

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
15/2001. (VIII. 13.) számú rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről^{1,2,3}

(az időközbeni módosításokkal egységes szerkezetben)

A Képviselőtestület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi CXIII. törvénnyel módosított 1993. LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. rész

Általános rendelkezések

1. §

A rendelet hatálya

E rendelet hatálya kiterjed Gárdony Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakásra, helyiségre (továbbiakban: lakás, helyiség), valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre, továbbá a korábban hatósági kiutalás útján bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

2. §

Értelmező rendelkezés

E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Ptk-ban és az 1993. évi LXXVIII. törvényben foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadóak.

3. §

Kezelői feladatok ellátása

Gárdony Város Képviselőtestülete az e rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok kezelését és a bérbeadói feladatok ellátását a polgármesterre ruházza.

4. §

A lakások hasznosításának módja

(1) Az önkormányzati lakásokat elsősorban szociális alapon történő bérbeadással kell hasznosítani.

(2) A szociális célú bérbeadás mellett biztosítani kell a lakástörvényben az önkormányzatok részére előírt elhelyezési és bérbeadói kötelezettségeket is.

(3) Pályázat útján kell bérbe adni azokat az önkormányzati lakásokat, amelyekre

- a bérlőkijelölési jog nem áll fenn,
- kötelező elhelyezési feladat ellátásához nem szükséges és
- szociális lakásként nem hasznosítható

¹ Módosította a [10/2006. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#)

² Módosította a [24/2008. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#)

³ Módosította a [16/2009. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#)

(4) Gárdony Város Önkormányzata által létrehozott és fenntartott intézmények megfelelő szakember ellátása érdekében a szakemberek elhelyezése céljából a munkaviszony fennállásának időtartamára, legfeljebb azonban 5 évre, önkormányzati lakás biztosítható.

(5) Önkormányzati bérlakásra – a szociális célú bérbeadás kivételével – csak határozott idejű bérleti szerződés köthető. Ennek időtartama legfeljebb 5 év.

(6) Szociális célú bérleti szerződés határozatlan időre is köthető.

(7) Határozott időre szóló szociális célú bérbeadás esetén a bérbeadónak a határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül meg kell állapítani a bérlő jövedelmi, vagyoni helyzetét.

(8) A vizsgálat eredményétől függően adható bérbe a lakás újabb határozott időre.

II. rész

I. fejezet

A szociális célú lakásbérbeadás

5. §

A szociális bérlakásra jogosultság feltételei

(1) Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra azok a nagykorú magyar állampolgárok, továbbá azok az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltak, valamint a magyar hatóságok által menekültként elismert személyek jogosultak:

a) akik a város közigazgatási területén állandó lakóhellyel rendelkeznek, vagy a munkahelye a városban van

b) akinek a családjában – a vele együtt költöző családtagokat számítva – az egy főre jutó utolsó 3 havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori sajátjogú öregségi nyugdíjminimum 150 %-át, egyedülálló esetében 200 %-át.

c)¹ létfenntartáshoz szükséges mértéken felül ingó vagyona nincs

d) ingatlan tulajdonnal nem rendelkezik, kivéve az özvegyi, szülői haszonélvezeti joggal terhelt ingatlant.

(2) Nem jogosult szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra:

a) akinek a tulajdonában jelentős – az 1993. évi III. törvény 4. §-ban meghatározottakat meghaladó értékű ingó, vagy ingatlan vagyon van,

b) aki és a vele együtt költöző családtagja személyi tulajdonú ingatlanát (tulajdoni hányadát) a megelőző 5 éven belül elidegenítette, ha annak forgalmi értéke meghaladja a jelentős vagyon fogalmába tartozó értékhatárt; vagy

c) aki a megelőző 10 éven belül pénzbeli térítés ellenében mondott le bérlakásáról, tekintet nélkül arra, hogy ki volt a bérbeadó, vagy

d) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek.

6. §

A jogos lakásigény mértéke

¹ Módosította a [24/2008. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §

(1) Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető bérleti szerződés, amelynek nagysága a bérlő jogos lakásigénye mértékének felső határát nem haladja meg. A jogos lakásigény mértékének számításánál a lakásba ténylegesen együtt költözők számát kell figyelembe venni.

(2) A jogos lakásigény mértékének meghatározása:

1 fő esetén	1 lakószoba
2 fő esetén	1 – 1,5 lakószoba
3 fő esetén	1,5 – 2 lakószoba
4 fő esetén	2 – 2,5 lakószoba
5 fő esetén	2,5 – 3 lakószoba

minden további 2 fő esetén a mérték fél lakószobával növelhető.

