy a bérlő csak abban az esetben fizet szociális lakbért, amennyiben a bérbeadott lakás nem haladja meg a jogos lakásigény mértékét.

Nyugdíjasok házában történő elhelyezés szociális alapon és költségelven

23. §

(1) Bérbeadóhoz a nyugdíjasok házában történő, határozatlan időtartamú elhelyezési kérelemmel az a legalább egy éves szegedi bejelentett lakóhellyel rendelkező, háziorvos javaslatának figyelembe vételével a szakorvosi igazolás alapján közösségi együttélésre alkalmas, nyugellátásra jogosult fordulhat, aki

a) rendeltetésszerű használatra alkalmas ingatlantulajdonnal rendelkezik és ingatlantulajdonát a bérbeadó részére értékegyeztetéssel felajánlja, valamint a bérbeadó által megállapított különbözetet egy összegben megfizeti. Értékegyeztetés során a felajánlott ingatlantulajdonra vonatkozó forgalmi értékbecslésben meghatározott összeget és a nyugdíjasok házában levő lakásra a 52. § (1)-(3) bekezdés szerinti térítési díj másfélszeresét kell figyelembe venni. A bérbeadó a felajánlott ingatlantulajdon elfogadását – annak műszaki állapotára, elhelyezkedésére tekintettel – megtagadhatja.

b) önkormányzati bérlakásban határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkezik, és a felajánlott önkormányzati bérlakásra, valamint a nyugdíjasok házában levő lakásra a 52. § (1)-(3) bekezdés szerint számított térítési díj különbözet megfizetését egy összegben vállalja.

c) lakástulajdonnal, vagy önkormányzati lakásra határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal nem rendelkezik és a nyugdíjasok házában levő lakásra a 52. § (1)-(3) bekezdés szerinti térítési díj másfélszeresének megfizetését egy összegben vállalja.

d) az a) b) és c) bekezdésben meghatározott esetekben, amennyiben a nyugdíjas garzonlakás új épületben található, a bérbeadandó lakásra vonatkozóan a 52. § (1)-(3) bekezdés szerinti térítési díj két és félszeresét kell figyelembe venni.

A nyugdíjas garzonházban történő elhelyezésnél előnyt élvez az, aki az a)-b) pontban meghatározott ingatlan egyidejű felajánlásával kéri elhelyezését.

(2) Könnyített megközelítésű lakásban történő elhelyezésre az az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelelő nyugdíjas jogosult, aki a mozgásában korlátozottság igazolásához - a 164/1995. (XII. 27.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint kiállított orvosi igazolás alapján - a felsorolt feltételekből legalább 5 pontnak megfelel.

(3) A nyugdíjasok házában lévő lakásba a bérlő háziorvos javaslatának figyelembe vételével a szakorvosi igazolással megállapított közösségi együttélésre alkalmas házastársát, élettársát fogadhatja be, feltéve, hogy az élettárs, házastárs saját jogú nyugellátásban részesül. Az e rendelkezés ellenére történő befogadás a lakás rendeltetésellenes használatának minősül és a bérleti jogviszony felmondását vonja maga után.

(4) Az (1) bekezdés szerinti lakás a nyugdíjasok házában lévő másik lakásra, vagy önkormányzati bérlakásra, illetve olyan magánszemély tulajdonában lévő lakásra cserélhető el, amelynek bérlője, tulajdonosa a nyugdíjasok házában lévő lakás bérlőjévé válhat. A nyugdíjasok garzonházában fennálló bérleti jogviszony a 39. § rendelkezéseiben foglalt módon nem szüntethető meg.

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

(6) Amennyiben a jelen § alapján bérbeadott lakás bérlője és a vele együttköltöző személyek megfelelnek a 4. § (2) bekezdés c) pontjában foglalt feltételeknek, úgy szociális lakbért kötelesek fizetni.

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

Szolgálati lakásban történő elhelyezés szociális alapon vagy költségelven

24. §

(1) Szolgálati lakásnak minősülnek:

- a) az e rendelet 3. sz. melléklet I.) pontjában meghatározott 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) Szeged város területén állami, önkormányzati fenntartású egészségügyi, szociális, oktatási

és kulturális intézményben és a Szegedi Szabadtéri Játékok és Fesztivál Szervező Kht-val, Szegedi Kortárs Balettért Alapítvánnyal munkaviszonyban, megbízási jogviszonyban álló szakemberekkel,

- b) Szeged 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,
- d) művészeti, tudományos tevékenységet folytató kiemelkedő egyéniségekkel
- e) élsportolókkal köthető bérleti szerződés.

(3) A (2) bekezdés a) b) c) d) pont szerinti esetben, illetve a Szegedi Nemzeti Színháznál és a Szegedi Szabadtéri Játékok és Fesztivál Szervező Kht-nál határozatlan időtartamú munkaszerződéssel, megbízási szerződéssel rendelkezők esetében a szolgálati lakás a munkaviszony, a közszolgálati jogviszony, a megbízási jogviszony időtartamára, legfeljebb négy évre adható bérbe, amely a bérlőnek a bérleti szerződés lejártát előzetesen benyújtott kérelmére 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 Szegedi Nemzeti Színháznál és a Szegedi Szabadtéri Játékok és Fesztivál Szervező Kht-nál határozott időtartamú munkaszerződéssel, megbízási szerződéssel rendelkezők, illetve az élsportolók 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 bérbeadó a munkáltatói jogkör gyakorlója, vagy a megbízó javaslatára dönt.

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

25. §

(1) Nem köthető lakásbérleti szerződés azzal a 24. § (2) és (3) bekezdések szerinti igénylővel, aki Szegeden önálló beköltözhető lakásingatlanl, önálló lakásnak minősülő tulajdonú hányaddal rendelkezik, önkormányzati bérlakásban bérlő, bérlőtárs vagy jogcím nélküli lakáshasználó, valamint azzal, aki a kérelem benyújtását megelőzően már ilyen jogcímen elhelyezést nyert.

(2) A 24. § (4) bekezdés vonatkozásban az igénylő alatt a vele együttköltöző személyeket is érteni kell.

(3) A 24. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott lakások vonatkozásában a rendelet 1. sz. mellékletében döntési jogkörrel felruházott bizottságok alakítanak ki szakma-specifikus, valamint a rendelet 2. számú mellékletében meghatározott elveket figyelembe vevő elbírálási rendszert.

(4) Az (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 rendelet

3. sz. melléklet I. pontjában meghatározott lakások számára - a kezdeményezésre és javaslatételre jogosult javaslatára, a rendeletben meghatározott lakások helyett más lakás bérbeadásáról is dönthet. Az ilyen jogcímen bérbe adott lakások száma nem haladhatja meg a 3. sz. melléklet I. pontjában meghatározott lakások számának 10 %-át, és 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 4. § (2) bekezdés c) pontjában foglalt feltételeknek, és a lakás nem haladja meg a jogos lakásigény mértékét, úgy szociális lakbért kötelesek fizetni.

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

26. §

(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 24. § (2)-(5) bekezdésekben meghatározott javaslattevők 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 52. § (1) – (3) bekezdésében 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 a 52. § (1) – (3) bekezdésében meghatározott térítési díj 60 %-át kell megfizetnie, míg abban az esetben, ha a leadott lakásért térítési díjat nem kapott, úgy a 52. § (1) – (3) bekezdésében 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.

Önkormányzati vagy magántulajdonban álló lakás megszűnése esetére szóló elhelyezés szociális alapon, költségelven vagy piaci alapon

27. §

(1) Ha az önkormányzati vagy magántulajdonban álló lakás elemi csapás, vagy más elháríthatatlan, de nem a lakás tulajdonosát, bérlőjét terhelő ok következtében válik lakhatatlanná, vagy megsemmisül és a lakás tulajdonosa, bérlője elhelyezéséről önmaga gondoskodni nem tud, részére a bérbeadó elhelyezést másik megfelelő lakásban köteles biztosítani a lakás helyreállításáig, vagy az eredeti szerződéssel egyező időtartamra.

(2) Magánszemély tulajdonában lévő lakás megsemmisülése esetén a lakásban lakó tulajdonos, vagy jogszerű használó elhelyezésére elsősorban komfort nélküli lakás használható fel. Az elhelyezés a lakáshelyzet rendezéséig, de legfeljebb öt évi határozott időtartamra szól.

(3) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott magántulajdonú lakás tulajdonosa, illetve a (2) bekezdésben meghatározott magánszemély tulajdonában lévő lakás lakója és a vele együttköltöző személyek megfelelnek a 4. § (2) bekezdés c) pontjában foglalt feltételeknek, és a lakás a jogos lakásigény mértékét nem haladja meg, úgy szociális lakbért kötelesek fizetni.

(4) Amennyiben a (3) bekezdés alapján bérbeadott lakás bérlője és a vele együttköltöző személyek nem felelnek meg a (3) bekezdésben foglalt feltételeknek, úgy költségelvű lakbért kötelesek fizetni.

(5) Az (1) bekezdésben meghatározott önkormányzati tulajdonú lakás megszűnése esetén bérbeadott lakás bérbeadási jogcímének kategóriája megegyezik a korábbi bérbeadási jogcím kategóriájával, azzal, hogy az nem lehet szociális, ha lakás a jogos lakásigény mérték meghaladja. Amennyiben meghaladja a jogos lakásigény mértékét, úgy a bérlő költségelvű lakbért köteles fizetni.

Bérleti jogviszony folytatása szociális alapon vagy költségelven

28. §

(1) Lakásra tartási szerződés az Ltv. 22. §-a alapján köthető. A tartási szerződéshez a bérbeadói hozzájárulás az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén adható meg:

- a) ha az eltartó nagykorú és önálló rendszeres keresettel, jövedelemmel rendelkezik,
- b) ha az eltartó a tartásra önállóan – teljesítési segéd közreműködése nélkül – képes,
- c) ha az eltartó másik bérlakás bérleti jogviszonyának folytatására nem rendelkezik tartási szerződéssel,
- d) ha a bérlő, azaz az eltartott határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkezik.

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

(3) Nyugdíjasok házában található lakás bérleti jogviszonyának folytatására tartási szerződés nem köthető.

(4) Amennyiben a jelen §, illetve az Ltv. 32. § (2) bekezdés alapján bérbeadott lakás bérlője és a vele együttköltöző személyek megfelelnek a 4. § (2) bekezdés c) pontjában foglalt feltételeknek, és a lakás a jogos lakásigény mértékét nem haladja meg, úgy szociális lakbért kötelesek fizetni.

(5) Amennyiben a bérlő és a vele együttköltöző személyek nem felelnek meg a (4) bekezdésben foglalt feltételeknek, úgy költségelvű lakbért kötelesek fizetni.

Lakáscsere szociális alapon, költségelven vagy piaci alapon

29. §

(1) Bérbeadói hozzájárulással 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 cserébe bevont lakás, lakóépület bérleti, vagy tulajdonjogát bármelyik fél a joggal való visszaélés tilalmába ütköző módon kívánja megszerezni,
 - eltartási szerződéssel érintett önkormányzati bérlakás esetén a bérleti jog cseréjéhez az eltartó írásbeli hozzájárulását a kérelemhez nem csatolták,
 - 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 52. § (1)-(3) bekezdése 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 52. § (1)-(3) bekezdése 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 Ltv. 25. § (2) bekezdése alapján kell eljárni.

