

# **9/1994. (VI. 27.) Dunaharaszti Önkormányzati rendelet**

## **a lakások és helyiségek bérletéről**

### **(Egységes szerkezetben)**

A Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

## **I. RÉSZ**

### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

#### **A rendelet hatálya**

**1. §** E rendelet hatálya kiterjed Dunaharaszti Önkormányzata tulajdonában álló lakásra, helyiségre és nem lakás céljára szolgáló helyiségre (továbbiakban: lakás, helyiség).

#### **Értelmező rendelkezés**

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

#### **A lakások bérbeadása**

**3. § (1)** Az önkormányzati lakásokat elsősorban bérbeadással kell hasznosítani. A bérbeadás történhet:

- a) szociális szempontokra tekintettel,
- b) pályázat útján, a piaci viszonyokra tekintettel,
- c) községi érdekből, szakember elhelyezése céljából.

(2) Önkormányzati bérlakásra - a hasznosítás módjától függetlenül - csak határozott idejű bérleti szerződés köthető. Ennek időtartama legfeljebb 5 év.

## **II. RÉSZ**

### **A SZOCIÁLIS CÉLÚ LAKÁSBÉRBEADÁS**

#### **A szociális bérlakásra jogosultság feltételei**

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

a) akik a község közigazgatási területén legalább 3 éve állandó lakcímmel rendelkeznek, vagy 5 éve megszakítás nélkül a község területén tartózkodnak,

b) akinek, illetve a vele együtt élő családtagoknak az egy főre jutó nettó havi átlagjövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj minimumát.

(2) Nem jogosult szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra:

a) akinek a tulajdonában jelentős értékű ingó-, ingatlan vagyon, vagy vagyonértékű jog van,

b) aki és a vele együtt élő családtagja saját tulajdonú ingatlanát (tulajdoni hányadát) a megelőző 5 éven belül elidegenítette, ha annak forgalmi értéke meghaladta a jelentős vagyon fogalmába tartozó értékhatárt,

c) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan valótlan adatokat közöl.

### **A szociális rászorultság elbírálása**

**5. § (1)** A szociális helyzet alapján történő bérbevétel iránti kérelmeket (továbbiakban: szociális lakás kérelem) a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani. A bérbevételi kérelemhez csatolni kell:

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

(2) A Polgármesteri Hivatal a benyújtott kérelmeket 60 napon belül megvizsgálja és a jogszabályok, valamint a környezettanulmány alapján javaslattétellel a Népjóléti és Egészségügyi Bizottságnak véleményezésre átadja. A döntést a soron következő képviselő-testületi ülésen kell meghozni.

### **Pályázat útján történő lakásbérbeadás**

**6. § (1)** A lakás bérbeadására a Polgármesteri Hivatal pályázatot ír ki. A pályázat útján bérbeadott lakásra használatbavételi díjat kell fizetni.

(2) A pályázati kiírás kötelező tartalma:

- a lakás címe és műszaki adatai,
- a használatbavételi díj összege,
- a pályázat benyújtásának módja és határideje,
- a pályázat elbírálásának helye és ideje,
- egyéb pályázati feltételek.

(3) Az ajánlat kötelező tartalma:

- a pályázó adatai,
- nyilatkozat arról, hogy a pályázati feltételeket a pályázó elfogadja.

(4) A pályázatot nyilvánosan meg kell hirdetni, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára ki kell függeszteni. A pályázatok benyújtására legalább 30 napos határidőt kell biztosítani.

### **A használatbavételi díj**

**7. § (1)** A pályázat útján történő bérbeadás esetén egyszeri használatbavételi díjat kell fizetni, melynek alapösszege az egy évi lakbér 50%-a.

(2) A bérleti szerződés csak a vállalt használatbavételi díj fizetési kötelezettség teljesítése után köthető meg.

(3) A használatbavételi díj a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére történő visszaadása után visszajár, azt a lakásnak a bérbeadó részéről történő átvételétől számított 15 napon belül kell kifizetni a jogosult részére.

### **Építési munkák elvégzésére pályázati kiírás**

**8. § (1)** Pályázat útján bérbeadható akkor is, ha abban a karbantartás körét meghaladó felújítási, helyreállítási munkák elvégzése szükséges.

(2) A pályázati kiírást az elvégzendő munkák részletes leírásával és költségvetésével, továbbiakban a bérbeadás feltételeinek meghatározásával kell kiírni. A pályázati kiírás és a pályázat kötelező tartalmára értelemszerűen alkalmazni kell a 6. § (2) bekezdésében

foglaltakat, azzal az eltéréssel, hogy a pályázatot az nyeri el, aki a helyreállításra, átalakításra a költségviselésre és a bérleti feltételekre a legkedvezőbb ajánlatot teszi.