7. §

A szociális rászorultság elbírálása

(1) A szociális helyzet alapján történő bérbevétel iránti igényeket (továbbiakban: szociális lakás igénylést) meghatározott formanyomtatványon a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani.

A bérbevételi ajánlathoz csatolni kell:

- a) a család kereső tagjainak jövedelem igazolását
- b) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatokat
- c) tartós egészségkárosodás esetén a kezelő orvos erről szóló igazolását.

(2) A Polgármesteri Hivatal a benyújtott ajánlatokat 30 napon belül megvizsgálja és a jogszabályok és környezettanulmány alapján megállapítja, hogy az ajánlatot tevő szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakás bérletére jogosult vagy nem. Ennek megfelelően az igénylést nyilvántartásba veszi és erről az érdekelteket értesíti, vagy az igénylés elutasítására tesz javaslatot a Szociális és Egészségügyi Bizottságnak.

8. §

A lakásbérbeadási javaslat¹

(1)² A Polgármesteri Hivatal a bérbevételi ajánlat és a környezettanulmány figyelembe vételével bérbe adható lakás esetén előkészíti a bérbeadási javaslatot és a Szociális és Egészségügyi Bizottság elé terjeszti.

(2)³ A lakás bérlőjének kijelöléséről a Szociális és Egészségügyi Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt. Ezt követően a bérleti jogviszony meghosszabbításáról a Szociális és Egészségügyi Bizottság dönt.

9. §

A házastársak (élettársak) igénylésére vonatkozó rendelkezések

(1) Házastársak (élettársak) lakásbérleti igénylésüket csak együttesen nyújthatják be.

¹ Módosította a [10/2006. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. § (1)

² Módosította a [10/2006. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. § (2)

³ Módosította a [10/2006. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. § (3)

(2) A házasság jogerős bírói ítélettel történt felbontását, illetve az életközösség megszüntetését követően a korábban benyújtott bérbevételi ajánlatot az alábbiak szerint kell elismerni folyamatosnak:

- ha a házasság megkötése, illetve az életközösség létesítése előtt mindkét fél rendelkezett érvényes bérbevételi ajánlattal, akkor a felek igénylése a benyújtás időpontjától,
- ha a házasságkötés (életközösség létesítése) előtt csak az egyik fél rendelkezett érvényes bérbevételi igényléssel, akkor az igénylés e fél vonatkozásában a házasságkötés (életközösség létesítése) napjától,
- ha a bérbevételi ajánlatot a felek a házasságkötés (életközösség létesítése) után nyújtották be, akkor az igénylés mindkét fél vonatkozásában a benyújtás időpontjától tekinthető folyamatosnak, amennyiben továbbra is fennáll a szociális bérlakásra való jogosultság.

(3)¹ Amennyiben a házastársak (élettársak) bérlőkijelöléséről a Képviselő-testület már döntött, és a házasság felbomlik, életközösség megszűnik a bérleti szerződést azzal a féllel kell megkötni, akinek személyében a felek egymás között megegyeztek.

A megegyezésről szóló nyilatkozatot a Polgármesteri Hivatallal írásban, a magán okirat követelményeinek megfelelő formában kell közölni.

Megegyezés hiányában a kiskorú gyermekek érdekeinek szem előtt tartásával a Képviselőtestület dönti el, hogy melyik volt házastárssal kell a bérleti szerződést megkötni.

A gyermektelen házaspárok a névjegyzékről törlésre kerülnek, és esetükben a (2) bekezdés rendelkezései szerint kell eljárni.

(4) A (3) bekezdésben foglalt esetekben ismételten meg kell vizsgálni a szociális bérlakásra való jogosultság további fennállását is.

II. fejezet

10. §

Versenytagyalás útján történő lakás bérbeadása

(1) Ha a lakás szociális lakásként nem hasznosítható és kötelező elhelyezési feladat ellátásához sem szükséges, továbbá bérlőkijelölési jog sem áll fenn a lakás bérbeadására, a Polgármesteri Hivatal pályázatot ír ki.

(2) A pályázati kiírás kötelező tartalma:

- a lakás címe és műszaki adatai,
- a pályázati ajánlat benyújtásának módja és határideje,
- a versenytagyalás helye és időpontja,
- egyéb pályázati feltételek.