30. §

- (1) Ha a határozatlan idejű bérleti jogviszony megszűnésére épület felújítása, bontása, értékesítése, lakás korszerűsítése, átalakítása, bővítése, megszüntetése miatt kerül sor, a bérlő csereelhelyezése során a feleket a 52. § (1)-(3) bekezdései szerint számított értékkülönbözet illeti meg.
- (2) Ha a határozatlan idejű bérleti jogviszony megszűnése épület felújítása, lakás korszerűsítése, átalakítása, bővítése, bontása, megszüntetése miatt szükséges, a bérlővel új bérleti szerződés felújított épületben lévő lakásra – a lakásfelajánlás bérbeadó által történő előzetes jóváhagyása esetén - akkor köthető, ha a bérlő vállalja a 31. § (6) bekezdésben meghatározott térítési díj megfizetését.
- (3) Ha a határozatlan idejű bérleti jogviszony megszűnése épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bővítése, bontása, megszüntetése miatt szükséges, a bérlővel új bérleti szerződés új épületben lévő lakásra – a lakásfelajánlás bérbeadó által történő előzetes jóváhagyása esetén - akkor köthető, ha a bérlő vállalja a 31. § (6) bekezdésben meghatározott térítési díj megfizetését.
- (4) Az (1)-(2) bekezdés szerinti esetekben a bérlőt kérelmére, feltételhez kötötten átmeneti lakásban lehet elhelyezni, ha a lakások visszaadása és birtokba vétele közötti időpontban lakhatása nem megoldott.
- (5) Ha a határozott idejű vagy feltételhez kötött bérleti jogviszony megszűnése épület felújítása, lakás korszerűsítése, átalakítása, bővítése, bontása, megszüntetése miatt szükséges, a bérlővel új bérleti szerződés csak a megszüntetett bérleti szerződésben meghatározott időtartamra köthető. A bérlő felújított, illetve új épületben nem kaphat elhelyezést, kivéve, ha az új épületet a bérbeadó szociális bérlakásként építette.
- (6) Ha a határozatlan idejű jogviszonnyal rendelkező lakás bérlője lakását a bérbeadó részére csere céljából felajánlja, úgy a feleket az e rendelet 52. § (1)-(3) bekezdései szerint számított értékkülönbözet illeti meg. Amennyiben a bérbeadó által cserealapként felajánlott lakás helyreállítatlan, úgy a bérbeadó által elfogadott helyreállítási költség vonatkozásában a felek bérbeszámításban vagy más elszámolásban állapodhatnak meg.
- (7) Ha a határozatlan idejű jogviszonnyal rendelkező lakás bérlője lakását a bérbeadó részére felajánlja és azt a bérbeadó elfogadja, továbbá a bérlő csereként új, vagy felújított épületben lévő lakást kér, a bérlővel új bérleti szerződés új épületben lévő lakásra – a lakásfelajánlás bérbeadó által

történő előzetes jóváhagyása esetén - akkor köthető, ha a bérlő vállalja a 31. § (6) bekezdésben meghatározott díj megfizetését.

31. §

(1) A bérlőt megillető értékkülönbözöt 50 %-a bérleti szerződés aláírását követő nyolc napon belül, míg a további 50 %-a a cserelakásnak a bérbeadó részére történő tényleges visszaadását követő nyolc napon belül kerül kifizetésre.

(2) A bérlő az 30. § (6) és (7) bekezdésben meghatározott csere esetén a lakást a bérbeadóval történő megállapodás alapján helyreállított vagy helyreállíthatatlan állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni a csereszerződés megkötésével egy időben.

(3) Az 30. § (1)-(3) és az (5)-(7) bekezdésben foglaltak esetén a bérbeadó a bérlőnek legfeljebb egy komfortfokozattal és legfeljebb egy bérleti díj övezettel előnyösebb cserelakást ajánlhat fel.

(4) Az 30. § (1) -(3) és az (5) bekezdésben foglaltak esetén a (3) bekezdés komfortfokozatra vonatkozó rendelkezése alól - a vagyonhasznosító szervezet javaslatára – a bérbeadó felmentést adhat.

(5) Amennyiben a bérlő vállalja az általa fizetendő térítési díj 15 %-ának egy összegben történő megfizetését, valamint a csereelhelyezésként bérbe adott lakás azonos vagy alacsonyabb, illetve legfeljebb egy komfortfokozattal magasabb komfortfokozatú, és a lakás alapterületének növekedése nem haladja meg a 30 %-ot, a bérbeadó kérelemre a 30. § (1) - (3) és 30. § (7) bekezdések alapján fizetendő térítési díj hátralékos összegére – a Ptk. 232. § (2) bekezdése szerinti kamattal - legfeljebb 24 havi részletekben történő megfizetését engedélyezheti.

(6) A 30. § (2), (3) és 30. § (7) bekezdés vonatkozásában a bérlővel lakásbérleti szerződés akkor köthető, ha vállalja, hogy megfizeti a 52. § (1)-(3) bekezdés szerinti térítési díjnak

a) a kétszeres összegét, amennyiben a részére történő bérbeadás a tárgyi lakás első bérbeadásától számított 3 éves időtartam alatt történt,

b) a másfélszeres összegét, amennyiben a részére történő bérbeadás a tárgyi lakás első bérbeadásától számított 3-5 éves időtartam alatt történt.

A fizetendő térítési díj összegébe a bérlő eredeti lakására számított, a 52. § (1)-(3) bekezdés szerinti térítési díj összegét be kell számítani.

(7) A csereelhelyezés feltétele, hogy a bérlő vállalja a rendeletben megállapított bérleti díj megfizetését.

(8) Aki magántulajdonú lakását cseréli önkormányzati tulajdonú bérlakásra, az költségelvű lakbért köteles fizetni.

(9) A 29. § (1), 30. § (6)-(7) bekezdés alapján bérbeadott lakás – a 31. § (8) bekezdésben foglalt kivétellel – bérbadási jogcímének kategóriája megegyezik a korábbi bérbadási jogcím kategóriájával, azzal, hogy az csak abban az esetben lehet szociális, ha lakás a jogos lakásigény mértékét nem haladja meg. Amennyiben meghaladja a lakás jogos lakásigény mértékét, úgy a bérlő költségelvű lakbért köteles fizetni.

(10) A 30. § (1)-(3) és (5) bekezdések esetében a bérbeadott lakás bérbadási jogcímének kategóriája minden esetben megegyezik a korábbi bérbadási jogcím kategóriájával.

Társbérleti jogviszony megszűnése szociális alapon vagy költségelven

32. §

(1) A lakásban visszamaradt társbérlő és a bérbeadó között megüresedett társbérleti lakrészre vonatkozó bérleti szerződést a 34. § (3)-(4) bekezdésekbe foglalt figyelembe vételével köthető.

(2) Ha a megüresedett társbérleti lakrész bérbadását a visszamaradt társbérlő nem kéri, a bérbeadó

megfelelő cserelakás felajánlásával a társbérlet felszámolását kezdeményezi a bérleti jogviszony felmondásával.

(3) A jelen § alapján bérbeadott lakás bérbeadási jogcím szociális, kivéve, ha a bérbeadással létrejött lakás meghaladja a 34. § (3) bekezdésben rögzített mértéket.

(4) Amennyiben a bérlő nem felel meg a (3) bekezdésben foglalt feltételeknek, úgy a költségelvű lakbért köteles fizetni.

33. §

(1) A megüresedett társbérleti lakrészre - több visszamaradt társbérlő-kérelmező közül - bérbeadó azzal a társbérlővel köt bérleti szerződést, akinek a külön bejáratú lakrészén át a megüresedett lakrész megközelíthető és aki vállalja a 34. § (3)-(4) bekezdései szerinti térítési díj megfizetését. Több e feltételeknek megfelelő társbérlői kérelem esetén a bérbeadó dönt.

(2) Ha a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadását a visszamaradt társbérlők nem kérik, úgy a 32. § (2) bekezdésbe foglalt rendelkezés az irányadó.

Lakásbővítés szociális alapon, költségelven vagy piaci alapon

34. §

(1) Bérlő a lakását – bérbeadói hozzájárulással - lakással, nem lakás céljára szolgáló helyiséggel, továbbá olyan közös használatú helyiséggel bővítheti, amelynek használatáról a bérlők lemondtak.

(2) A lakásbővítéshez történő bérbeadói hozzájárulás feltétele, hogy a bérlő kötelezettséget vállaljon a bővítésként felhasznált terület után a bővítéssel létrejövő bérlemény komfortfokozatának megfelelően a (3)-(4) bekezdések szerint számított térítési díjnak a bérleti szerződés megkötéséig egyösszegben történő megfizetésére, továbbá a vállalja a rendeletben megállapított lakbér megfizetését.

(3) A bérlő a 52. § (1)-(3) bekezdés szerinti térítési díjat köteles fizetni, ha a bővített lakás nem haladja meg:

a) két személyig egy-kettő lakószobát, vagy 80 m² alapterületet;

b) három személy esetében másfél-kettő és fél lakószobát, vagy 100 m² alapterületet;

c) négy illetve több személy esetében kettő-három lakószobát, vagy 120 m² alapterületet.

(4) Ha a lakás szobaszáma vagy alapterülete meghaladja a (3) bekezdésben meghatározott mértéket, akkor a lakás a 52. § (1)-(3) bekezdésben megállapított térítési díj kétszerese megfizetésének vállalásával adható bérbe.

35. §

(1) A bérbeadó és a bérlő a lakásbővítésre vonatkozóan megállapodást köt, amelynek tartalmaznia kell az elvégzendő munkák konkrét megjelölését, befejezésének határidejét, várható költségeit, a költségviselés feltételeit és szabályait, elszámolásának módját, valamint a nem szerződésszerű magatartás jogkövetkezményeit. A munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyeket a bérlő köteles megkérni.

(2) Határozott időre bérbe adott lakás esetén a bérlőnek a bővítés után a 34. § (2)-(4) bekezdésben meghatározott térítési díjat nem kell fizetnie. A bővítés ténye a bérleti jogviszony határozott időtartamát nem hosszabbítja meg, illetve a jogviszonyt nem változtatja határozatlan időtartamúvá.

(3) A 34-35. § alapján bérbeadott lakás bérbeadási jogcímének kategóriája megegyezik a korábbi bérbeadási jogcím kategóriájával azzal, hogy az csak abban az esetben lehet szociális, ha a lakásbővítéssel létrejött lakás nem haladja meg a 34. § (3) bekezdésben rögzített mértéket.

(4) Amennyiben a lakás meghaladja a 34. § (3) bekezdésben rögzített mértéket, úgy költségelví lakbért köteles a bérlő fizetni.

Átmeneti lakásokban történő elhelyezés szociális alapon, költségelven vagy piaci alapon

36. §

(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 bérlőt határozott időre, de legfeljebb a munkák elvégzésének időtartamára átmeneti lakásban kell elhelyezni. A bérlő az átmeneti lakásba házas társán, 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 bérlő a lakásba vissza kíván költözni és a lakóépület felújítása még nem fejeződött be – a bérlővel való közös megegyezés alapján a 51. § (5) bekezdés szerinti megállapodás megkötéséig a bérlőt 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.

37. §

(1) Átmeneti lakás - amennyiben a kihasználatlanság indokolja - határozott időtartamra bérbe adható olyan személy részére, aki igazolja, hogy lakáshelyzetét a bérbeadás időtartama alatt Szegeden építkezéssel vagy lakásvásárlással, vagy e rendelet 39. §-a szerinti közös megegyezéssel meg tudja oldani.

(2) Kérelemre, a bérleti szerződés lejáratára előtt a jogviszony legfeljebb két alkalommal további egy-egy évvel meghosszabbítható az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

a) a bérlő hitelt érdemlő módon igazolja, hogy az építkezés, a lakásvásárlás, e rendelet 39. §-a szerinti közös megegyezés rajta kívül álló ok miatt nem valósult meg a bérbeadás időtartama alatt, és igazolja, hogy ezen feltételek a hosszabbítás ideje alatt megvalósulnak,

b) a bérlő igazolja, hogy lakbér és közüzemi díj tartozása nincs,

c) a helyszíni ellenőrzés alapján megállapítható, hogy a bérlő a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának megőrzéséhez szükséges bérlői kötelezettségeknek eleget tett.

(3) Az átmeneti lakás bérlője cserelakásra nem jogosult, az általa lakott lakás részére nem idegeníthető el.

(4) Az átmeneti lakás bérlője a bérleti jogviszony megszűnését követő legkésőbb harminc napon belül köteles a bérbeadónak a lakást helyreállított állapotban visszaadni, elhelyezési igény nélkül.

(5) Az (1)-(2) bekezdés alapján bérbeadott lakás bérlője költségelví lakbért köteles fizetni.