### **Az Önkormányzat megfelelő szakember ellátása érdekében lakáshoz juttatás**

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

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

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

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

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

- a bérlő a ténylegesen vele együtt költöző személy és a bentlakás ideje alatt kötött házassága esetén a házastársa, valamint a bentlakás ideje alatt született gyermeke kivételével mást nem fogadhat be,

- bérlőtársi jogviszony a lakásra nem jöhet létre,

- bérleti jogviszony folytatására a közvetlen hozzátartozók sem jogosultak.

## **III. RÉSZ**

### **A lakás átadása**

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

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

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

**13. §** A bérbeadó köteles gondoskodni:

- az épület állagának karbantartásáról,

- az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,

- a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában keletkezett hibák megszüntetéséről.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4)<sup>1</sup> Az önkormányzati lakás bérleti szerződését a bérlő és a bérbeadó közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó pénzbeli térítést ad.

(5)<sup>1</sup> A határozatlan időre szóló bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérbeadó a bérlő részére pénzbeli térítést fizet.

(6)<sup>1</sup> A feltételhez kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor - ha a bérlő a lakást legalább kettő éve folyamatosan bérlő - a bérbeadó a bérlő részére pénzbeli térítést fizet.

(7)<sup>1</sup> Az átmeneti jelleggel meghatározott időtartamra bérbe adott lakás bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlő pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

(8)<sup>1</sup> A pénzbeli térítés mértéke az előző 12 hónapban befizetett bérleti díj összege.

(9)<sup>1</sup> A térítés megfizetésének feltétele, hogy a bérlő a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a bérbeadó részére visszaadja, a bérleti díjat rendszeresen fizesse. A pénzbeli térítés fele visszatartható a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges költségek biztosítékául.

(10)<sup>1</sup> Ha a bérlő az Önkormányzattól másik lakást kap, pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

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

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

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

### **A tartási szerződés feltételei**

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

- az eltartó kiskorú,
- a bérlő egészségi, szociális és egyéb körülményei nem utalnak arra, hogy tartásra, gondozásra szorult,
- az eltartó a bérlővel állandó jelleggel és ténylegesen nem lakik a lakásban,
- ha az eltartónak más eltartottal van már érvényes tartási szerződése.

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

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

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

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

**20. §** Ha a jogosultságát a Polgármesteri Hivatal elismerte, a lakásbérleti jogviszonyt változatlan feltételek mellett a jogosult folytathatja.

## **IV. RÉSZ**

### **Lakáscsere**

**21. §** Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik önkormányzati lakásra cserélhető. Egy lakás több lakásra is elcserélhető.

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

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

**23. §** A lakás albérletbeadása esetén a bérbeadó a bérleti szerződést módosítja.

## **V. RÉSZ**

### **A lakás elhagyása**

**24. §** (1) Ha a bérlő a lakásból állandó jelleggel kijelentkezett és azt kiürített, 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 bérlő figyelmét felhívni arra, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 8 napon belül igazolja a lakás elhagyásának okát.

**25. §** (1) A 24. § (2) bekezdésének alkalmazása során a lakást nem lehet elhagyottnak tekinteni, ha a bérlő azért van távol, mert:

a) gyógykezelésben részesül és folyamatosan gyógyintézetben tartózkodik,

b) sorkatonai szolgálatot teljesít,

c) szabadságvesztés büntetését tölti,

d) a lakás karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével vagy korszerűsítésével kapcsolatos munkák miatt a lakást rendeltetésszerűen nem tudja használni.

(2) A bérlő köteles a távollét okát és annak időtartamát a lakás elhagyását követően 15 napon belül a bérbeadónak bejelenteni.

## VI. RÉSZ

### A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

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

#### A bérbeadás feltételei

**27. § (1)<sup>2</sup>**

(2)<sup>2</sup> A bérbeadó az üres, vagy megüresedett önkormányzati tulajdonban lévő helyiségekre határozott és határozatlan időre szóló bérleti szerződést köthet.

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

(2) Ha valamelyik bérlőtárs jogviszonya megszűnik, a visszamaradt bérlőtárs az egész helyiség bérletére jogosult elsődlegesen.

#### A helyiség bérleti jogának átruházása

**29. § (1)** A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához 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, továbbá

b) vállalja, hogy a szerződés megkötésével egyidejűleg a helyiség egy éves bérleti díjának megfelelő összegű pénzbeli térítést fizet az Önkormányzatnak (használatbavételi díj).

#### Záró rendelkezések

**30. §** Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

Luttenberger Gusztáv s. k.  
polgármester

dr. Kollonay Enikő s. k.  
jegyző

Záradék: A rendelet kihirdetve 1994. június 27-én.

Dunaharaszti, 1994. június 27.

dr. Kollonay Enikő s. k.  
jegyző

A rendelet egységes szerkezetbe foglalva: 2003. április 29-én.

Dunaharaszti, 2003. április 29.

Pethő Zoltán  
mb. jegyző

<sup>1</sup> Módosította a 13/1997. (VI. 18.) rendelet, mely hatályos 1997. június 18-tól

<sup>2</sup> Módosította a 10/2003. (IV. 29.) rendelet, mely hatályos 2003. április 29-től