(3) Az ajánlat kötelező tartalma:

- a pályázó adatai (név, lakcím)
- nyilatkozat arról, hogy a pályázati feltételeket a pályázó elfogadja.

(4) A pályázatot a versenytagyalás időpontját legalább 20 nappal megelőzően a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára ki kell függeszteni és nyilvánosan meg kell hirdetni.

A pályázatok benyújtására legalább 10 napos határidőt kell biztosítani.

¹ Módosította a [10/2006. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 2. § (1)

(5) Nem kell versenytárgyalást tartani, ha az előírt határidőben csak egy pályázati ajánlat érkezett. Ilyenkor a lakást a pályázó részére a meghirdetett feltételekkel kell bérbe adni.

11. §

A versenytárgyalás

(1) A versenyeztetés tárgya a lakásbérleti díj havi összege. A versenytárgyalást az nyeri meg, aki a leghosszabb időtartamú, egyösszegű megfizetésére tesz ajánlatot.

(2) A versenytárgyalást elnyert pályázóval a hivatal értesítése alapján a bérbeadó köt bérleti szerződést.

(3) A pályázati tárgyalást – a Polgármesteri Hivatal folytatja le.

A pályázati tárgyalásról jegyzőkönyv készül. A tárgyalás befejeztével az ügyintéző közli a megjelentekkel a pályázat eredményét.

(4) Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződés kötése előtt bejelenti, hogy a lakást nem kívánja használatba venni, vagy azt az előírt határidőben nem veszi használatba, a bérbeadó a pályázati tárgyaláson részt vett következő legmagasabb összegű ajánlatot tevő pályázó részére adja bérbe.

(5) Ha a (4) bekezdésben említett körülmény a pályázat nyertesének felróható okból következett be, az általa a pályázati tárgyaláson ajánlott összegű egy havi lakbérnek megfelelő eljárási költséget köteles fizetni.

III. fejezet

Önkormányzati intézmények dolgozói részére lakás bérbeadása

12. §

(1) Az önkormányzati intézmények megfelelő szakember ellátása érdekében lakásbérleti névjegyzék és versenytárgyalás mellőzésével lakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása az önkormányzat valamely intézményének kötelező feladata ellátásához feltétlenül indokolt (szakember elhelyezés).

(2) Szakember elhelyezés körében csak akkor adható bérbe önkormányzati bérlakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző hozzátartozói tulajdonában, bérletében nincs gárdonyi lakható ingatlan.

13. §

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

(2) Indokolt esetben – ha a 13. §-ban foglaltak változatlanul fennállnak – a bérlet időtartama meghosszabbítható.

14. §

(1) Szakember elhelyezés céljából lakást bérbe adni a Képviselőtestület határozata alapján lehet annak a személynek, aki az önkormányzati intézménnyel munkaviszonyban (közalkalmazotti vagy köztisztviselői viszonyban) áll.

(2) A szakember elhelyezés céljából bérbe adott lakásra az e rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni az alábbi eltéréssel:

- a lakásba a bérlő a ténylegesen vele együtt költöző és az ott született hozzátartozókon kívül mást nem fogadhat be,

- a bérleti jogviszony folytatására a közvetlen hozzátartozók sem jogosultak,
- a lakás egy részének más célú hasznosítása kizárt.

III. rész

A bérleti jogviszony tartalma

A felek jogai és kötelezettségei

15. §¹

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

(2) A lakás átadásakor leltárt kell felvenni: abban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg a lakásberendezések tényleges állapotát (pl.: a lakásberendezések hiánya, a burkolatok, festés, mázolás állapota), valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával köteles elismerni.

(3) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor is alkalmas, ha egyes lakásberendezéseket:

- a) a bérlővel kötött külön szerződés alapján szolgáltató egység biztosítja,
- b) a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a bérbeadó költségére a bérlő szerzi be,
- c) a bérbeadó azért nem szolgáltat, mert erre a bérlő a lakásbérlet szerződés alapján nem tart igényt.

(4) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a bérbeadó részére a távollét kezdete előtt írásban bejelenteni.

16. §²

A lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése

A bérbeadó a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmanak és foglalkozásának zavarása nélkül a lakásban munkanapokon, előzetes értesítés alapján 8-20 óra közötti időben ellenőrizheti. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles. Az ellenőrzések száma az évi négy alkalmat csak veszély- és kárelhárítás esetén haladhatja meg.