Önkormányzati érdekből történő elhelyezés költségelven

38. §

(1) Az önkormányzati érdekből történő elhelyezést a polgármester, a közgyűlés bizottságai, illetve az önkormányzati képviselők kezdeményezhetik önkormányzati feladat ellátásához, vagy az önkormányzat által támogatott tevékenységhez szükséges elhelyezések esetében, melyről a bérbeadó dönt. A bérleti szerződés feltételhez kötötten, illetve feltétel nélkül legfeljebb négy évi

határozott időtartamra köthető. A határozott időtartamra szóló elhelyezés a bérleti szerződés lejártát megelőzően a bérlő kérelmére a polgármester, a közgyűlés illetékes bizottságai, illetve önkormányzati képviselők kezdeményezésére négy évi határozott időtartammal önkormányzati érdekből mindaddig meghosszabbítható, amíg az önkormányzati érdek fennáll.

(2) Az (1) bekezdés szerint elhelyezett bérlő köteles a feltétel megszűnése, vagy a határozott időtartam leteltét követő harminc napon belül a lakást a bérbeadónak helyreállított állapotban, elhelyezési igény nélkül visszaadni.

(3) Az önkormányzati érdekből bérbe adott lakást elcserélni, albérletbe adni, a bérleti jogviszonyát folytatni, a bérleti jogviszonyát a 39. § rendelkezése szerint közös megegyezéssel megszüntetni, a lakásra bérlőtársi jogviszonyt létesíteni, a lakást nem lakás céljára használni nem lehet.

(4) A jelen § alapján bérbeadott lakás bérlője költségelvű lakbért köteles fizetni.

Közös megegyezés költségelven

39. §

(1) A bérlő a bérbeadóval történő közös megegyezés alapján a határozatlan időre bérbe adott lakás bérleti jogának folytatására más személyt is kijelölhet.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdésben foglaltak alapján történő bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséhez az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén köteles hozzájárulni:

a) ha a bérlőnek a lakásra bérleti díj, térítési díj, közüzemi díj, külön szolgáltatási díj tartozása nincs,

b) ha a leendő bérlő vállalja a lakás 52. § (1)-(3) bekezdés szerinti térítési díj 20 %-ának a bérbeadó részére történő egyösszegű megtérítését,

c) ha a bérlő bérleti jogviszonya nem áll felmondás alatt,

d) ha a leendő bérlő és együttköltöző családtagja nem rendelkezik e rendelet hatálya alá tartozó lakással, ide nem értve a 11. §, a 14. §, a 15. §, a 16-18. §, a 24. § (1) bekezdés, a 37. § (1) bekezdés szerinti elhelyezést,

e) a szerződés megkötését követő 30 napon belül a kérelem a bérbeadóhoz benyújtásra került,

f) a leendő bérlő nagykorú, önálló keresettel, jövedelemmel rendelkező európai uniós állampolgár,

g) a leendő bérlőt az e rendelet hatálya alá tartozó lakás vonatkozásában az önkormányzat és közüzemei felé fizetendő díjhátralék nem terheli,

h) eltartási szerződéssel érintett önkormányzati bérlakás esetén az eltartó a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez írásban hozzájárult,

i) ha a leendő bérlő vállalja a rendeletben megállapított lakbér megfizetését.

(3) A leendő bérlő, vagy együttköltöző családtagja köteles a (2) bekezdés d) pontja kivételeiben meghatározott lakást legkésőbb a bérbeadói hozzájárulás kézhezvételétől számított 30 napon belül bérbeadónak helyreállított állapotban visszaadni. A lakás visszaadási kötelezettség elmulasztása esetén bérbeadó mindkét bérleti jogviszonyt írásban felmondja és a bérleti jogviszony felmondásával egyidejűleg a bérbeadói hozzájárulást visszavonja.

(4) A leendő bérlő a rendelet hatálya alá tartozó lakást a bérleti szerződés megkötését követően veheti birtokba. A hozzájárulás nélkül végrehajtott birtokbavétel esetén a Ltv. 25. § (2) bekezdése alapján kell eljárni.

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

Bérlőkiválasztás, bérlőkijelölés költségelven

40. §

(1) Az 1994. február 3. napján fennálló bérlőkiválasztási és bérlőkijelölési jog változatlan

tartalommal gyakorolható. A jog gyakorlása szerződés, vagy jogszabály alapján feljogosított szervezet (jogutódját) illeti meg. A bérbeadó a megjelölt személlyel, feltétellel és időpontig köti meg a lakásbérleti szerződést.

(2) A bérbeadó bármely szervvel megállapodhat abban, hogy legfeljebb háromszori bérlőkiválasztási jogot biztosít az általa felajánlott lakásra. Határozott időtartamú, vagy feltételhez kötött jogviszonyra szóló egyszeri bérlőkiválasztási jog ellenértéke a 52. § (1)-(3) bekezdései szerinti térítési díj háromszorosa, kétszeri bérlőkiválasztási jog ellenértéke a 52. § (1)-(3) bekezdései szerinti térítési díj négyszerese, háromszori bérlőkijelölési jog ellenértéke a 52. § (1)-(3) bekezdései szerinti térítési díj ötszöröse.

(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 költségelvű lakbért köteles fizetni.

Pályáztatás piaci viszonyok alapján

41. §

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

- a) 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.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott lakásra pályázhat a legalább egy éve szegedi bejelentett lakóhellyel rendelkező, nagykorú európai uniós állampolgár, aki önkormányzati bérlakással – ide nem értve a 11. §, a 16-18. §, a 24. § (1) bekezdés, a 37. § (1) bekezdés szerinti elhelyezést -, társbérleti lakrészrel nem rendelkezik.

(3) A (1) bekezdésben meghatározott lakások esetében a pályáztatás térítési díj megfizetésére történik.

(4) Az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott lakás esetén a pályázó köteles vállalni a bérbeadó által meghatározott helyreállítási, korszerűsítési munkák elvégzését. Az induló térítési díj a 52. § (1)-(3) bekezdései 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

(5) Az (1) bekezdés b)-d) pontjaiban meghatározott lakás esetén az induló térítési díj a 52. § (1)-(3) bekezdései szerinti térítési díj kétszerese.

(6) Helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakás pályáztatása esetén a bérleti szerződés egy éves határozott időtartamra köthető. A jogviszonyt határozatlan időtartamúvá kell módosítani, ha a bérlő a lakást határidőre helyreállította, korszerűsítette, lakbér és közüzemi díjtartozása nincs, továbbá a helyreállítási, korszerűsítési költség és a 52. § (1)-(3) bekezdésben meghatározott térítési díj kétszeresének különbözetét bérbeadónak megtérítette.

42. §

(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 52. § (1)-(3) bekezdésben meghatározott térítési díj különbözetének megtérítésére.

(2) A 41. § (2) bekezdés vonatkozásában a pályázó alatt a pályázat benyújtóját és a vele együttköltöző 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 együttköltöző családtagja köteles 41. § (2) 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 41. § (5) bekezdésben meghatározott térítési díjat legfeljebb annak kétszeresére emelheti.

(5) A 41. § alapján bérbeadott lakás bérlője piaci lakbért köteles fizetni.

III. fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

43. §

(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 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.

44. §

(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.

(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 egyösszegben hatvan napon belül megtéríti.

(3) Ha a lakást – kivéve a 3. § (4) bekezdésben meghatározott jogcímek alapján 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) üdül, vagy családi, illetőleg egészségügyi körülményei ezt indokoltá teszik, és ezt hitelt érdemlő módon bizonyítja.

45. §

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről, a közterületre néző ajtók és ablakok külső felületének mázolásáról, 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.

(3) A bérbeadó szükség szerint, de legalább évente köteles ellenőrizni a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzés munkanapokon 8-20 óra között végezhető.

46. §

(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.

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

47. §

(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,
- b) vele együtt élő gyermeke házastársát,
- c) az együttlakás ideje alatt született unokája házastársát,
- d) unokáját,
- e) 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.

Bérlőtársi jogviszony létrejötte

48. §

(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.

Albérlet

49. §

(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.

Önkormányzati bérlakás nem lakás céljára történő használata

50. §

(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.

Lakásbérlet megszűnése

51. §

(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,

f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították,

g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,

h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat, vagy bírói ítélet alapján megszűnik.

A határozott 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 52. § (1)-(6) bekezdései szerinti térítés illeti meg.

(4) A 41. § (1) bekezdése szerint bérbeadásra került lakás bérleti jogának a (2) bekezdésben meghatározott módon történő megszüntetése esetén a bérlő részére a 41. § (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, vagy a 30. § (1) bekezdés, illetve a (9) bekezdés szerinti megállapodások 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 nem 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 örököst 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 52. § (1) - (3) bekezdései 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.

52. §

(1) Ha a bérlő lakására határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződését a bérlő kezdeményezésére a felek közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérlő másik önkormányzati lakásra bérleti jogviszonyt nem kíván létesíteni, összkomfortos, vagy komfortos lakásának három hónapon belül – tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető állapotban - a bérbeadó részére történő átadása esetén pénzbeli térítés illeti meg, melynek mértéke:

I. lakbérövezetben: 25.000,- Ft/m²

II. lakbérövezetben: 21.250,- Ft/m²

III-IV. lakbérövezetben: 18.750,- Ft/m².

(2) A félkomfortos lakások bérleti jogviszonyának az (1) bekezdés szerint történő megszüntetése esetén a pénzbeni térítés mértéke:

I. lakbérövezetben: 16.250,- Ft/m²

II. lakbérövezetben: 15.000,- Ft/m²

III-IV. lakbérövezetben: 13.750,- Ft/m².

(3) A komfort nélküli lakások bérleti jogviszonyának az (1) bekezdés szerint történő megszüntetése esetén a pénzbeni térítés mértéke:

I. lakbérövezetben: 15.000,- Ft/m²

II. lakbérövezetben: 13.750,- Ft/m²

III-IV. lakbérövezetben: 12.500,- Ft/m².

(4) Az (1)-(3) bekezdés szerint megállapított térítés mértékének 50 %-a a lakásbérleti jogviszony megszüntetésére kötött megállapodást követő nyolc napon belül, míg a további 50 %-a a lakás beköltözhető állapotban történő tényleges átadását követő nyolc napon belül kerül kifizetésre.

(5) Ha a volt bérlő három hónapon belül a lakást beköltözhető állapotban nem adja át, úgy a három hónap elteltével a még ki nem fizetett térítés összegét az (1) bekezdésben foglaltakon túl havonként 5%-kal kell csökkenteni.

(6) Ha a bérlő lakására határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződését a bérbeadó kezdeményezésére a felek közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérlő másik önkormányzati lakásra bérleti jogviszonyt nem kíván létesíteni, a megállapodás során a felek az (1)-(5) bekezdésekben foglaltaktól eltérhetnek azzal, hogy a pénzbeni térítés mértéke nem haladhatja meg a bérleti jog ellenértékének összegét. A megállapodást a Pénzügyi Bizottság és a Városrendezési, Tulajdonosi és Lakásügyi Bizottság hagyja jóvá 10 millió forint értékhatárig, 10 millió forint értékhatár fölött a Közgyűlés dönt.

Jogcím nélküli lakáshasználat

53. §

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

(2) A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetét követő hónap első napjától számított hat hónapig a lakásra megállapított havi bérleti díjjal azonos összeg.

(3) A hatodik hónap elteltével – kivéve, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt - a használati díj a lakásra megállapított bérleti díj másfélszerese.

(4) 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.

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

54. §

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. 90/A. § (1) bekezdés szerint eljárni.

A piaci pályáztatási eljárásra vonatkozó rendelkezések

55. §

(1) A pályázati hirdetménynek 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) 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 rendeletbe foglalt feltételeinek,
- c) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy önkormányzati bérlakással – ide nem értve a 11. §, a 16-18. §, a 24. § (1) bekezdés, a 37. § (1) bekezdés szerinti elhelyezést -, társbérleti lakrészsel nem rendelkezik.

(3) A pályázó a 52. § (1)-(3) bekezdésében 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) 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.

56. §

(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.