17. §

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni:

- a) az épület állagának karbantartásáról,
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
- c) a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről,

¹ Módosította a [10/2006. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 3.§ (1)

² Módosította a [10/2006. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 4. §

d) a közterületre és a közös használatra szolgáló helyiségekre, területre néző ajtók és ablakok külső felületeinek mázolásáról,

e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és terület tisztántartásáról és a szükség szerinti megvilágításról, valamint

f) a közös használatra szolgáló helyiségek üzemeltetési költségének megfizetéséről.

(2) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

18. §

A lakás átalakítása, korszerűsítése

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítsa, korszerűsítse, ha a bérlő a munkák elvégzésének költségét vállalja.

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

(3) Ha a bérlő az (1) bekezdésben foglalt munkát a felek megállapodása és hatósági engedély nélkül végzi el, a bérbeadó követelheti az eredeti állapot helyreállítását.

(4) Ha a bérbeadó – a hozzá benyújtott iratok alapján – korszerűsítési munka esetén 30 napon belül, egyéb munka (átalakítás, lakásépítés stb.) esetében 60 napon belül nem nyilatkozik, a bérbeadó részéről a munka elvégzéséhez szükséges hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

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

19. §

(1) A lakás átalakítása:

a) a lakás műszaki megosztása, alapterületének és lakószobák számának megváltoztatása (bővítése, csökkentése), továbbá

b) a lakás alaprajzi beosztásának helyiségei számának illetőleg rendeltetésének megváltoztatása.

(2) A lakás korszerűsítése: egyedi gáz-, vagy elektromos fűtő, illetőleg melegvíz szolgáltató berendezés felszerelése, továbbá a lakás komfortfokozatát növelő egyéb építési- szerelési munka elvégzése.

IV. rész

A lakások bérleti díja és a lakáshasználati díj

20. §

(1) A lakásokra fizetendő bérleti díjat az önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

(2) A bérbeadó a lakbér elengedését, illetőleg mérséklését állapíthatja meg arra az időre, amíg

a) a bérbeadó karbantartási, felújítási, pótlási, csere kötelezettségét a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, és a bérlő emiatt a lakást, vagy annak egy jelentős részét harmad napot meghaladó ideig rendeltetésszerűen nem használhatja,

b) a bérlőt a lakás rendeltetésszerű használatában más módon akadályozza, vagy jelentősebb mértékben korlátozza.

(3) Ha a bérbeadó a lakbér elengedésére, illetőleg más részére irányuló igényt 30 napon belül nem ismeri el, a bérlő további 30 napon belül a bírósághoz fordulhat. A bíróság jogerős határozatáig a korábbi lakbért kell megfizetni.

(4) Az a személy, akinek a bérbeadóval kötött lakásbérleti szerződése megszűnt, vagy ilyen szerződést a bérbeadóval nem kötött lakáshasználati díjat köteles fizetni, amely azonos összegű a lakásra megállapított lakbérrel. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónap elteltével az alábbi emelt összegű használati díjat köteles fizetni:

a) az első évben a havi használati díj a bérleti díj kétszerese

b) ezt követően minden évben az előző évi havi használati díjat további kétszeresére kell emelni.

V. rész

21. §

A bérleti jogviszony megszűnése és a lakás visszaadása

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

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

(3) Nyilatkoztatnia kell a bérlőt az öt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetőleg az ellenérték megtérítésének a módjáról és határidejéről.

(4) Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozik, illetőleg a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének megállapítását.

(5) A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvben át nem adja.

22. §

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérbeadó az örököst:

a) kötelezi, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat, az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállítsa el,

b) nem kötelezheti a bérlő által elmulasztott karbantartási és a javítási munkák elvégzésére, illetőleg azok költségének a bérbeadó felé történő megtérítésére.

(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból határideőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó – az örökös költségére és veszélyére – raktárban, vagy arra alkalmas más helyiségben helyezheti el. Ennek során a hagyatéki tárgyról – az erre vonatkozó szabályok szerint – leltárt kell felvenni, s azokat gondosan kell kezelni.

(3) Amíg az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból nem szállítja el, az üresen tartott lakással kapcsolatos olyan üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérlőt terhelnék, az örököst terhelik.

(4) Ha az elhalt bérlőnek lakbér hátraléka van, akkor a bérbeadó köteles azt hagyatéki teherként bejelenteni, melyért az örökös az örökhagyó hagyatékának erejéig felel.

23. §

Ha a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor leszereli, köteles az eredeti állapot visszaállítására, vagy annak költségének megtérítésére, illetőleg a rendeltetésszerű használathatóság más módon történő biztosítására.

24. §

A Képviselőtestület felhatalmazza a bérbeadót, hogy a jelen rendeletben a lakástörvényben és a Ptk-ban nem szabályozott egyéb kérdéseket, a bérlővel történő megállapodás útján a bérleti szerződésben rendezze.

VI. rész**I. fejezet****Lakásba befogadás és a tartás szerződés feltételei****25. §**

(1) A bérlő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával befogadhatja:

- a) élettársát,
- b) testvérét, ha a befogadás után a család minden tagja részére legalább 6 m² nagyságú lakóterület még biztosítható,
- c) unokáját, ha megvalósul a b.) pontbeli feltétel.

(2) A fenti rendelkezést értelemszerűen a bérlőtársak esetében is alkalmazni kell.

26. §

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

- az eltartó kiskorú, vagy
- a bérlő egészségi, szociális és egyéb körülményei nem utalnak arra, hogy tartásra, gondozásra rászorult, vagy
- az eltartó a tartáshoz szükséges jövedelemmel nem rendelkezik
- ha az eltartónak már más eltartottal is van érvényes tartási szerződése.

(2) A Polgármesteri Hivatal környezettanulmány készítésével és a szükséges okiratok, nyilatkozatok beszerzésével állapítja meg az (1.) bekezdésben foglaltak meglétét.

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

II. fejezet**A lakásbérleti jog folytatása a bérlő halála esetén****27. §**

(1) A lakásbérleti jog folytatására jogosultnak a bérlő halálától számított 30 napon belül kell kérni jogosultsága elismerését.

(2) Ha a lakásbérleti jog folytatására van olyan jogosult személy, aki e jogának elismerését az (1) bekezdésben előírt határidőben nem kérte, a Polgármesteri Hivatal köteles őt felhívni, hogy 8 napon belül nyilatkozzék, kíván- e jogával élni. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

(3) Ha a lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jogosultság elismerését az eltartó kéri, a bérleti szerződés megkötése előtt a Polgármesteri Hivatal nyilvántartása, és környezettanulmány alapján köteles megállapítani, hogy az eltartó a tartási kötelezettségét teljesítette-e. A tartási kötelezettség nem teljesítése esetén a jogosultság elismerését el kell utasítani.

28. §

A lakásbérleti jogot a jogosult személy változatlan feltételek mellett folytatja, ha jogosultságát a bérbeadó elismerte.

III. fejezet

A lakásbérlet megszűnésekor másik lakás biztosításának feltételei

29. §

(1) A bérbeadó a lakás bérlőjével a határozatlan idejű bérlet esetén a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetheti az alábbi feltételekkel:

- a) ha a lakás bérlője részére alacsonyabb lakbérű cserelakást tud biztosítani,
- b) ha a bérlő meglévő lakása helyett másik lakás biztosítására nem tart igényt.

(2) A bérlő részére csak kivételes esetben (pl: tartós egészségkárosodás esetén) biztosítható a meglévő lakásánál magasabb komfortfokozatú lakás.

30. §

A bérbeadó a bérleti szerződést – a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása céljából – akkor mondhatja fel, ha a felmondási idő lejártával a bérlő részére a városban megfelelő, másik lakást tud biztosítani.

IV. fejezet

Lakáscsere feltételei

31. §

Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag egész lakástulajdonra vagy másik önkormányzati lakásra cserélhető. Egy lakás több lakásra is elcserélhető.

32. §

Bérlőtársi jogviszony esetén a bérlőtárs a bérlőtársi jogát is elcserélheti. Ehhez a bérbeadó hozzájárulásán felül a többi bérlőtárs szerződéses akaratnyilvánítása szükséges.

33. §

(1) Önkormányzati bérlakásra kötött csereszerződés csak akkor hagyható jóvá, ha a jóváhagyásra benyújtott csereszerződésben az önkormányzati bérlakás leendő bérlője vállalja a jelenlegi bérlővel kötött bérleti szerződésben foglaltak teljesítését. A cserével érintett lakások bérlői – a cserélő felek – a jogviszonyok időtartama tekintetében előnyösebb, illetve hátrányosabb helyzetbe nem kerülhetnek.

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

34. §

A lakáscsere végrehajtásakor a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

35. §

(1) Önkormányzati bérlakást teljes egészében albérletbe adni nem lehet. A lakás albérletbe adása esetén a bérbeadó a bérleti szerződést 15 napos felmondási idővel azonnal felmondja.