(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 pályázati tárgyalást 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 kell közzétenni, valamint ki kell függeszteni a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatán.

(6) A pályázó személyesen vagy meghatalmazottja útján nyújthatja be pályázatát. A 9. § szerinti pályázat esetén a bérbeadó 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.

Vegyes rendelkezések

57. §

(1) Szociális helyzet alapján történő pályáztatás, valamint garzonlakásokra vonatkozó elhelyezés igényléskor, valamint ahol e rendelet szerint a rászorultság, illetőleg az előtakarékosság megállapításához szükséges személyi és vagyoni körülményekre vonatkozó adatok bejelentésén túl az ügyfél nem kötelezhető a külön jogszabályban meghatározott és személyes védelmet élvező adatok szolgáltatására.

(2) Az önkormányzati beruházásban épült vagy felújított épületben lévő pályáztatott lakásokból befolyt térítési díjat a beruházási, felújítási költség visszapótlására kell fordítani.

(3) A 52. § (1)-(3) bekezdésben meghatározott térítési díj mértékét 2007. évtől kezdődően az önkormányzat mindenkori költségvetésének végrehajtásáról szóló rendeletében kell meghatározni.

(4) Ha a bérlő a lakását nem lakás céljára szolgáló helyiséggel bővíti – a 34. §-ban foglalt feltételek mellett – a bővítmény után a bérbeadó által megállapított - a 15/2000. (III. 31.) Kgy. rendelet 12. § (3) bekezdésének c) pontjában értelmezett - bérleti jog ellenértéket köteles fizetni.

(5) A bérbeadó a Ltv. és e rendelet keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról szóló döntés érdekében a tudomására jutottak.

(6) Önálló lakásnak minősül tulajdoni hányadnak kell tekinteni, ha a résztulajdonos pályázót, kérelmezőt legalább egy szoba kizárólagos és az egyéb helyiségek használata illeti meg. Nem kell figyelembe venni az egyeneságbeli felmenő haszonélvezeti jogával terhelt legfeljebb egy ingatlan, ingatlanrészt, ha azt nem a pályázó, kérelmező használja, és a jogos lakásigény mértékét nem éri el.

(7) Az építési engedéllyel létesített, a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 85. §-ának megfelelően kialakított galéria térítési díjára az adott lakás komfortfokozatának megfelelően a 52. § (1)-(3) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

58. §

(1) A felújított ill. új épületben lévő lakást az első bérbeadástól számított 5 évig kell felújított ill. új állapotúnak tekinteni.

(2) Lakás egy részének nem lakás céljára történő használata esetén közvetlenül érintett lakónak minősül a tárgyi lakással szomszédos (mellette, szemben, alatta, illetve felette található) lakásban lakó személy.

(3) Állandó jellegű kereső tevékenység e rendelet vonatkozásában a határozatlan, vagy a minimum egy éves határozott idejű munkaviszony, illetve munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony.

(4) Ha a rendeletben meghatározott döntési jogkörrel rendelkező szerv az ügyfél kérelmét elutasította, úgy az ügyfél ugyanazon tárgyban csak a döntés kézhezvételétől számított 6 hónapot követően nyújthat be új kérelmet abban az esetben, ha a rendeletben meghatározott elhelyezési feltételei tekintetében változás következik be, vagy a rendelet abban a vonatkozásban módosul, amelyre az ügyfél kérelme irányult.

2. rész

A lakbérekről

I. fejezet

Lakbér övezetek

59. §

A rendelet hatálya alá tartozó lakások települési fekvésük szerint az alábbi lakbérövezetekbe sorolandók:

- I. Tisza Lajos krt. páros oldala, és a Tisza által határolt terület.
- II. Tisza Lajos krt. páratlan oldala és a Nagykörút páros oldala (Bécsi krt. esetén a páratlan oldal) által határolt terület, valamint Újszeged (kivéve: Temesvári krt. 36., Székely sor 21.)
- III. Nagykörút és a körtöltés közötti terület, valamint a Temesvári krt. 36. és a Székely sor 21.
- IV. Körtöltésen kívüli terület.

II. fejezet

Lakbérfizetési kötelezettség, a lakbér mértéke, a külön szolgáltatások díja és számítása

60. §

(1) Lakásbérleti szerződés alapján a bérlő köteles a lakás és a lakáshoz tartozó helyiségek használatáért bérleti díjat, és a bérbeadó által nyújtott a 63. § (1) bekezdésében meghatározott szolgáltatásokért díjat, együttesen lakbért fizetni.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó lakások bérét - figyelembe véve a lakbérövezetet, a lakás komfortfokozatát, a lakóépület építési módját és a bérbeadás jogcímét - a rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

(3) A bérleti díjat - a lakás épületen belüli fekvése és műszaki állapota alapján - csökkenteni kell, ha a lakás:

- a) alagsorban (a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel a járdaszint alatt) van 5 %-kal,
- b) három vagy ennél többszintes lakóépület földszintjén, vagy első emeletén van és valamennyi lakószoba ablaka az épület zárt udvarára néz: 5 %-kal,
- c) helyiségei műszakilag nem összefüggőek: 5 %-kal,
- d) felvonó nélküli épület negyedik lakószintjétől felfelé szintenként: 5-5 %-kal,
- e) egyéb, az a)-d) pontokban fel nem sorolt lakhatást csökkentő rossz műszaki állapota miatt (a lakás aládúcolt, egészségre ártalmas, penészes, a lakás belmagasságának 1/3-áig felvizesedett), e helyzet fennállásának időtartamára: legfeljebb 10 %-kal.

Az alkalmazható csökkentés mértéke együttesen legfeljebb 35 % lehet.

61. §

(1) A lakások lakbérét

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembe vételével e rendelet állapítja meg.

(2) A bérlő a lakás

- a) szociális helyzete alapján történő bérbeadása esetén szociális lakbért,
 - b) költségelven történő bérbeadása esetén költségelvű lakbért,
 - c) piaci alapon történő bérbeadása esetén piaci lakbért
- köteles fizetni, ezen rendeletben meghatározott kivételekkel.

(3) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői és a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások alapján kell meghatározni.

(4) A költségelven bérbe adott lakások lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői alapján úgy kell meghatározni, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos költségei megtérüljenek.

(5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (7) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadó ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

(6) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérbeadó évente felülvizsgálja a rendelet hatálybalépését követően kötött bérleti szerződések esetén a bérlő (2) bekezdés szerinti besorolását azzal, hogy a bérlő minden év október 31. napjáig köteles igazolni a bérbeadónál, hogy a szociális lakbér megállapítására jogosult.

(7) A bérlő szociális lakbér besorolásra jogosult, ha

- a) az ő és a vele együttköltöző személyeknek az egy főre jutó havi nettó jövedelme a nyugdíjminimum összegének a két és félszeresét nem haladja meg és
- b) az ingatlan, ingó, továbbá a vagyoni értékű jogainak együttes forgalmi értéke a nyugdíjminimum ötvenszeresét nem haladja meg és
- c) a bérlő megfelel a bérbeadási jogcímeknél meghatározott bérbeadási feltételeknek.

(8) Ha a bérlő határidőben nem igazolja a szociális feltételek fennállását vagy nem jogosult a szociális lakbérre, úgy a következő év január 1. napjától köteles költségelvű lakbért fizetni.

(9) Ha a lakás bérbeadásakor szociális lakbért fizetésbe sorolt bérlő átsorolásra kerül költségelvű lakbérbe, úgy évente egy alkalommal kérheti besorolásának felülvizsgálatát a bérbeadótól. Ha a bérlő megfelel szociális lakbérbesorolásnak, úgy a jogosultság megállapítását követő hónap 1. napjától szociális lakbért köteles fizetni.

62. §

(1) A rendelet 49. §-a alapján történő albérletbe adás esetén a bérlőnek szociális alapon bérbeadott lakás esetén költségelvű lakbért kell fizetnie, költségelven bérbeadott lakás esetén piaci lakbért köteles fizetni a lakás teljes alapterülete után.

(2) A rendelet 50. §-a alapján önkormányzati bérlakás egy részének nem lakás céljára történő bérbeadása esetén a bérlő piaci bérleti díjat köteles fizetni a lakás teljes alapterülete után.

63. §

(1) Külön szolgáltatások köre:

- a) takarítás,
- b) felvonó használatának biztosítása,
- c) rádió és tv-adók vételének biztosítása központi antennáról,

- d) központi fűtés és melegvízellátás,
- e) vízellátás és a csatornahasználat, csatornával nem rendelkező épületeknél szennyvízszállítás,
- f) közös helyiségek energia ellátása,
- g) szemétszállítás.

(2) A bérbeadó által a bérleti szerződés keretében nyújtott (1) bekezdés a) - c) pontjaiban meghatározott külön szolgáltatások meghatározását és díjtételeit a rendelet 6. sz. melléklete tartalmazza.

(3) A bérbeadó által nyújtott (1) bekezdés d) pontjában meghatározott külön szolgáltatás díjtételeinek meghatározása és a bérlők felé történő elszámolás a 189/1998. (XI. 23.) Korm. rendelet alapján történik.

(4) Amennyiben az (1) bekezdés e) pontjában meghatározott külön szolgáltatásra vonatkozóan a bérlő a közüzemi szolgáltatóval külön szerződést nem köt, vagy az felmondásra kerül, illetve ha az alvízmérő óra felszerelése nem lehetséges, úgy a rendelet 6. sz. mellékletében meghatározott átalányt köteles fizetni.

Amennyiben a bérbeadó biztosítja saját költségén a külön alvízmérő óra felszerelését, úgy annak felszerelését a bérlő tűrni köteles. A bérbeadó által felszerelt és biztosított alvízmérő óra a bérbeadó tulajdonát képező lakásberendezési tárgynak minősül, melyet a bérlő köteles karbantartani, különös tekintettel annak rendszeres időközönként történő hitelesítésére. A bérlő köteles a közüzemi szolgáltatóval külön szerződést kötni, és a közüzemi díjakat a szolgáltatónak megfizetni.

(5) A bérbeadó az éves felhasználás alapján az előleg fizetők között a tényleges költségről az (1) bekezdés f) pontjában meghatározott szolgáltatás esetében a bérlők által használt lakás- és nem lakás célú helyiségek területe arányában, az (1) bekezdés g) pontjában meghatározott szolgáltatás esetében pedig a bérlemények számának arányában elszámolást készít a tárgyévet követő év szeptember 1-ig. Az elszámolás egyenlege a következő havi számlában kerül jóváírásra, illetve terhelésre.

Amennyiben az (1) bekezdés g) pontjaiban meghatározott külön szolgáltatásokra vonatkozóan a bérlő a közüzemi szolgáltatóval külön szerződést nem kötött, úgy január 1-től a havonta előlegként fizetendő díjat a tárgyévet megelőző év szeptember 30-át megelőző tizenkét hónap átlagos felhasználása és a várható szolgáltatási díjak figyelembevételével kell meghatározni.

(6) Tárgyévben történő bérlőváltás esetén az (5) bekezdés szerinti költségek elszámolása a bérlők között a lakáshasználat idejének arányában történik. A bérleti szerződés megszűnésekor a bérlőnek a lakás visszaadásával egy időben kell az elszámolást átadni.

(7) Azon társasházak esetében, ahol az önkormányzat tulajdoni hányada 50 %-nál alacsonyabb, az (1) bekezdésben meghatározott külön szolgáltatások díját a bérlő a társasház közösség által elfogadott - a bérbeadó által jóváhagyott - mértéknek megfelelően köteles megteríteni.

(8) A bérlő köteles a lakásban lévő közszolgáltatásokat mérő órák fogyasztására külön közüzemi szerződést kötni a szolgáltatókkal, és az abban foglaltaknak megfelelően a közüzemi szolgáltatások díját megfizetni. A közüzemi szolgáltatások díjának meg nem fizetése olyan lényeges kötelezettségnek minősül, melynek nem teljesítése esetén a bérleti szerződést a bérbeadó rendkívüli felmondással megszüntetheti.

(9) Amennyiben a bérlő vagy jogcím nélküli lakáshasználó a hátralékát vagy annak egy részét megfizeti, úgy az általa fizetett összeg elszámolásának sorrendje - abban az esetben, ha a befizetett összeg nem fedezi a teljes tartozást:

- a) elsősorban végrehajtási költségre
- b) másodsorban a külön szolgáltatások körében meghatározott közüzemi díjak kamatára
- c) harmadsorban lakbér, illetve lakáshasználati díj kamatára
- d) negyedsorban a külön szolgáltatások körében meghatározott közüzemi díjakra
- e) ötödsorban lakbérre, illetve lakáshasználati díjra kerül elszámolásra.

III. fejezet
Értelmező rendelkezések

64. §

- (1) A lakbér összegét - a kerekítés szabályai szerint - forintra kerekítve kell megállapítani.
(2) Ahol ezen rész bérbeadót említ, úgy az alatt az önkormányzat által a lakóingatlanok hasznosításával megbízott IKV Ingatlankezelő és Vagyongazdálkodó Zrt.-t kell érteni.

III. rész
A lakbértámogatásról

65. §

(1) 2007. július 1-től lakbértámogatásra jogosult az a szociális alapon bérebe adott lakás bérlője, akinek háztartásában az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a nyugdíjminimum kétszeresét, és az ingatlan, ingó, továbbá vagyoni értékű jognak együttes forgalmi értéke a nyugdíjminimum ötvenszeresét nem haladja meg – a rendelet 7. §-ában foglalt rendelkezések figyelembevételével - feltéve, ha az általa bérelt lakás nem haladja meg a (2) bekezdésben, valamint a 67. §-ban szabályozott lakásigény mértékét.

(2) A bérlő által lakott lakás

- | | |
|---|--|
| a) egyedül élő személy vagy két személyes háztartás esetén legfeljebb | 1 lakószobát, |
| b) három személyes háztartás esetén legfeljebb | 1,5 lakószobát, |
| c) négy személyes háztartás esetén legfeljebb | 2 lakószobát, |
| e) minden további személy esetében | 0,5 lakószobával növelt lakásnagyságot |

nem haladhatja meg.

66. §

A lakbértámogatás mértéke:

2007. július 1-től a bérleti díj 20 %-a,
2008. január 1-től a bérleti díj 25 %-a,
2009. január 1-től a bérleti díj 30 %-a,
2010. január 1-től a bérleti díj 33 %-a.

67. §

Abban az esetben, ha a kérelmező által bérelt lakás alapterülete a háztartás létszáma szerinti nagyságot egy kategóriával meghaladja és a többi jogosultsági feltételek fennállnak, a lakbértámogatás mértéke:

2007. július 1-től a bérleti díj 10 %-a,
2008. január 1-től a bérleti díj 15 %-a,
2009. január 1-től a bérleti díj 20 %-a,
2010. január 1-től a bérleti díj 22 %-a.

68. §

Nem jogosult lakbértámogatásra az a bérlő, aki a 44. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével életvitelszerűen nem tartózkodik a lakásban, vagy aki a lakás hasznosításával jövedelemhez jut, vagy költségelvű, illetve piaci alapú lakbért fizet.

69. §

(1) Lakbértámogatás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatal Szociális, Családvédelmi és Egészségügyi Irodának címezve kell benyújtani, az egy főre jutó nettó jövedelemre vonatkozó igazolásokkal együtt. Az egy főre jutó nettó jövedelem számításánál az 6. § (2) §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

(2) Lakbértámogatás jogosultsága és mértéke a 66. §-ban szerepelt időpontoktól áll fenn.

70. §

A lakbértámogatás iránti kérelmet a Egészségügyi és Szociális Bizottság bírálja el. Jogosultság fennállása esetén - az 69. § (2) bekezdésében foglaltak kivételével - a kérelem benyújtása hónapjától legfeljebb 2010. december 31-ig kell megállapítani.

71. §

(1) Egyszerűsített határozat formájában hozható az érdemi döntés, ha a hatóság a kérelemnek teljes egészében helyt ad, és az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél.

(2) Az Egészségügyi és Szociális Bizottság döntéséről a kérelmezőt és az IKV Zrt-t értesíti.

72. §

A bérlő a lakbértámogatással csökkentett lakbért köteles fizetni.

73. §

A lakbértámogatásra való jogosultság és annak összege évente felülvizsgálatra kerül. Amennyiben a felülvizsgálat során megállapítást nyer, hogy a jogosultsági feltételek a továbbiakban nem állnak fenn, úgy a lakbértámogatás megszűnik a felülvizsgálatot követő hónaptól.

Vegyes és záró rendelkezések**74. §**

(1) Az 1.-2. rész vonatkozásában a jogos lakásigény mértéke:

a) 2 személy legfeljebb 2 lakószoba;

b) 5 személyig legfeljebb 3 lakószoba;

c) 6 és annál több személy esetén 3-nál több lakószoba.

(2) A rendelet hatálybalépése előtt létrejött szerződések vonatkozásában a bérbeadási jogcím kategóriáját szociálisnak kell tekinteni. Ennek megfelelően az ilyen szerződéssel rendelkező bérlő szociális lakbért köteles fizetni, kivéve a 37. § (1) bekezdés, 49. § (1) bekezdés és 50. § (1) bekezdés_ alapján létrejött szerződéseket.

(3) A rendelet 2007. február 1. napján lép hatályba, kivéve a 4. sz. mellékletét, amely 2007. január 1-én, illetve a 3. részt, amely 2007. július 1-jén lép hatályba. A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 59/2000. (XII.7.), 3/2002. (II.22.), 37/2002. (X.14.), 2/2003. (I.29.), 24/2003. (VI.27.), 43/2003. (X.22.), 48/2004. (XII.21.), 32/2005. (VI.28.), 60/2005. (XI.21.), 20/2006. (V.15.) Kgy. rendeletekkel módosított 33/2000. (VI.27.)Kgy. rendelet, és a lakbérekről szóló 36/1997. (X.20.), 8/1999. (III.5.), 58/2000. (XII.7.), 29/2004. (V.20.), 61/2005. (XI.21.) Kgy. rendelettel módosított 7/1997. (III.7.) Kgy. rendelet.

(4) A rendeletet a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, kivéve a 19. § (3)-(4), 22. § (9), 23. § (6)-(7), 25. § (6)-(7), 27. § (3)-(5), 28. § (4)-(5), 31. § (8)-(10), 32. § (3)-(4), 35. § (3)-(4), 36. § (3), 37. § (5), 38. § (4), 39. § (5), 40. § (5), 42. § (5) bekezdésekben foglaltakat, amely rendelkezések csak a rendelet hatálybalépése után kötött szerződésekre alkalmazandóak.

(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.

Dr. Botka László sk.
polgármester

Dr. Mózes Ervin sk.
jegyző

Megalkotta: Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése 2006. december 8. napján tartott ülésén.

Kihirdetve: Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének Közlönyében.

BÉRBEADÓI JOGOK GYAKORLÁSA

I. Közgyűlés:

Dönt a lakás önkormányzati érdekből történő bérbeadásáról, a bérleti jogviszony meghosszabbításáról 38.§ (1) bek.

Dönt a határozatlan idejű bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről 10 millió forint értékhatár fölött 52. § (6).

II. Polgármester:

Dönt az egyszeri, vagy többszöri bérlőkiválasztási jog biztosításáról 40.§ (2) bek.,

III. Egészségügyi és Szociális Bizottság:

Dönt a szociális pályázattal bérbe adott lakás bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról 9.§ (6) bek.,

Dönt a szociálisan rászorultak átmeneti elhelyezéséről, a bérleti jogviszony meghosszabbításáról 11.§ (1)-(5) bek.,

Dönt a szociális intézményi jogviszony megszűnése esetén történő elhelyezésről 13.§ (1)-(2) bek.,

Dönt a hatáskörébe tartozó garzonházi, illetőleg intézményi szolgálati lakásban történő elhelyezésről, a bérleti jogviszony meghosszabbításáról 24. § (2)-(3), 26. § (4) bek.,

Véleményezi a lakás önkormányzati érdekből történő bérbeadását 38.§ (1) bek.

Véleményezi a hatáskörébe tartozó garzonházi, illetőleg intézményi szolgálati lakásban jogcím nélküli lakáshasználók elhelyezését 21. §

IV. Ifjúsági és Sport Bizottság:

Dönt a hatáskörébe tartozó garzonházi, illetőleg intézményi szolgálati lakásban történő elhelyezésről, a bérleti jogviszony meghosszabbításáról 24.§ (2)-(3), 26.§ (4) bek.,

Véleményezi a lakás önkormányzati érdekből történő bérbeadását 38.§ (1) bek.

Véleményezi a hatáskörébe tartozó szolgálati lakásban jogcím nélküli lakáshasználók elhelyezését 21. §

V. Kulturális és Közművelődési Bizottság:

Dönt a hatáskörébe tartozó garzonházi, illetőleg intézményi szolgálati lakásban történő elhelyezésről, a bérleti jogviszony meghosszabbításáról 24.§ (2)-(3), 26.§ (4) bek.,

Véleményezi a lakás önkormányzati érdekből történő bérbeadását 38.§ (1) bek.

Véleményezi a hatáskörébe tartozó szolgálati lakásban jogcím nélküli lakáshasználók elhelyezését 21. § (1) bek.

VI. Oktatási Bizottság:

Dönt a hatáskörébe tartozó garzonházi, illetőleg intézményi szolgálati lakásban történő elhelyezésről, a bérleti jogviszony meghosszabbításáról 24.§ (2)-(3), 26.§ (4) bek.,

Véleményezi a lakás önkormányzati érdekből történő bérbeadását 38.§ (1) bek.

Véleményezi a hatáskörébe tartozó szolgálati lakásban jogcím nélküli lakáshasználók elhelyezését 21. §

VII. Városrendezési, Tulajdonosi és Lakásügyi Bizottság:

Előzetesen jóváhagyja az új, szociális célra épített lakásra, továbbá a kormányzati támogatással vásárolt használt lakásra beadott pályázat értékelési szempontjait, megállapítja a pályázat nyertesét 5. §, 9. §

Dönt az új, szociális célra épített lakóépületekben levő lakások szociális célú bérbeadási jogcíméről 5. § (6) bek.

Dönt a lakóépület felújítása, valamint az azonnali elhelyezést igénylő eset miatti elhelyezésre szolgáló lakások meghatározásáról.

Dönt üres lakás pályáztatásáról és az induló térítési díjról 4. § (1), 41. § (1) és 42. § (4) bek.

Dönt a szolgálati jelleg megszűnése miatt megüresedett lakás további hasznosításáról 26. § (5) bek.

Dönt a szolgálati jellegű lakásban történő elhelyezésről, a bérbeadó által biztosított csereelhelyezésről és az elhelyezés meghosszabbításáról, a térítési díj részletfizetésének

engedélyezéséről, amennyiben az IKV Rt-vel kötött Ingatlanhasznosítási szerződés szerint önkormányzati bevétel 24. § (1) bek. c) pont, 26. § (6)-(7) bek.

Dönt a Polgármesteri Hivatalban dolgozók garzonházban történő elhelyezéséről és az elhelyezés meghosszabbításáról 24. § (2)-(3) bek.

Véleményezi a szakbizottságok hatáskörébe tartozó szolgálati lakásban történő elhelyezést, illetve az elhelyezés meghosszabbítását 24. § (2)-(3) bek.

Véleményezi a lakás önkormányzati érdekből történő bérbeadását 38. § (1) bek.,

Dönt a hatósági határozat, bírósági ítélet alapján történő elhelyezésről 19. § (1) bek.

Dönt a szolgálati lakásban történő cserelhelyezésről 26. § (8) bek.

Jóváhagyja az azonnali intézkedést igénylő elhelyezést, valamint a bérlő átmeneti elhelyezését 36. § (1) bek., 27. §

Dönt a jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezéséről, az elhelyezés meghosszabbításáról és a kérelem benyújtásának határideje alóli felmentésről 20-22. §

Dönt a csereszerződések megkötéséről, a térítési díjkülönbözet megfizetési kötelezettségéről, valamint a részletfizetésről, amennyiben az IKV Rt-vel kötött Ingatlanhasznosítási szerződés szerint önkormányzati bevételt érint 30. § (1), (2), (3), (5), (6), (7) bek., 31. § (4), (5) bek.

Dönt az átmeneti lakásban történő elhelyezésről és az elhelyezés meghosszabbításáról 37. § (1)-(2) bek.

Dönt az ideiglenesen elhelyezett rendezett lakásbérleti jogának meghosszabbításáról 12. § (1) bek.

Dönt a nyugdíjasok házában, a fiatalok, egyetemi, főiskolai hallgatók garzonházában történő elhelyezéséről és meghosszabbításáról, 23. § (1) bek., 16-18. §

Dönt szociális intézményi elhelyezés megszűnése esetén a bérleti szerződés megkötéséről 13. § (1)-(2) bek.

Dönt a komfort nélküli komfortfokozatú lakások bérbeadásáról, a bérleti jogviszony meghosszabbításáról a 2. sz. mellékletben meghatározott sorolási szempontok alapján 14. § (3) bek.

Dönt megüresedett társbérleti lakrész társbérlőnek történő bérbeadásáról, vagy a társbérlő csereelhelyezéséről 32. § (1)-(2), 33. § (1) bek.

Dönt lakás egy részének nem lakás céljára történő bérbeadásáról, a lakásrész nem lakás céljára történő használatával kapcsolatos tulajdonosi hozzájárulás visszavonásáról 50. § (1), (4)-(5) bekezdés,

Dönt a nem lakás céljára szolgáló helyiség lakás céljára történő bérbeadásáról 50. § (5) bek.

Dönt a nem kizárólag önkormányzati beruházással felépített lakásra vonatkozó bérlőkijelölről és az építési munkaköltségeinek viseléséről

Dönt a határozatlan idejű bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről 10 millió forint értékhatárig 52. § (6) bek.

Dönt a Ltv. 67. § alkalmazásával a bérlő személyének meghatározásáról,

Dönt a megüresedett lakások hasznosítási jogcíméről,

Bérbeadói hozzájárulással dönt a lakásbővítésről 34. §.

Dönt lakás nem lakás céljára történő átminősítéséről 50. § (6) bek.

Helyreállított, helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakások szociális pályáztatása esetén megállapítja a pályázat nyertesét 4. §

Dönt a komfortnélküli komfortfokozatú lakásban történő elhelyezésről és az elhelyezés meghosszabbításáról, a szükséglakásban elhelyezett bérleti jogviszonyának meghosszabbításáról 14-15. §

VIII. Pénzügyi Bizottság:

Dönt a határozatlan idejű bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről 10 millió forint értékhatárig 52. § (6) bek.

IX. Vagyonhasznosító szervezet:

Lebonyolítja a lakások bérbeadásával kapcsolatos pályázati eljárást 5. §, 9.§ (1), 55.§,

Bérleti megállapodást köt a bérlőkijelöléssel érintett lakás bérlőjével 40.§ (3) bek.,
 Dönt a szolgálati jellegű lakásban történő elhelyezés esetén a térítési díj részletfizetésének engedélyezéséről, amennyiben az Önkormányzattal kötött Ingatlanhasznosítási szerződés szerint IKV Rt. bevétele 26. § (7) bek.,
 Dönt a lakásba történő befogadásról 47. § (1) bek.,
 Dönt a bérlőtársi jogviszony létesítéséről, megszüntetéséről 48.§ (2), (5) bek.,
 Dönt lakás albérletbe adásáról 49.§ (1) bek.,
 Dönt a határozatlan idejű bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről 52. § (1)-(3) bek.,
 Megállapítja a jogcím nélküli lakáshasználatot a használati díj kiközlésével egyidejűleg 53.§ (1) bek.,
 Megállapítja az önkényes lakáshasználatot, a lakás kiürítése érdekében peren kívüli és peres eljárás keretében eljárást kezdeményez, a polgármester eseti meghatalmazásával 54. §,
 Eljárást kezdeményez az Ltv. 90/A § (1) bekezdés szerinti esetekben 54.§,
 Nyilvántartja az elhelyezésre, bérleti jogviszony 39.§ (1) bek. szerinti közös megegyezéssel történő megszüntetésére, a lakáscserére, a lakásbővítésre, a bérleti jogviszony meghosszabbítására, a lakás korszerűsítésére, átalakítására, felújítására, lakás nem lakás céljára történő hasznosítására vonatkozó kérelmeket, melyek közül a döntési jogkörébe nem utaltakat - javaslatával ellátva - továbbítja a döntési, véleményezési jogkörrel felruházott felé,
 Havonta javaslatot tesz a döntési, véleményezési jogkörrel felruházott felé a megüresedett lakások hasznosítására, szükség szerint a felújítási, helyreállítási, korszerűsítési költségek meghatározásával,
 Dönt a lakáscserére vonatkozó kérelmekről 29. § (1)
 Dönt a csereelhelyezések esetében a térítési díjkülönbözet részletfizetésének engedélyezéséről, amennyiben az Önkormányzattal kötött Ingatlanhasznosítási szerződés szerint IKV Rt. bevétele 31. § (5) bek.
 A kötelezett részére megküldi a fizetési felszólítást, felmondja a bérleti jogviszonyt, visszavonja a bérleti jogviszony felmondást, megköti a hátralékra vonatkozó részletfizetési megállapodást,
 Dönt a bérlő átmeneti elhelyezéséről, a lakás megszűnése esetén szükséges elhelyezésről, az azonnali intézkedést igénylő elhelyezésről 36.§ (1) bek., 27. § (1)
 Dönt a bérleti jogviszony 39.§ (1)-(2) bek. szerinti közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, Tartási szerződéshez bérbeadói hozzájárulást ad 28.§ (1) bek.,
 Dönt a tartási szerződés alapján történő bérleti jogviszony folytatásról 28.§ (2) bek.
 Megköti a lakásbérleti jogviszony létesítésével, módosításával, megszüntetésével kapcsolatos megállapodásokat,
 A lakás leltár szerinti berendezési tárgyainak beüzemelésével átadja, átveszi, visszaveszi a lakásokat 43.§ (1) bek., 46.§ (7) bek.,
 Ellátja az üresen álló lakások fűtési költségének elszámolásával kapcsolatos feladatokat,
 Határidő megjelölésével felszólítást ad ki a fizetési kötelezettségek teljesítésére,
 Ellenőrzi az előtakarékosságra vonatkozó fizetési kötelezettség teljesítését, határidőn túli teljesítés, vagy nem teljesítés esetén peren kívüli és peres eljárást kezdeményez a polgármester eseti meghatalmazásával 16.§ (5) bek., 17. § (2), 18. § (4) bek.,
 Legalább évente, vagy a tulajdonos döntése alapján elvégzi a lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzését 45.§ (3) bek.,
 A bérlői kötelezettségteljesítésre vonatkozó eredménytelen felszólítás esetén a bérleti szerződést felmondja és peren kívüli és peres eljárást kezdeményez a polgármester eseti meghatalmazásával 51.§ (1) bek.,
 Épület karbantartása, felújítása, helyreállítása, átalakítása, bővítése esetén közreműködik a bérlő átmeneti kiköltöztetésében 36.§ (2) bek.,
 A Városrendezési, Tulajdonosi és Lakásügyi Bizottságnak jelzi a jogcím nélküli lakáshasználatot, az önkényes lakáshasználatot,
 A bérlő kérelme alapján hozzájárul a lakás átalakításához, komfortfokozatot növelő

korszerűsítéséhez, a bérlő által viselt költségek bérbeszámítással történő kompenzálásához,

Dönt a lakásba történő befogadásról 47. § (2) bek.

Megállapodást köt a bérlővel a helyreállítási költségek és a térítési díj különbözet megfizetéséről, valamint a lakásbővítés feltételeiről 10. § (2) bek., 35. § (1) bek.

Helyreállítatlan lakás bérbeadása esetén a lakás helyreállítási költségeiről költségvetést készít.

X. Polgármesteri Hivatal:

Véleményezi, illetve döntésre előkészíti a vagyonhasznosító szervezet által elkészített azon javaslatokat, melyek a Közgyűlés és a közgyűlési bizottságok döntési, véleményezési jogkörébe tartoznak.

I. A szociálisan rászorultak átmeneti elhelyezésével, a komfort nélküli komfortfokozatú lakásban történő elhelyezéssel kapcsolatos kérelmek, valamint a 4. § szerinti szociális pályázat értékelésének szempontjai:

	<u>pontszám:</u>
1.) Az igénylővel közös háztartásban élő kiskorú, vagy nappali tagozaton tanuló hallgató nagykorú gyermekek száma:	
a) 1 gyerek	40
b) 2 gyerek	60
c) 3 gyerek	70
d) 4 gyerek	80
2.) szegedi bejelentett lakóhely 5 év felett minden további év	1
3.) Házassági életközösségben él	20
4.) Gyermekeit egyedül nevelő	30
5.)	
a) Munkaviszony minden ledolgozott év után	10
b) nyugdíj, vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő	40
c) tanuló, nappali tagozatos hallgató	5
d) álláskereső, aki együttműködik a Munkaügyi Központtal	5
e) egyéb, szolgálati jogviszonynak minősülő - ellátásban részesülő	30
f) szolgálati jogviszonynak nem minősülő ellátásban részesülő	3
6.) Egy főre eső jövedelem	
a) nyugdíjminimum 50 %-a	50
b) nyugdíjminimum kétszerese	1
Az a),b) pont közötti jövedelmekhez kapcsolódó pontokat lineáris interpolációval kell kiszámítani.	
7.) A pályázó vagy az együttműködő közül tartósan beteg, mozgáskorlátozott/fő	20
8.) A pályázó vagy házastársa, élettársa állami gondozott, állami nevelt volt/család	10
9.) A jogcím nélküli lakáshasználó esetén a megszerzett pontszám 1/10-ed részét kell a pályázatnál figyelembe venni.	
A házastársak és élettársak közösen benyújtott kérelme értékelésénél a 2.), 5.) pontok esetében egy személyre a meghatározott maximum pontszámok felét lehet figyelembe venni.	

II. A szociálisan rászorultak átmeneti elhelyezésével, a szükséglakásban történő elhelyezési kérelmekhez, valamint a szociális pályázathoz szükséges iratok, igazolások:

1. az igénylővel, pályázóval (továbbiakban: kérelmezővel) együttköltöző kiskorú születési anyakönyvi kivonata, vagy annak másolata,
2. házasságban, élettársi kapcsolatban élő kérelmező esetén a házassági anyakönyvi kivonat, illetve a házasságon kívüli életközösséget bizonyító hatósági bizonyítvány, vagy azok másolata,
3. egyedülálló kérelmező esetén az erről szóló nyilatkozat,
4. elvált kérelmező esetén a házasság felbontását kimondó jogerős bírósági döntés, vagy annak másolata,
5. gyermekét egyedül nevelő kérelmező esetén a gyermekelhelyezésről, a gyermektartásdíj megállapításáról szóló jogerős bírói döntés, illetve a gyámhatóság fiktív apát megállapító határozata, vagy azok másolata,
6. a lakhely, illetve tartózkodási hely igazolására a kérelmező személyi igazolványa, vagy a lakcímet igazoló hatósági bizonyítvány
7. a kérelmező és a vele együttköltöző személy(ek) tulajdonában álló, 6. § szerinti ingatlanról, -részről, vagyoni értékű jogról szóló tulajdoni lap, vagy annak másolata, illetve a kérelmező és a vele együttköltöző személy(ek) nyilatkozata arról, hogy a 6.§ szerinti ingatlannal, vagyoni értékű joggal nem rendelkezik, rendelkeznek,
8. a kérelmező és a vele együttköltöző személy(ek) tulajdonában álló személygépkocsiról szóló forgalmi engedély, vagy annak másolata, valamint a 6.§ szerinti ingó vagyonról, annak értékéről szóló kérelmezői nyilatkozat,
9. a kérelmező és a vele együttköltöző személyek tartósan beteg, mozgássérült állapotát igazoló orvosi igazolás, vagy annak másolata,
10. a kérelmezővel együttköltöző 14. életévét betöltött tanuló iskola-látogatási igazolása,
11. egyetem, vagy főiskola nappali tagozatán tanuló kérelmező iskola-látogatási igazolása,
12. a kérelmező és az együttköltöző 6. § (1) bekezdés szerinti jövedelem igazolása,
13. ha a pályázati eljárás a pályázó számára eredménytelenül végződött, a következő pályázati eljárás során a pályázó nyilatkozatát arról, hogy az iratok adatai és a 7.) pont szerinti nyilatkozatban foglaltak változatlan tartalommal fennállnak-e.
14. A kérelmező és a vele együtt költöző személyek állami gondozottság, illetve állami neveltség tényéről szóló igazolása.
15. A kérelmezővel együttköltöző 16. életévét be nem töltött gyermekek esetén óvoda, illetve iskolalátogatási igazolás, 16 év fölötti együttköltöző esetén nappali tagozatos hallgatói jogviszony vagy jövedelemigazolás.
16. A 4. § (5) bekezdés és a 5. § (3) bekezdés esetében a mozgásában korlátozottság igazolásához a 164/1995.(XII.27.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerinti orvosi igazolás.

A kérelmező által benyújtott, 1.) -14.) pont szerinti iratok, nyilatkozatok a kérelem, pályázat benyújtását követő év március 31. napjáig használhatóak fel.

SZOLGÁLATI LAKÁSOK, SZOCIÁLISAN RÁSZORULTAK ÁTMENETI
ELHELYEZÉSÉRE ÉS NYUGDÍJASOK GARZONHÁZÁBAN TÖRTÉNŐ
ELHELYEZÉSRE, VALAMINT LAKÓÉPÜLET FELÚJÍTÁSA, AZONNALI
ELHELYEZÉST IGÉNYLŐ ESET MIATT ELHELYEZÉSRE, FIATALOK, EGYETEMI,
FŐISKOLAI HALLGATÓK GARZONHÁZÁBAN VALÓ ELHELYEZÉSRE
SZOLGÁLÓ LAKÁSOK:

I. SZOLGÁLATI LAKÁSOK

1.) Székely sor 21. sz. garzon épület szolgálati lakásai:

- élsportolók	25 lakás
- kulturális intézmények	10 lakás
Szegedi Színház és a Szegedi Szabadtéri Játékok és Fesztivál Szervező Kht. Szegedi Kortárs Balettért Alapítvány a szimfonikus zenekar	30 lakás
- oktatási intézmények	35 lakás
- egészségügyi intézmények	47 lakás
- szociális intézmények	15 lakás
- polgármesteri hivatal	20 lakás

2.) Öthalom u. 1/B. szolgálati lakásai

Szegedi Színház és a Szegedi Szabadtéri Játékok és Fesztivál Szervező Kht.	26 lakás
---	----------

3.) Kelemen u. 7. szolgálati lakásai

Szegedi Színház és a Szegedi Szabadtéri Játékok és Fesztivál Szervező Kht.	18 lakás
---	----------

4.) Cserzy M. u. 3-5-7.

Mozgáskorlátozott élsportoló	1 lakás
------------------------------	---------

5.) Keresztöltés u. 29. szolgálati lakásai

Egészségügy	2 lakás
-------------	---------

6.) IKV Rt. Szolgálati lakásai

80 lakás

7.) Önkormányzati intézményekben, önkormányzati gazdasági társaságokban elhelyezkedő lakások az intézmény vagyonkataszteri nyilvántartásában nevesítve.

8.) Lechner tér 8. szolgálati lakásai:

szociális és gyermekvédelmi intézmények	5 lakás
oktatási intézmények	3 lakás
polgármesteri hivatal	5 lakás

9.) Szent István tér 3-4. szolgálati lakásai:	
- szociális és gyermekvédelmi intézmények	5 lakás
- egészségügyi intézmények	7 lakás
- oktatási, művelődési intézmények	8 lakás
- IKV Rt. szolgálati lakása	1 lakás

10.) Arany J. u. 12. szolgálati lakásai	
- IKV Rt. szolgálati lakása	1 lakás

II. SZOCIÁLISAN RÁSZORULTAK ÁTMENETI ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ LAKÁSOK:

1.) Keresztöltés u. 29.	90 lakás
-------------------------	----------

III. NYUGDÍJASOK GARZONHÁZÁBAN TÖRTÉNŐ ELHELYEZÉSRE SZOLGÁLÓ LAKÁSOK:

1.) Keresztöltés u. 29.	80 lakás
-------------------------	----------

2.) Cserzy M. u. 3-5-7.	5 lakás ebből 1 db könnyített megközelítésű lakás
-------------------------	---

IV. LAKÓÉPÜLET FELÚJÍTÁSA, VALAMINT AZ AZONNALI ELHELYEZÉST IGÉNYLŐ ESET MIATTI ELHELYEZÉSRE, ILLETVE A 24. § (7) BEKEZDÉSÉNEK ALKALMAZÁSAKOR – amennyiben a felajánlott lakás a Nagykörút és a Tisza által határolt területen belül található - ELHELYEZÉSRE SZOLGÁLÓ LAKÁSOK:

A bérbeadó évente meghatározza az ilyen célra szolgáló lakások számát a Kemes u. 3. és a Kemes u. 5. sz., a Szent István tér 3-4. szám, az Arany J. u. 12. szám, valamint a Cserzy M. u. 3-5-7. szám alatti épületekben.

V. ÚJ, SZOCIÁLIS CÉLRA ÉPÍTETT LAKÁS:

1. Szent István tér 3-4.	6 lakás
2. Arany J. u. 12.	14 lakás
3. Cserzy M. u. 3-5-7.	20 lakás

VI. AKADÁLYMENTESÍTETT ÉS KÖNNYÍTETT MEGKÖZELÍTÉSŰ LAKÁSOK

1.) Cserzy M. u. 3-5-7.	2 akadálymentesített lakás
2.) Cserzy M. u. 3-5-7.	2 könnyített megközelítésű lakás

VII. FIATALOK, EGYETEMI, FŐISKOLAI GARZONHÁZBAN VALÓ ELHELYEZÉSRE SZOLGÁLÓ LAKÁSOK

1) Székely sor 21. szám alatt lévő fiatalok garzonlakásában	
2) Tápai u. 5. szám alatti fiatalok, egyetemi főiskolai hallgatók garzonházában	
3) Keresztöltés u. 29. szám VIII. emeleten	12 lakás
4) Cserzy M. u. 3-5-7. sz. alatti épületben lévő fiatalok garzonlakásában	10 lakás
5) Arany J. u. 12. sz. alatti épületben lévő fiatalok garzonlakásában	3 lakás

VIII. LAKÁS-ÜZLET RENDELTETÉSŰ INGATLANOK

Arany J. u. 12.: - A lépcsőház I. 1.
- A lépcsőház I. 2.
-A lépcsőház I.3.
-B lépcsőház I. 21.

I.
ÖSSZKOMFORTOS

komfort fokozatú önkormányzati tulajdonú lakások szociális bérleti díja Ft/m²/hó

HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK						
Övezet	2007. 01.01- 01.31.	2007. 02.01- 06.30.	2007. 07.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.	101	131	171	205	246	295
II. öv.	94	122	159	191	229	275
III. öv.	87	113	147	176	211	253
IV. öv.	80	104	135	162	194	233

PANEL ÉS MÁS IPAROSÍTOTT TECHNOLOGIÁVAL KÉSZÜLT, NEM LIFTES LAKÓÉPÜLETEK						
Övezet	2007. 01.01- 01.31.	2007. 02.01- 06.30.	2007. 07.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.	88	114	148	178	214	257
II. öv.	81	105	136	163	196	235
III. öv.	73	95	124	149	179	215
IV. öv.	66	86	112	134	161	193

PANEL ÉS MÁS IPAROSÍTOTT TECHNOLOGIÁVAL KÉSZÜLT, LIFTES LAKÓÉPÜLETEK						
Övezet	2007. 01.01- 01.31.	2007. 02.01- 06.30.	2007. 07.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.	73	114	148	178	214	257
II. öv.	66	105	136	163	196	235
III. öv.	60	95	124	149	179	215
IV. öv.	52	86	112	134	161	193

II.

KOMFORTOS

komfort fokozatú önkormányzati tulajdonú lakások szociális bérleti díja Ft/m²/hó

HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK						
Övezet	2007. 01.01- 01.31.	2007. 02.01- 06.30.	2007. 07.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.	88	114	148	178	214	257
II. öv.	81	105	136	163	196	235
III. öv.	73	95	124	149	179	215
IV. öv.	66	86	112	134	161	193

III.

FÉLKOMFORTOS

komfort fokozatú önkormányzati tulajdonú lakások szociális bérleti díja Ft/m² /hó

HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK						
Övezet	2007. 01.01- 01.31.	2007. 02.01- 06.30.	2007. 07.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.	52	68	88	106	127	152
II. öv.	46	60	78	94	113	136
III. öv.	45	59	77	92	110	132
IV. öv.	39	51	66	79	95	114

IV.

KOMFORT NÉLKÜLI (SZÜKSÉGLAKÁS)

komfort fokozatú önkormányzati tulajdonú lakások szociális bérleti díja Ft/m² /hó

HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK						
Övezet	2007. 01.01- 01.31.	2007. 02.01- 06.30.	2007. 07.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.	35	46	60	72	86	103
II. öv.	33	43	56	67	80	96
III. öv.	29	38	49	59	71	85
IV. öv.	28	36	47	56	67	80

Költségelví lakberek

I.

ÖSSZKOMFORTOS

komfort fokozatú önkormányzati bérlakás költségelví bérleti díja Ft/m²/hó

a bérbeadó lakáson belőli karbantartásokat nem végez

HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			400	440	484	532
II. öv.			372	409	450	495
III. öv.			345	380	418	460
IV. öv.			316	348	383	420

PANEL ÉS MÁS IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁVAL KÉSZÜLT, NEM LIFTES LAKÓÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			348	383	420	462
II. öv.			320	352	387	426
III. öv.			290	319	350	385
IV. öv.			262	288	316	348

PANEL ÉS MÁS IPAROSÍTOTT TECHNOLÓGIÁVAL KÉSZÜLT, LIFTES LAKÓÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			348	383	420	462
II. öv.			320	352	387	426
III. öv.			290	319	350	385
IV. öv.			262	288	316	348

II.

KOMFORTOS

komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díja Ft/m²/hó

HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			348	383	420	462
II. öv.			320	352	387	426
III. öv.			290	319	350	385
IV. öv.			262	288	316	348

III.

FÉLKOMFORTOS

komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díja Ft/m²/hó

HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			206	226	250	275
II. öv.			182	200	220	242
III. öv.			178	196	216	237
IV. öv.			154	170	186	206

IV.

KOMFORT NÉLKÜLI (SZÜKSÉGLAKÁS)

komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díja Ft/m²/hó

HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			138	152	167	184
II. öv.			130	143	157	173
III. öv.			115	126	140	154
IV. öv.			111	122	134	148

I.

ÖSSZKOMFORTOS

komfort fokozatú önkormányzati bérlakás költségelvű bérleti díja Ft/m²/hó

a bérbeadó lakáson belüli karbantartásokat végez

HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			600	660	726	800
II. öv.			558	614	675	742
III. öv.			518	570	627	690
IV. öv.			474	521	573	630

PANEL ÉS MÁS IPAROSÍTOTT TECHNOLOGIÁVAL KÉSZÜLT, NEM LIFTES LAKÓÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			522	574	632	695
II. öv.			480	528	581	638
III. öv.			435	478	526	578
IV. öv.			393	432	475	523

PANEL ÉS MÁS IPAROSÍTOTT TECHNOLOGIÁVAL KÉSZÜLT, LIFTES LAKÓÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			522	574	632	695
II. öv.			480	528	581	638
III. öv.			435	478	526	578
IV. öv.			393	432	475	523

II.

KOMFORTOS

komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díja Ft/m²/hó

HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			522	574	632	695
II. öv.			480	528	581	638
III. öv.			435	478	526	578
IV. öv.			393	432	475	523

III.

FÉLKOMFORTOS

komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díja Ft/m²/hó

HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			309	340	373	410
II. öv.			273	300	330	363
III. öv.			267	294	323	356
IV. öv.			232	255	280	309

IV.

KOMFORT NÉLKÜLI (SZÜKSÉGLAKÁS)

komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díja Ft/m²/hó

HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			207	228	250	276
II. öv.			196	216	238	262
III. öv.			172	190	209	230
IV. öv.			166	183	202	222

Piaci lakbérek

I.

ÖSSZKOMFORTOS

komfort fokozatú önkormányzati bérlakás piaci alapú bérleti díja Ft/m²/hó

HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			650	715	786	865
II. öv.			604	665	731	805
III. öv.			560	616	678	745
IV. öv.			514	565	622	684

PANEL ÉS MÁS IPAROSÍTOTT TECHNOLOGIÁVAL KÉSZÜLT, NEM LIFTES LAKÓÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			565	622	684	752
II. öv.			520	572	629	692
III. öv.			471	518	570	627
IV. öv.			426	468	515	567

PANEL ÉS MÁS IPAROSÍTOTT TECHNOLOGIÁVAL KÉSZÜLT, LIFTES LAKÓÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			565	622	684	752
II. öv.			520	572	629	692
III. öv.			471	518	570	627
IV. öv.			426	468	515	567

II.

KOMFORTOS

komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díja Ft/m²/hó

HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			565	622	684	752
II. öv.			520	572	629	692
III. öv.			471	518	570	627
IV. öv.			426	468	515	567

III.

FÉLKOMFORTOS

komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díja Ft/m²/hó

HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			335	368	405	446
II. öv.			296	326	358	394
III. öv.			290	319	350	385
IV. öv.			250	275	304	334

IV.

KOMFORT NÉLKÜLI (SZÜKSÉGLAKÁS)

komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díja Ft/m²/hó

HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK						
Övezet			2007. 02.01- 12.31.	2008. 01.01- 12.31.	2009. 01.01- 12.31.	2010. 01.01- 12.31.
I. öv.			225	248	272	300
II. öv.			212	234	257	282
III. öv.			186	205	226	248
IV. öv.			180	198	218	240

2.) A takarítási feladatok díjazása: lakás/hó

	2007.	2008.	2009.	2010.
I-II. lakbér övezet	1500	1650	1815	1990
III. lakbér övezet	1200	1320	1450	1600
IV. lakbér övezet	800	880	970	1070

3.) A személyi felvonó használatának díjazása:

Rendelkezésre állási díjak: lakás m²/hó

	2007.	2008.	2009.	2010.
Tízszintes épületek	1200	1320	1450	1600
Különleges épületek	1200	1320	1450	1600
Hagyományos épületek	2000	2200	2640	2900

A különleges épületek: Keresztöltés u. 29., Székely sor 21.,
 Temesvári krt. 36., Olajbányász tér 1.

Energia költség a rendelet 4.§ (4)-(6) bekezdéseivel megegyező módon fizetendő

4.) A központi antenna használatának díja:

	2007.	2008.	2009.	2010.
Ft/hó/lakás	220	250	280	310

5.) Vízellátás és a csatornahasználat, alvímérő órával, illetve csatornával nem rendelkező épületeknél szennyvízszállítás

8 m³ /Fő/hó

Lakbármítás alapjául szolgáló lakás-alapterület meghatározásakor alkalmazandó előírások.

1. Lakás helyiségei általában:
 - a) a lakóhelyiségek: lakószoba, hálófülke, hall étkező, lakóelőtér;
 - b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke (főzőszekrény)
 - c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyzó fülke) WC,
 - d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó)
 - e) tároló helyiségek: éléskamra (kamraszekrény, lomkamra), öltöző (gardrob).
2. A lakáshoz tartozó helyiségek általában: tüzelőszertároló (fáskamra, pincerekesz), padlásrekesz, árnyékszék.
3. Lakószoba az a helyiség, amelynek
 - a) alapterülete a hat négyzetmétert meghaladja,
 - b) külső határoló fala legalább huszonöt centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal,
 - c) az ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik,
 - d) melegpadlója van, továbbá
 - e) fűthető, végül
 - f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.
4. Félszoba az olyan lakószoba, amelynek alapterülete hat négyzetméternél nagyobb és a 12 négyzetmétert nem haladja meg.
5. Az olyan lakószobát, amelyet ajtóval el nem látott falnyílás oszt ketté, két lakószobának kell tekinteni, ha a falnyílás szélessége a lakószoba szélességének a felét nem haladja meg és egyébként mindkét rész megfelel a 3. pontban előírt követelményeknek.
6. Ha a hálófülke, hall, étkező, illetőleg a lakóelőtér a lakószoba követelményeinek megfelel, lakószobának kell tekinteni.
7. Az olyan helyiséget, amelyet a bérlő főzőhelyiség hiányában főzés céljára használ, főzőhelyiségnek kell tekinteni.
8. A lakás helyiségei alapterületének megállapításánál a vakolt falsíkok között - a padlószint felett egy méter magasságban - mért méreteket, továbbá a beépített bútorok által elfoglalt területet kell számításba venni. Nem szabad azonban a helyiség alapterületébe beszámítani a falsíkokon kívül eső területet (az ajtóknál és ablakoknál lévő beugrásokat, a 0,5 négyzetméternél kisebb alapterületű falfülkéket stb.) és a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt területet.

9. A lakás alapterületének megállapításánál

- a) a lakás összes (lakó- főző-, egészségügyi, közlekedő és tároló) helyisége teljes területének az 1,90 méter szabad belmagasságot elérő részét, továbbá
- b) a loggia és a zárt (fedett és oldalról átlátást gátló módon kialakított) erkély területének a felét kell számításba venni. Ennek során a lakás belső lépcsője felső szintjének az alapterületét figyelmen kívül kell hagyni, s a számított alapterületet 0,5 négyzetméterig lefelé, 0,5 négyzetméter felett pedig felfelé kell kerekíteni.

I. A bérbeadó által a bérleti szerződés keretében nyújtott takarítási feladatok ellátásának rendje, valamint díjazása

1.) A bérbeadó a takarítási feladatokat az egyes helyi közszolgáltatások ellátásáról szóló 44/1998. (XII. 30.) Kgy. rendelettel módosított 53/1997. (XII. 23.) Kgy. rendelet 5., 6., 8., 9., 11., 14. §-ának figyelembevételével az alábbi előírásoknak megfelelően köteles ellátni:

a.) A bérbeadó az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és terület tisztántartását illetően köteles

1./ I-II. lakbérővezetben

- a) a közös helyiségeket havonta felseperni, a helyiségekben a felületek portalanítását és a pókhálók eltávolítását ugyancsak havonta elvégezni;
- b) közös fürdőszobát, közös mosdót, a szeméttároló és szemétdobó helyiséget, felvonófülkét és az udvart hetente felseperni és felmosni;
- c) az épület kapualját, és a lépcsőházat, folyosót hetente lesöpörni, felmosni, a rácsokat letörölni, a közös használatra szolgáló helyiségekhez vezető utat és azok előtereit kitakarítani, a területek síkosságát megszüntetni;
- d) negyedévenként az egész épületben (a pincét, óvóhelyet, pincefolyosót, padlást, tetőtéri átjárót, felvonófülkét is beleértve) általános nagytakarítást végezni, ennek keretében a közös használatú helyiségek ajtóit, ablakait, és fémtárgyait megtisztítani.

2./ III. lakbérővezetben

- a) a közös helyiségeket havonta felseperni, a helyiségekben a felületek portalanítását és a pókháló eltávolítását ugyancsak havonta kell elvégezni;
- b) közös fürdőszobát, közös mosdót, a szeméttároló és szemétdobó helyiséget, felvonófülkét és az udvart hetente felseperni;
- c) az épület kapualját, a lépcsőházat, folyosót hetente lesöpörni, felmosni, a rácsokat letörölni, a közös használatra szolgáló helyiségekhez vezető utat és azok előtereit kitakarítani, a területek síkosságát megszüntetni;
- d) félévente az egész épületben (a pincét, óvóhelyet, pincefolyosót, padlást, tetőtéri átjárót, felvonófülkét is beleértve) általános nagytakarítást végezni, ennek keretében a közös használatú helyiségek ajtóit, ablakait, és fémtárgyait megtisztítani.

3./ IV. lakbérővezetben

- a) félévente az egész ingatlanon (a pincét, óvóhelyet, pincefolyosót, padlást, tetőtéri átjárót, felvonófülkét és udvart is beleértve) általános nagytakarítást végezni, ennek keretében a közös használatú helyiségek ajtóit, ablakait és fémtárgyait megtisztítani.

b.) A bérbeadó köteles - a IV. sz. lakbérővezetben található lakóépületek kivételével - az összegyűjtött háztartási hulladékot megfelelő időben elszállításra előkészíteni, gondoskodni a lakóház szemétyűjtő edényeinek (KUKA-tartályok, konténerek) tisztántartásáról, szükség szerinti, de legalább negyedévenkénti feltöltéséről.

c.) A bérbeadó feladata (a IV. sz. lakbérővezetben található lakóépületek kivételével):

- ca) minden munkanapon a lakóterület előtti gyalogjárdát felseperni és a szemét összeszedését és szemétyűjtőbe történő elhelyezését elvégezni;
- cb) télen a havat szükség szerint naponta többször a járdáról eltakarítani, amennyiben a járda, illetve a padláshoz és pincéhez, valamint a lakók közös használatára szolgáló egyéb helyiséghez

vezető út és az udvari járda síkos, úgy azokat megfelelő szóróanyaggal behinteni;

cc) ha a kocs út takarítását nem a Környezetgazdálkodási Kht. végzi, az üzemeltető tartozik a lakóépület előtt a járda melletti folyóka és csatornanyílás tisztántartásáról gondoskodni, hótól, jégtől vagy azokat eltorlaszoló egyéb anyagtól való megtisztítását elvégezni.

II. Felvonóhasználat biztosításával járó feladatok és díjazása

1.) A személyfelvonó használatát az üzemeltető az alábbiaknak megfelelően tartozik ellátni:

a) az üzemképes személyfelvonó éjjel-nappal történő folyamatos üzemeltetéséről köteles gondoskodni, ennek keretében a személyfelvonó üzemeltetésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket be kell tartani és eleget kell tenni a hatósági előírásoknak;

b) a személyfelvonó folyamatos karbantartásáról, a rendeltetésszerű és biztonságos használatát veszélyeztető hibák, hiányok megszüntetéséről haladéktalanul köteles gondoskodni, vagy ha az nem lehetséges, a felvonót üzemem kívül helyezi és az újbóli üzemeléshez szükséges intézkedéseket késedelem nélkül megteszi;

c) 24 órás ügyeleti szolgálatot biztosít;

d) jogosult ellenőrizni a személyfelvonó előírás szerű használatát.

III. Rádió és TV-adók vételének központi antennáról történő biztosításával járó feladatok és díjazása

1.) Az antenna használatát az üzemeltető az alábbiaknak megfelelően tartozik biztosítani:

a) az üzemképes antenna éjjel-nappal történő folyamatos üzemeltetéséről köteles gondoskodni, ennek keretében az antenna üzemeltetésre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket be kell tartania és eleget kell tennie a hatósági előírásoknak;

b) az antenna folyamatos karbantartásáról, a rendeltetésszerű és biztonságos használatát veszélyeztető hibák, hiányok megszüntetéséről haladéktalanul gondoskodni, vagy ha az nem lehetséges, az antennát üzemem kívül kell helyezni és az újbóli üzemeléshez szükséges teendőket késedelem nélkül köteles megtenni;

c) jogosult ellenőrizni az antenna előírás szerű használatát,

d) az üzemeltető szolgáltatását 5 adó vételi lehetőségének biztosításával köteles ellátni.