(2) Önkormányzati bérlakás részleges bérbeadásához a bérbeadó hozzájárulásával van lehetőség, ha a bérlő szociális rászorultsága indokolja.

36. §**Bírói ítélet végrehajtása esetén történő elhelyezés**

(1) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, az elhelyezésre jogosultat

a) a rendeletben foglalt szociális bérlakásra való jogosultság fennállása esetén komfortos, vagy annál alacsonyabb komfortfokozatú lakás,

b) szociális bérlakásra nem jogosultság fennállása esetén csak szükséglakás, vagy albérlet, szobabérlet illeti meg.

(2) A bírósági határozat alapján kiköltözésre kötelezett személyekről a Polgármesteri Hivatal nyilvántartást vezet, elhelyezésükről a bérbe adható lakás, illetve albérlet, szobabérlet rendelkezésre állásától függően a bérbeadó gondoskodik.

37. §**A szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése**

Ha a szociális intézményből elbocsátott személy korábban pénzbeni térítés ellenében lemondott az önkormányzati bérlakása bérleti jogviszonyáról, az intézményből történő elbocsátása esetén a pénzbeni térítés visszafizetése ellenében a jogos lakásigényének megfelelő nagyságú, legalább komfortos bérlakás biztosítható részére a lakásbérleti névjegyzékre történő felvétel és versenytárgyalás mellőzésével.

VII. rész**A lakás elhagyása****38. §**

(1) Ha a bérlő a lakásból állandó jelleggel kijelentkezett és azt kiürítette, a lakásbérleti jog megszűnik.

(2) Ha a bérlő a lakást három hónapot meghaladó időre elhagyta, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondja. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

(3) A bérbeadó a szerződés felmondása előtt köteles az ismert helyen tartózkodó bérlőt felhívni, hogy - a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül – igazolja a lakás elhagyásának okát.

(4) Ha a bérlő ismeretlen helyen, vagy külföldön tartózkodik, a bérlő lakásában lévő ingóságok elszállításáról és megőrzéséről a gyámhatóság által kirendelt ügygondnok útján kell gondoskodni.

39. §

(1) A 38. § (2) bekezdése alkalmazása során a lakást nem lehet elhagyottnak tekinteni, ha a bérlő abból azért van távol, mert:

a) gyógykezelésben részesül és folyamatosan gyógyintézetben tartózkodik,

b) sorkatonai szolgálatot teljesít,

- c) lakóhelyén kívül dolgozik és ott nincs állandó lakása,
 - d) lakóhelyén kívül végzi tanulmányait,
 - e) szabadságvesztés büntetését tölti,
 - f) a lakás karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével vagy korszerűsítésével kapcsolatos munkák miatt a lakást rendeltetésszerűen, átmenetileg nem tudja használni.
- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt esetekben a bérlő köteles a távollét okát és annak időtartamát a távollét megkezdésétől, ennek hiányában a felhívástól számított 15 napon belül a bérbeadónak bejelenteni.

VIII. rész

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

40. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

A bérbeadás feltételei

41. §

- (1) Helyiséget – a kötelező elhelyezési feladat kivételével – csak versenytárgyalás útján lehet bérbe adni, mely az igénybevételi díj és a bérleti díj mértékére terjed ki.
- (2) A bérbeadó az üres vagy a megüresedett önkormányzati tulajdonban lévő helyiségekre határozott vagy határozatlan időre szóló bérleti szerződést köthet.
- (3) A határozott időre szóló bérleti szerződés legfeljebb 5 évi időtartamra szólhat.
- (4) A versenytárgyalás induló igénybevételi díja:
 - a) határozott idejű bérleti szerződés kötésénél a pályáztatott helyiség évi bérleti díjának fele (50%-a)
 - b) határozatlan idejű bérleti szerződés kötésénél a pályáztatott helyiség éves bérleti díjának teljes összege.

42. §

A versenytárgyalás

- (1) A pályázati eljárás lefolytatására az e rendelet 10., 11., és 12. §-aiban foglaltakat kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:
 - A versenytárgyalás tárgya a helyiség igénybevételi díjának összege és a helyiség havi bérleti díjának összege.
- A pályázatot az nyeri el, aki a legmagasabb összegű igénybevételi díj és havi bérleti díj fizetésére tesz ajánlatot.
- A pályázatban meg kell jelölni azt a tevékenységi kört is, amely a helyiségben folytatható.

43. §

- (1) Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségre azonos, vagy hasonló tevékenységet folytató igénylők közül írásbeli közös kérelmük alapján bérlőtársi szerződés is köthető.

(2) Ha valamelyik bérlőtárs jogviszonya megszűnik, a visszamaradt bérlőtárs az egész helyiség bérlőjévé válik.

(3) Ha a visszamaradt bérlő a (2) bekezdésben foglalt jogával élni nem kíván, a helyiséget kisebb helyiségre cserélheti, vagy a bérbeadótól kisebb cserehelyiséget igényelhet, ha a cserélő fél a helyiségre fennálló bérleti szerződés feltételeit magára nézve kötelezőnek ismeri el.

44. §

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

(1) A bérbeadó nem köteles a bérlőnek a helyiséget úgy bérbe adni, hogy az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon legyen kialakítva, felszerelve, illetőleg berendezve.

(2) A bérlő köteles gondoskodni a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításokról, pótlásokról, illetőleg ezek cseréjéről.

(3) A bérlő köteles gondoskodni továbbá az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben, az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, ha az a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé, továbbá a bérlő tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási szemét elszállításáról.

45. §

A helyiség bérleti jogának átruházása és elcserélése

(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiség csak másik önkormányzati tulajdonú helyiségre cserélhető, az eredeti bérleti szerződésben foglalt feltételek mellett.

(2) A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához, vagy elcseréléséhez hozzájárul:

a) ha az új bérlő által gyakorolni kívánt tevékenységének a jogszabály által előírt feltételei biztosíthatók, és az e tevékenység a helyiség rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti,

b) továbbá vállalja, hogy a szerződés megkötésével egyidejűleg a helyiség egy éves bérleti díjának megfelelő összegű pénzbeli térítést fizet az önkormányzatnak.

IX. rész

A lakás- és helyiség bérbeadással kapcsolatos feladatok ellátása

46. §

Az önkormányzati tulajdonban és bérbeadás útján hasznosított, e rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos feladatokat az Önkormányzat Képviselőtestülete, Szociális és Egészségügyi Bizottsága, Polgármestere és a Polgármesteri Hivatal látja el.

47. §

A képviselőtestület feladata

(1)¹ A Képviselő-testület dönt szociális lakás bérlőjének kijelöléséről, valamint szakember elhelyezés keretében történő bérlő kijelöléséről.

¹ Módosította a [10/2006. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 5. §

(2)¹ Az éves költségvetés keretében meghatározza az e rendelet alapján kezelt és hasznosított lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújítására, karbantartására, javítására fordítandó összeget.

48. §²

A Szociális és Egészségügyi Bizottság feladata

(1) A Szociális és Egészségügyi Bizottság dönt a szociális bérlakás bérbevételére előterjesztett igénylés elutasításáról.

(2) A Szociális és Egészségügyi Bizottság javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a szociális bérlakás és munkaköri bérlakás bérlőjének kijelölésére.

(3) A Szociális és Egészségügyi Bizottság dönt a (2) bekezdésben foglaltak szerint kijelölt bérlővel létrejött bérleti jogviszony meghosszabbításáról, a bérlő kérelmére.

49. §

A Polgármesteri Hivatal feladatai

(1) Ellátja a lakásokkal, helyiségekkel és igénylésekkel kapcsolatos nyilvántartási feladatokat.

(2) Ellátja a pályázatokkal és versenytárgyalás lebonyolításával kapcsolatos feladatokat.

(3) Ellátja a lakások és helyiségek cseréjével, befogadással, bérleti jogviszony folytatásával, a bírói ítéletek végrehajtása esetén kötelező elhelyezéssel és a szociális intézményből végleg távozott személy elhelyezésével kapcsolatos feladatokat.

50. §

A polgármester feladatai

(1) Az e rendeletben felsorolt bérbeadói feladatokat, továbbá mindazokat a bérbeadói feladatokat, melyeket sem a lakástörvény, sem e rendelet nem telepít más szervhez, szervezethez, a kezelő jogosult egyben köteles ellátni.

(2) A bérleti szerződéseket a P.H. értesítése alapján a kezelő köti meg a bérlővel és gyakorolja a tulajdonost megillető bérbeadói jogosítványokat és teljesíti a tulajdonosi kötelezettségeket.

X. rész

51. §

Vegyes rendelkezések

(1) A Polgármesteri Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó bérbeadás útján hasznosított lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről (továbbiakban: lakásnyilvántartás).

(2) A lakásnyilvántartás tartalmazza:

- a lakás alapterületét, szoba és egyéb helyiség számát, komfortfokozatát, társasház tulajdon esetén a közös tulajdoni hányadot,
- a bérlő nevét,
- a bérleti jogviszony tartalmát,

¹ Módosította a [10/2006. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 7. § (2)

² Módosította a [10/2006. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 6. §

- a lakásbérbeadás módját,
- esetleges tartási szerződés esetén annak megjelölését.

52. §

(1) A Polgármesteri Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet a lakás bérbeadási igénylésekről.

(2) E nyilvántartás vezetéséhez az állampolgár az alábbi személyes adatszolgáltatásra köteles:

a) név, születési hely, idő

- anyja neve

- családi állapota

b) lakcím (állandó és ideiglenes)

- tartózkodási hely

c) jövedelmi, vagyoni viszonyokra vonatkozó igazolás, nyilatkozat

d) tartós egészségkárosodás esetén az egészségi állapotra vonatkozó orvosi igazolás.

Ezen adatszolgáltatás az igénylővel közös háztartásban élő valamennyi személyre is vonatkozik.

(3) A fenti adatok közül nem hozhatók nyilvánosságra az állampolgár vagyoni, jövedelmi viszonyait érintő, valamint az egészségi állapotára vonatkozó adatok.

E rendelet alkalmazásánál a havi átlagjövedelem megállapításánál az előző 12 teljes hónapban felvett alábbi juttatásokat kell figyelembe venni:

- főállásból, másodállásból, mellékfoglalkozásból, bedolgozó vagy más rendszeres tevékenységből származó jövedelem, részesedés és egyéb bérjellegű juttatás, mely beszámít a személyi jövedelemadó alapba,

- szövetkezeti tagsági viszonyban állók esetében a végzett munka fejében kapott munkadíj részesedés, háztáji vagy más címen használt földterületből származó jövedelem,

- nyugellátások, rendszeres járadékok, rendszeres segélyek,

- családi pótlék,

- minden olyan jövedelem, juttatás, mely a személyi jövedelemadó alapba beszámít.

53. §

A bérbeadó által biztosítandó lakásberendezési tárgyak a komfortfokozat függvényében:

(1) Összkomfortos:

Fűtés: - radiátorok, hő leadó berendezések

(táv-, egyedi központi vagy etage fűtés)

Melegvíz: - villanybojler, gáz vízmelegítő, fürdőhenger

(táv-, tömb, egyedi központi, etage központi melegvíz)

Fürdő: - fürdőkád vagy ülőkád vagy zuhanyozó

komplett csaptelepekkel, szifonokkal

WC: - WC csésze + tartály vagy öblítő szelep komplett

Konyha: - mosogató (1 vagy 2 medencés vagy csepptálcás)

komplett csapteleppel, szifonnal.

(2) Komfortos:

Fűtés: - egyedi fűtőberendezés (csak szobákban)

(cserépkályha, olajkályha, vaskályha,
ill. elektromos hőtárolós kályha, stb.)

Melegvíz: - villanybojler vagy gázbojler vagy fürdőhenger

Fürdő: - ugyanaz, mint összkomfortosnál

WC: - ugyanaz, mint összkomfortosnál

Konyha: - ugyanaz, mint összkomfortosnál

(3) Félkomfortos:

Fűtés: - ugyanaz, mint komfortosnál

Melegvíz: - villanybojler vagy gázbojler, vagy fürdőhenger

Fürdő: - ugyanaz, mint komfortosnál

WC: - ugyanaz, mint komfortosnál

Konyha: - mosogató vagy falikút csapteleppel, szifonnal

(4) Komfort nélküli:

Fűtés: - ugyanaz, mint komfortosnál

WC: - közös WC-ben WC csésze öblítőtartállyal, vagy
szeleppel, vagy árnyékszék használata

Vízvétel: - közös vagy lakáson belüli csaptelepből, ill. kútról.

Záró rendelkezések

54. §

(1) E rendelet 2001. augusztus 15. napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszíti a lakások és helyiségek bérletéről szóló 10/1994. (V. 01.), a 27/1997. (XII. 29.), a 23/1999. (VI. 15.) sz. rendelet.

(3)¹ E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Gárdony, 2001. augusztus 7.

Dr. Vágner Elza

polgármester

Dr. Gál Gyula

jegyző

¹ Módosította a [16/2009. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §