

Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testülete

23/2003.(IX.15.) rendelete

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló rendelete (egységes szerkezetben)

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló – többször módosított – 1990.évi LXV. törvény 16.§.(1) bekezdésében, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Tv.) 93.§. (1) bekezdésében, kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja. (A helyi rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Tv., és a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók).

A rendelet hatálya

1.§.

A rendelet hatálya kiterjed Keszthely város területén

- az önkormányzati tulajdonú lakások bérletére,
- az önkormányzati lakások bérleti jogviszonyáról való lemondásért járó pénzbeli térítésre, valamint
- az önkormányzati lakások lakbérére.

A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek

2.§.

(1) A bérbeadói jogok gyakorlására és a kötelezettségek teljesítésére jogosultak az 1.sz. mellékletben szabályozott feladatköri megosztás szerint:

a./ Képviselő-testület,

b./^{1 2 3}Egészségügyi és Szociális, Jogi és Ügyrendi, valamint Pénzügyi Bizottság

c./ Polgármester,

d./ Polgármesteri Hivatal Igazgatási Osztálya,

e./ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft.

(2) A feladatköri megosztás nem érinti a Képviselő-testület azon jogát, hogy közvetlenül gyakorolja a bérbeadói jogot. A Képviselő-testület e rendelet szabályainak alkalmazásától – méltányossági okokból – különleges méltánylást igénylő körülmények fennállása esetén az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet.

(3) A bérbeadói jog közvetlen gyakorlására a Képviselő-testület felé javaslatot tehet a polgármester, a bizottságok elnökei, a jegyző.

(4) A bérleti szerződéseket a bérbeadó nevében a Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft köti meg a bérlőkkel.

A lakásbérlet szabályai

I. FEJEZET

A lakásbérlet létrejötte

Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltételei

(Tv. 3.§. (1) bek.)

A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. Az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.⁴

Pályázat kiírásával történő bérbeadás

3. §.

(1)⁵ Önkormányzati lakás pályázat útján adható bérebe szociális és nem szociális címen, a pályázati kiírásban meghatározott időre, maximum 5 évre. A szociális pályázatot a lakásigény mértékének megfelelően kell kiírni.

¹ Módosította a 20/2004.(VI.25.) számú rendelet. Hatályos 2004. július 1-jétől.

² Módosította a 26/2006.(VI.29.) rendelet. Hatályos: 2006. július 1-jétől.

³ Módosította a 10/2007.(II.26.) sz. rendelet. Hatályos: 2007. március 1-től.

⁴ A vastag betűs rész a 1993. évi LXXVIII. törvény szövege

⁵ Kiegészítette a 14/2006.(III.30.)sz. rendelet. Hatályos: 2006. március 31- től.

(2) A pályázatot az erre rendszeresített nyomtatványon és a meghatározott pályázati díj megfizetése mellett lehet benyújtani. (2., 3., 4. sz. melléklet)

(3)^{6 78} A pályázati díj:

- szociális pályáztatás esetén a pályázatra kiírt lakás lakbérének negyedévi összege, melyet a pályázati idő utolsó negyedévében havonta egyenlő részletekben kell elszámolni,
- költségelví pályáztatás esetén a pályázatra kiírt lakás félévi lakbérének összege és a bérleti díj a szociális lakbér másfélszerese,
- piaci alapú pályáztatás esetén a pályázatra kiírt lakás egy évi lakbérének összege és a bérleti díj a szociális lakbér kétszerese.

A költségelví, illetve a piaci alapú pályázati díj a megelőlegezett lakbérből havonta egyenlő részletekben kerül levonásra az utolsó évben.

(4)⁹ A lakásigény mértéke:

- Egy-két fő esetén: egy szoba
- Három-négy fő esetén: másfél szoba
- Négy-öt fő esetén: kettő szoba
- Öt-hat fő esetén: kettő és fél szoba.

A lakásigény mértéke minden további személy esetében fél szobával nő.

(5) A nem szociális jellegű bérbeadási jogcím esetén lakásbérleti szerződés csak akkor köthető, ha a bérlő a lakás visszaadásának biztosítására szobánként 100 eFt pénzüsszeget megfizet (fél szoba esetén: 50 eFt).

4. §.

(1)^{10 11} Az üresen rendelkezésre álló önkormányzati lakóépületek lakásbérleményeit a 5.,6.,7. sz. melléklet alapján kell megpályáztatni, a rendelkezésre állástól számított 30 napon belül.

(2)^{12 13} Ha a szociális helyzet alapján megpályáztatott lakásra pályázat nem érkezik, vagy a pályázat érvénytelen, a lakásmobilitás érdekében szociális helyzet alapján cserepályázatot kell kiírni. Ha a szociális pályáztatás és a cserepályáztatás során sem lesz bérlője a lakásnak, a lakást a költségelví pályáztatásnak megfelelően kell megpályáztatni.

Ha a költségelvíen megpályáztatott lakásra pályázat nem érkezik, vagy a pályázat érvénytelen a lakást a piaci alapú pályáztatási feltételekkel kell megpályáztatni. Ha így sem lesz bérlője a lakásnak, akkor a lakásra cserepályázatot kell kiírni a piaci alapú pályáztatás feltételeinek megfelelően. Ha ily módon sem lesz bérlője a lakásnak, a lakást el lehet idegeníteni a 8. sz. mellékletben megjelölt lakásingatlan kivételével.

(3) A pályázati felhívást a megyei lapban, a helyi sajtóban, rádióban és televízióban közzé kell tenni és a pályázatot az Önkormányzat hirdetőtábláin 15 napra ki kell függeszteni.

(4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a./ a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát,
- b./¹⁴ a bérleti díjat, a nem szociális címen induló bérleti díjat, és az óvadék összegét,
- c./ a pályázati díjat,
- d./ a lakás megtekinthetőségének időpontját,
- e./ a bérbeadás időtartamát,
- f./ a rendeltetészerű használatra alkalmas állapot bérbeszámítás kizárásával való kialakításának feltételeivel meghirdetett lakás esetében az elvégzendő munkák megjelölését,
- g./ a pályázat benyújtásának helyét és határidejét,
- h./^{15 16} egyéb feltételek, amelyeket a pályázatot kiíró határoz meg,
- i./ Szociális címen pályázó köteles tájékoztatást adni arról, hogy előzőleg Keszthelyen, vagy más településen önkormányzati tulajdonú lakás bérlője volt-e, és az milyen jogcímmel szűnt meg.

⁶ Módosította és kiegészítette a 35/2004.(XII.1.) sz. rendelet. Hatályos: 2004. december 1-től.

⁷ Módosította a 14/2006.(III.30.)sz. rendelet. Hatályos: 2006. március 31-től.

⁸ Módosította a 26/2006.(VI.29.sz.rendelet. Hatályos: 2006. július 1-jétől.

⁹ Beillesztette a 14/2006.(III.30.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. március 31-től.

¹⁰ Módosította a 20/2004.(VI.25.) számú rendelet. Hatályos 2004. július 1-jétől.

¹¹ Módosította a 26/2006.(VI.29.sz.rendelet. Hatályos: 2006. július 1-jétől

¹² Módosította a 14/2006.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2006. március 31-től.

¹³ Módosította a 26/2006.(VI.29.sz.rendelet. Hatályos: 2006. július 1-jétől

¹⁴ Kiegészítette a 14/2006.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2006. március 31-től.

¹⁵ Módosította a 20/2004.(VI.25.) számú rendelet. Hatályos 2004. július 1-jétől.

¹⁶ Módosította a 26/2006.(VI.29.sz.rendelet. Hatályos: 2006. július 1-jétől

(5) A pályázaton nem nyert igénylők részére a pályázati díj, a pályázat elbírálásától számított 30 napon belül visszafizetésre kerül.

(6)¹⁷ A határozott idő eltelte után a bérlő köteles a lakást beköltözhető, kiürített állapotban az Önkormányzat rendelkezésére bocsátani. A lakást a vagyongazdálkodó (továbbiakban: bérbeadó) kell visszaadni, a volt bérlő elhelyezésre igényt nem tarthat.

(7)¹⁸ A bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja, amennyiben a bérlőnek beköltözhető lakása van.

(8)¹⁹ ²⁰Az Egészségügyi és Szociális Bizottság a bérlő kérelmére a bérleti jogviszony időtartamát egyszer, legfeljebb 5 évvel meghosszabbíthatja.

(9)²¹ A szociális jogcímen bérbe adott határozott időre kötött bérleti szerződés lejárta előtt – amennyiben a bérlő a lakásbérleti szerződés meghosszabbítását további 5 évre kéri – legalább 30 nappal a hivatal köteles vizsgálni a Rendelet 5.§-ában meghatározott szociális rászorultsági feltételek meglétét. A felülvizsgálat elvégzéséhez a bérlő köteles adatot szolgáltatni.

5.§.

(1) ²²Szociális helyzet alapján pályázatra az a nagykorú magánszemély jogosult, aki kizárólag lakóhellyel rendelkezik, az 1993. évi III. tv. 4.§. (1) bekezdés b./ pontjában meghatározott jelentősebb vagyona nincs és a családban az egy főre jutó (nettó) jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíjminimum két és félszeresét nem haladja meg.

(2) A jelentősebb vagyon esetében 5 évig figyelembe kell venni az elidegenített vagyontárgyat.

(3) A havi jövedelem számítása szempontjából az 1993. évi III. tv. 4.§. (1) bekezdés a./ pontjában foglaltakat kell alkalmazni.

6. §.

(1) Nem szociális helyzet alapján pályázatra az a nagykorú magánszemély jogosult, aki kizárólag lakóhellyel rendelkezik, az 1993. évi III. tv. 4.§. (1) bekezdés b./ pontjában meghatározott jelentősebb vagyona nincs.

(2) A jelentősebb vagyon esetében 5 évig figyelembe kell venni az elidegenített vagyontárgyat.

7. §.²³

(1) A szociális helyzet alapján történő pályázatokat írásban kell benyújtani a Polgármesteri Hivatal Igazgatási Osztályán, zárt, címetlen, feladót és más jelet nem tartalmazó borítékban. Az Igazgatási Osztály a pályázat átvételekor köteles a borítékot sorszámmal ellátni, és a sorszámról átvételi elismervényt adni, az átvétel nyilvántartásba történő egyidejű bejegyzése mellett.

(2)²⁴ ²⁵ ²⁶A szociális címen pályázók közül - szociális rászorultságra tekintettel - az Egészségügyi és Szociális Bizottság dönt a bérlő személyéről. Érvénytelen döntés esetén a Képviselő-testület a soron következő ülésen határoz. A döntés alapján kiválasztott bérlővel kell a bérleti szerződést megkötöni.

(3)²⁷ ²⁸ A pályázatokat a benyújtási határidő leteltét követő három munkanapon belül az Egészségügyi és Szociális és Bizottság elnöke vagy az általa felhatalmazott bizottsági tag és a bizottság két tagja bontja. A bizottság vezetője a bizottság elnöke. A pályázatbontás eredményéről jegyzőkönyvet kell készíteni, melyet a bontóbizottság mindhárom tagja aláír.

(4) A kiválasztott bérlő által befizetett pályázati díjat lakbérként kell elszámolni. Amennyiben a kijelölt bérlő a bérleti szerződést 15 napon belül nem köti meg, a pályázati díjat elveszti.

(5) A szociális pályázat eredményét vagy eredménytelenségét a kiíró szerv hirdetőtábláján 5 napra közzé kell tenni, és a pályázókat a pályázat eredményéről vagy eredménytelenségéről értesíteni kell.

(6) Érvénytelen a pályázat, ha az ajánlattevők egyike sem tett eleget a pályázati kötelezettségeknek.

(7) Érvénytelenné válik a pályázat, ha a lakásbérleti szerződést a pályázatot elnyert személy a kézhezvételtől számított 15 nap alatt nem köti meg.

(8)²⁹

¹⁷ Módosította a 26/2006.(VI.29.sz.rendelet. Hatályos: 2006. július 1-jétől

¹⁸ Módosította a 26/2006.(VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1-jétől.

¹⁹ Módosította a 26/2006.(VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1-jétől

²⁰ Módosította a 10/2007.(II.26.) sz. rendelet. hatályos: 2007. március 1-től.

²¹ Beillesztette a 14/2006.(III.30.) számú rendelet. Hatályos 2006. március 31-től.

²² Módosította a 26/2006.(VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1-jétől

²³ Módosította a 20/2004.(VI.25.) számú rendelet. Hatályos 2004. július 1-jétől.

²⁴ Módosította a 31/2004.(IX.28.) számú rendelet. Hatályos 2004. október 1-től.

²⁵ Módosította a 26/2006.(VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1-jétől

²⁶ Módosította a 10/2007.(II.26.) sz. rendelet. Hatályos: 2007. március 1-től.

²⁷ Módosította a 26/2006.(VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1-jétől

²⁸ Módosította a 10/2007.(II.26.) sz. rendelet. Hatályos: 2007. március 1-től.

²⁹ Hatályon kívül helyezte a 24/2005.(VI.30.) rendelet. Hatálytalan 2005. július 15-től.

8.§.^{30 31}

(1) A költségelvű és piaci pályázat során az ajánlattevőnek a lakás havi bérleti díjának a megelőlegezésére kell ajánlatot tennie.

(2)³² Az ajánlattevőnek kötelezettséget kell vállalnia a Rendelet 28.§. (4) bekezdésében szabályozott bérleti díjmelés vállalására.

(3)³³³⁴ A pályázatokat írásban kell benyújtani a Polgármesteri Hivatal Igazgatási Osztályán zárt, címzetlen, feladót nem tartalmazó borítékban, a kiírt lakáspályázatban megjelölt jelige megjelölésével. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, címét, a bérleti díj megelőlegezésére tett ajánlatát.

(4)^{35 36} A pályázat érvénytelen, ha a (3) bekezdésben foglaltaknak nem felel meg. Eredménytelen a pályázat, ha a pályázatok mindegyike érvénytelen.

(5) A pályázatokat 3 tagú bizottság bírálja el. Az érvénytelen pályázat a versenytárgyaláson nem vehet részt. A bizottság tagjai: a Polgármester vagy megbízottja, a Jogi és Ügyrendi Bizottság Elnöke, Pénzügyi Bizottság Elnöke.

(6) Az érvénytelen pályázat a versenytárgyaláson nem vehet részt. A bizottság dönthet a pályázat érvénytelenségéről egy érvényes pályázat esetén.

(7)^{37 38} A költségelvű és a piaci alapú pályázatot az nyeri meg, aki a versenytárgyaláson a havi bérleti díjat a leghosszabb időszakra előlegezi meg. Amennyiben több pályázó is vállalja a teljes időszakra történő bérleti díj megelőlegezését, a nyertes pályázó személyét sorsolással dönti el a bizottság.

(8) A pályázat eredményéről jegyzőkönyvet kell készíteni, melyet a bíráló bizottság mindhárom tagja aláír.

(9) A pályázat eredményét vagy eredménytelenségét a kiíró szerv hirdetőtábláján 5 napra közzé kell tenni, és a pályázókat írásban értesíteni kell.

(10) Ha a pályázat eredménytelen, akkor újra meg kell hirdetni.

(11) Érvénytelenné válik a pályázat, ha a pályázatot nyert személy a

- kötelezettségvállalását a közzététel lejártát követő 3 munkanap alatt nem teljesíti,
- lakásbérleti szerződést a kiadott engedély kézhezvételt követő 15 napon belül, vagy abban meghatározott határidőig nem köti meg.

(12) Ha a pályázat érvénytelenné válik, a bizottság dönthet úgy, hogy nem alkalmazza az érvénytelenség következményeit, hanem új versenytárgyalást tart az érvényes pályázatok részvételével, az érvénytelenség megállapítását követő 15 napon belül.

(13) A bérlő által befizetett pályázati díjat lakbérként kell elszámolni. Amennyiben a kijelölt bérlő a bérleti szerződést 15 napon belül nem köti meg, a pályázati díjat elveszti.

Építési munkák elvégzésére pályázat kiírása

9.§.

(1) Pályázat útján adható bérbe a lakás akkor, ha abban a karbantartás körét meghaladó felújítási, helyreállítási munkák elvégzése szükséges vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségből lakás alakítható ki. A tetőtér beépítésére is pályázatot kell kiírni.

(2) A pályázatot az elvégzendő munkák részletes leírásával és költségvetéssel, továbbá a bérbeadás feltételeinek meghatározásával kell kiírni.

A pályázati kiírásra és a pályázat kötelező tartalmára a 4. §-ban foglaltakat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a pályázatot az nyeri el, aki a helyreállításra, átalakításra, költségviselésre és a bérleti feltételekre a legkedvezőbb ajánlatot teszi.

Pályázat kiírása nélkül történő bérbeadás

10. §.

(1) Pályázat kiírása nélkül határozatlan időre szerezhethet bérleti jogot:

- a./ a Képviselő-testület egyedi döntése alapján a bérleti jogra jogosult,
- b./ az önkormányzati tulajdonban lévő életveszélyessé vált lakás határozatlan idejű bérlője,
- c./ az önkormányzati tulajdonban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező lakáscserére

³⁰ Módosította a 20/2004.(VI.25.) számú rendelet. Hatályos 2004. július 1-től.

³¹ Módosította a 26/2006.(VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1-jétől

³² Módosította a 14/2006.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2006. március 31-től.

³³ Módosította a 14/2006.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2006. március 31-től.

³⁴ Módosította a 14/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. április 1-től.

³⁵ Módosította a 31/2004.(IX.28.) számú rendelet. Hatályos 2004. október 1-től.

³⁶ Módosította a 24/2005.(VI.30.) rendelet. Hatályos: 2005. július 15-től.

³⁷ Módosította a 35/2004.(XII.1.) számú rendelet. Hatályos: 2004. december 1-től.

³⁸ Beillesztette a 14/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. április 1-től.

jogosult bérlő, bérlőtársak cserepartnere.

(2) Pályázat kiírása nélkül határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig szerezhethet bérleti jogot a Képviselő-testület egyedi döntése alapján a bérleti jogra jogosult.

Az önkormányzati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása

(Tv. 3.§. (2) bek.)

Az önkormányzati rendelet - az állam tulajdonában lévő lakás (a továbbiakban: állami lakás) esetén a 87. §-ban említett miniszter rendelete - a bérbeadás feltételeként meghatározhatja, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A rendeletben meghatározott ilyen feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett - különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.

11.§.

(1) Önkormányzati lakást nem lakás céljára bérbe adni, illetve annak egy részét nem lakás céljára használni, csak a Képviselő-testület egyedi határozata alapján lehet. Az önkormányzati bérlakás-állomány növelését szolgáló központi költségvetési előirányzatból pályázat útján létesített önkormányzati bérlakás 20 évig csak lakás céljára hasznosítható.

(2) A rendelet hatálybalépése után keletkező más célú használat esetén a bérleti szerződést a tényleges használatnak megfelelően kell módosítani. Nem lakás céljára a helyiségek után a helyiségbérleti díjjal azonos összegű lakásbérleti díjat kell fizetni.

(3) Önkormányzati lakás egészének vagy egy részének más célra történő használatának kérelméhez a bérlőnek csatolni kell a bérlőtárs írásbeli hozzájárulását és a szükséges hatósági engedélyeket.

(4) A bérleti jogviszonyt fel kell mondani annak a bérlőnek, aki az önkormányzati bérlakását a Képviselő-testület engedélye nélkül adja bérbe vagy használja nem lakás céljára.

(5)³⁹ A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban tartózkodni, továbbá a két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát a bérbeadó részére írásban bejelenteni.

(6) Ha a bérlő az (5) bekezdésben meghatározott bejelentési kötelezettségét menthető okból mulasztotta el, de a bérbeadó felhívására azt - a hiánypótló levél kézhezvételét követő naptól számított 15 napon belül - teljesíti, lakásbérleti jogviszonya a bejelentési kötelezettség elmulasztása miatt nem mondható fel.

Bérlőkiválasztási jog

12. §.

Megüresedett önkormányzati bérlakásra a képviselő-testület egyszeri bérlőkiválasztási jogot biztosíthat egyedileg meghatározott feltételek alapján.

A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei

(Tv. 4.§. (3)-(4) bek.)

Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés önkormányzati rendeletben meghatározott feltételekkel köthető. Önkormányzati lakásra - ha a bérlő kijelölésre jogosult eltérően nem rendelkezik - a házastársak közös kérelmére, bérlőtársi szerződést kell kötni.

II. FEJEZET

A felek jogai és kötelezettségei

(Tv. 19.§.)

Önkormányzati lakás esetén, ahol a törvény a bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében önkormányzati rendelet határozza meg.

Az önkormányzati rendelet felhatalmazhatja a bérbeadót a megállapodás tartalmának meghatározására.

13.§.

(1)⁴⁰ A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a lakásbérleti szerződésben megjelölt időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban leletár szerint köteles a bérlőnek

³⁹ Beillesztette a 26/2006.(VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1-jétől.

jegyzőkönyvileg átadni, kivéve, ha a bérlő átalakítási, felújítási munka elvégzésének feltételével kapott engedélyt a szerződéskötésre. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a vagyonkezelőt a bérbeadó és a bérlő jogaira, kötelezettségeire irányuló szerződésben történő megállapodás meghatározására.

(2) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről - a felek eltérő megállapodásának hiányában - a bérbeadó köteles gondoskodni.

(3) A lakásbérleti szerződés megszűnésekor, illetve a lakás kiürítésekor a bérlő a lakást és a leltárban feltüntetett berendezéseket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.

(4) A lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakásberendezések állapotát. Az elektromos és gázüzemű berendezések, illetve a fűtőberendezések közül a kazánok és a cserépkályhák üzemképességét szakértő által kiállított bizonylattal kell igazolni. Az esetleges hibákat, hiányosságokat, a megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni.

(5) A bérlő a megállapított hiányosságokért és az őt terhelő kötelezettségének elmulasztása miatt keletkezett károkért felel.

(6) A bérlőnek nyilatkoznia kell az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetve az ellenérték megtérítésének módjáról és idejéről.

(7)⁴¹ Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozott, illetve a bérbeadó a nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének megállapítását.

(8) Ha a lakás burkolatai vagy a lakás berendezése a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt elhasználódtak és azok cseréjét a bérlő nem vállalja, az elhasználódás arányának megfelelő költségtérítést kell a bérbeadó részére megfizetni.

(9) A lakás tiszta, ha a falai, burkolatai, nyílászárói és berendezései szennyeződésmentesek, felületkezelésük hiánytalan. A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas, ha a komfortfokozatának megfelelő, illetve a leltárban szereplő lakásberendezések és az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei üzemképes állapotban vannak.

14.§.

(1) A bérlő és a vele együtt lakó személyek a lakást, a lakásberendezéseket a közös használatra szolgáló helyiségeket és a teleknagyságot meg nem haladó területeket, továbbá az épület központi berendezéseit rendeltetésszerűen, gondosan, az együttélés követelményeinek megfelelően - a többi bérlő jogainak és jogos érdekeinek sérelme nélkül - jogosult használni.

(2)⁴² A bérbeadó nevében a Polgármesteri Hivatal Igazgatási Osztálya jogosult, a Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft. köteles, a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmanak zavarása nélkül munkanapokon 8-20 óra között – évente legalább egyszer - ellenőrizni. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles.

15.§.

(1) A bérlőtársak az egész lakást és a lakásberendezéseket közösen jogosultak használni.

(2) A bérlőtársak felelőssége a bérbeadóval szemben egyetemleges.

16.§.

(1)⁴³ A bérlő köteles gondoskodni

a./ lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, a lakás burkolatainak felújításáról, pótlásáról, kivéve, ha arra a falban vagy a födémekben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor,

b./ a lakás tisztántartásáról, a lakásberendezések felújításáról és pótlásáról, az elektromos vezetékhalózat kapcsolóinak és csatlakozó aljzatainak javításáról és pótlásáról,

c./ az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a saját vagy vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetve a kár megtérítéséről,

d./ a közös használatra szolgáló helyiségek és területek takarításáról,

e./ a bérleti jogviszony időtartama alatt a lakás biztosításáról,

f./ a bérbeadóval kötött megállapodás alapján nyújtott külön szolgáltatás díjának megfizetéséről,

g./ az épület előtti közterület, járda tisztántartásáról, hó- és síkosság mentesítéséről,

⁴⁰ Módosította a 26/2006.(VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2007. január 1. napjától.

⁴¹ Módosította a 26/2006.(VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2007. január 1. napjától

⁴² Módosította a 14/2006.(III.30.) számú rendelet. Hatályos 2006. március 31-től.

⁴³ Módosította a 26/2006.(VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1-jétől.

h./ a nem háztartási szemét elszállításáról, illetve költségeinek viseléséről.

17.§.

(1) ⁴⁴A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást a külön megállapodásban előírt módon és határidőig átalakíthatja, korszerűsítheti, mely megállapodás megkötésére a vagyonkezelő jogosult.

(2) Ha a bérlő a bérbeadótól a lakás tervezett átalakításához, korszerűsítéséhez hozzájárulást kér, ismertetnie kell az általa elvégeztetni kívánt munkát, ennek várható költségét - költségvetés becsatolásával - és a bérbeadó kívánságára a munka jellegétől függően mellékelni kell a műszaki leírást és a tervet.

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

(4) A költségek viseléséről és azoknak a bérlő részére történő megtérítéséről a megállapodásban kell rendelkezni.

(5) A bérbeadó nevében a Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft. csak komfortfokozatot emelő átalakítási, korszerűsítési munka költségeit vállalhatja.

(6) Amennyiben a bérbeadó az átalakítási, korszerűsítési munka költségeit vállalja, úgy a bérlő a bérbeadóval kötött megállapodás szerint - a bérlő szociális, jövedelmi és vagyoni helyzete alapján megállapított - havi bérleti díj 50 %-a erejéig érvényesítheti a számlával igazolt ellenértékét és köteles a magasabb komfortfokozatú lakás bérleti díját megfizetni.

(7) ⁴⁵A tulajdonos nevében eljáró vagyonkezelő csak I. osztályú minőségű munkát és anyagköltségként csak a szokványos anyagminőséget köteles átvenni.

(8) ⁴⁶

(9) ⁴⁷

(10) ⁴⁸

(11) ⁴⁹

(12) ⁵⁰

A lakáshasználati díj

(Tv. 20.§. (3) bek.)

Önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

18. §.⁵¹

(1) A lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj a lakbér 1/6-ával emelkedik. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.

(3) Bérlő kijelölési jog esetén a használati díj emelésének mértékét a bérlő kijelölésre jogosult határozza meg. A használati díj lakbért meghaladó összege a bérlőkijelölésre jogosultat illeti meg.

Befogadás szabályai

(Tv. 21.§. (6) bek.)

Önkormányzati lakás esetén a befogadáshoz bérbeadói hozzájárulás szükséges, ennek feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

19.§.⁵²

(1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

(2) A bérlőtárs a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja - a kiskorú gyermekét, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermekét.

⁴⁴ Módosította a 26/2006.(VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1-jétől

⁴⁵ Módosította a 26/2006. (VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1. napjától.

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte a 26/2006. (VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1. napjától.

⁴⁷ Hatályon kívül helyezte a 26/2006. (VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1. napjától

⁴⁸ Hatályon kívül helyezte a 26/2006. (VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1. napjától

⁴⁹ Hatályon kívül helyezte a 26/2006. (VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1. napjától

⁵⁰ Hatályon kívül helyezte a 26/2006. (VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1. napjától

⁵¹ Módosította a 19/2006.(IV.27.)rendelet. Hatályos: 2006. május 1. napjától

⁵² Módosította a 26/2006. (VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1. napjától

(3) A bérlő és bérlőtárs - 48 órán belül - írásban köteles bejelenteni a bérbeadónak a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személy esetében a befogadással egyidőben a befogadott személy nevét, rokoni kapcsolatát, és a befogadás napját.

(4) A bérlő a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be élettársát, testvérét, és gyermeke házastársát. A bérbeadó a hozzájárulást köteles megtagadni, ha a befogadandók valamelyike beköltözhető lakással rendelkezik. A hozzájárulás állandó lakhely létesítésére lehetőséget nem biztosít (tartózkodási helyként jelentkezhet be) és a bérleti jogviszony megszűnésekor a befogadott személy sem a bérleti jogviszony folytatására, sem elhelyezésre nem tarthat igényt.

(5) A bérlő és bérlőtárs írásban köteles bejelenteni a bérbeadónak, ha a befogadott személy a lakásból állandó jelleggel kiköltözött, vagy kijelentkezett.

(6) Az (1)-(4) bekezdésben meghatározott bejelentési kötelezettség elmulasztása estén a bérbeadó a bérleti szerződést köteles felmondani.

Hozzájárulás tartási szerződéshez

(Tv. 22. §. (1) bek.)

A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthet.

20.§.

(1) A határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony folytatására kötött tartási szerződéshez a bérbeadó akkor járulhat hozzá, ha

- az eltartó nagykorú magánszemély, havi nettó jövedelme legalább a minimálbér kétszerese és Keszthelyen nincs beköltözhető lakása,

- az eltartott jövedelmi, vagyoni helyzete, egészségi állapota a tartást indokolja és eltartásáról a lakásban vele jogszerűen együttlakó más személy nem gondoskodik.

(2) Tartási szerződés engedélyezéséhez bérlőtársi jogviszony esetén a bérlőtárs hozzájáruló nyilatkozatát is csatolni kell a kérelemhez.

(3) A bérbeadó visszavonhatja a hozzájárulást, amennyiben az eltartó nem tesz eleget tartási kötelezettségének vagy ha a hozzájárulás megadásakor bejelentett adatok valótlanak bizonyulnak.

III. FEJEZET

A lakásbérlet megszűnése

A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése

és a pénzbeli térítés

(Tv. 23.§.(3), 27.§.(2) bek.)

A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg.

Önkormányzati lakás esetén a pénzbeli térítés mértékét és fizetésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

21.§.⁵³

(1) A bérbeadó és a bérlő a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a

- bérbeadó a bérlő részére másik lakást ad bérbe,

- bérlő saját maga oldja meg lakhatását.

A lakásbérleti szerződés megszűnése esetén pénzbeli térítés nem fizethető.

(2) Határozatlan időre kötött lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a korábbi jogszabályok alapján megállapított, és ténylegesen fizetett lakás-használatbavételi díjat a bérbeadó akkor köteles 30 napon belül visszafizetni, vagy elszámolni, ha a lakást, vagy a bérlő részére biztosított másik lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adta vissza a bérlő.

(3) Ha a bérlő a lakást nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adta vissza, a bérbeadó a hiányosságok kijavításának költségeit levonva, a korábban más jogcímen befizetett térítésből, lakás-használatbavételi díjből a fennmaradó pénzbeli térítés különbözet visszafizetésére köteles.

22.§.

(1) Bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő a lakást a következő hónap utolsó napjára köteles visszaadni a házkezelő szervnek kiürítve és beköltözhető állapotban. A lakás leadásakor a házkezelő szerv leltárt köteles felvenni, melyben rögzíteni kell a lakás műszaki állapotát, esetleges hiányokat, azok pótlási határidejét.

⁵³ Módosította a 10/2007.(II.26.) sz. rendelet. Hatályos: 2007. március 1-től.

(2) Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, illetve az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozik, vagy a bérbeadó azt nem fogadja el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a bérlő kötelezettségének megállapítását.

(3) A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt a bérbeadónak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vissza nem adja.

23.§.

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg és nincs a lakásbérlet folytatására jogosult személy, az örökös köteles a lakást 60 napon belül kiürítve visszaadni, a lakás leadásáig a bérleti díjjal azonos lakáshasználati díjat megfizetni.

(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőre nem szállítja el, azokat a bérbeadó az örökös költségére és veszélyére raktárban helyezi el és gondoskodik annak őrzéséről.

(3) Ha az elhalt bérlőnek lakbértartozása van, a bérbeadó hagyatéki teherként igényét köteles bejelenteni.

24.§.

A bérlő halála esetén, amennyiben a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult személy van, köteles bejelenteni a lakásbérleti jogviszony folytatására való jogosultságát.

Bérbeadói hozzájárulás lakáscsere szerződéshez

(Tv. 29.§.(2) bek.)

Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti, vagy tulajdonjogára cserélhető.

25.§.

(1) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás vagy lakások tulajdonjogára vagy bérleti jogára cserélhető. A cseréhez a bérbeadó hozzájárulását kell kérni. Nem cserélhető el a lakás másik lakáson vagy lakásokon fennálló tulajdoni hányadokra, kivéve ha ez önálló lakás használatára jogosítja a cserélőt. Lakáscsere esetén a bérlő a vele együttlakó valamennyi személyt köteles a cserelakásba magával vinni.

(2) A bérbeadó a cseréhez történő hozzájárulást köteles megtagadni, ha a

a./ bérlőnek bérleti díj vagy azzal azonos elbírálás alá eső tartozása van,

b./ lakáscseréhez tartási szerződés esetében az eltartó nem járult hozzá,

c./ bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog jogosultja a cseréhez nem járul hozzá,

d./⁵⁴ bérlő nem csatolta be lakásbérleti szerződésének, illetve a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatát,

e./ lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonban álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap harminc napnál nem régebbi, hiteles másolatát nem nyújtja be a tulajdonos cserepartner,

f./ benyújtott okiratok, illetőleg - szükség esetén - a cserelakás helyszínén történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállásának kérdésében.

(3) A bérbeadó a cseréhez történő hozzájárulást megtagadhatja, ha a bérlő lakásbérleti szerződése meghatározott időre vagy valamely feltétel bekövetkeztéig szól és az új bérlő határozatlan időre szóló bérleti szerződést kíván kötni.

(4) A minőségi lakáscsere kérelmek nyilvántartását, a cserelehetőségek koordinálását a Polgármesteri Hivatal Igazgatási Osztálya végzi.

Másik lakásban való elhelyezési kötelezettség vállalása

(Tv 31.§. (2) bek.)

Önkormányzati lakás esetén a másik lakásban való elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit önkormányzati rendelet szabályozza.

26.§.

A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - az 1993. évi LXXVIII. tv. 32. §-a alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével - másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó, illetőleg a bérlőkijelölésre vagy a bérlőkiválasztásra jogosult erre kötelezettséget vállal.

IV. FEJEZET

A lakásbérleti jog folytatása

V. FEJEZET

Az albérlet

(Tv. 33.§. (1), (3) bek.)

⁵⁴ Beillesztette a 14/2006.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2006. március 31-től.

A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával a lakás egy részét albérletbe adhatja. Az albérleti díjban a felek szabadon állapodnak meg. Önkormányzati és állami lakás esetében az albérleti szerződést írásba kell foglalni. Önkormányzati lakás esetében bérbeadói hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

27. §.

Önkormányzati bérlakást albérletbe adni, üzleti célra hasznosítani vagy használni (pl. fizető vendéglátás) nem lehet.

VI. FEJEZET

A lakbér mértéke, a különszolgáltatás díja

(Tv. 34.§. (1), (4) bek., 35.§.(2) bek.)

Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

A külön szolgáltatás díját önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg.

A lakbér mértéke

28.§.

(1) A lakbér mértékét a lakás alapterülete, valamint a lakás alapvető jellemzői (komfortfokozata, műszaki állapota) alapján kell meghatározni.

(2) A lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás és helyiségei használatáért, továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott külön jogszabályban megállapított szolgáltatásokért a bérlő bérleti díjat köteles fizetni.

(3)⁵⁵ A bérlő által szociális alapon fizetendő havi bérleti díj mértéke

a./ összkomfortos lakás **260,- Ft/m²**

b./ komfortos lakás **200,- Ft/m²**

c./ félkomfortos lakás **150,- Ft/m²**

d./ komfort nélküli lakás **100,- Ft/m²**

(4)⁵⁶ ⁵⁷ A bérleti díj évente 3%-kal emelkedik. A lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlőkkel a fizetendő bérleti díj mértékének változását a bérbeadónak írásban kell közölnie minden év január 31. napjáig.

(5)⁵⁸ A bérleti díj emelkedési ütemét a Pénzügyi Bizottság 4 évente felülvizsgálja

(6)⁵⁹ A lakbértámogatás a lakásfenntartási támogatásban érvényesíthető. Amennyiben a szociálisan bérbe adott lakásra a lakbértámogatásra való jogosultság megszűnik, a bérbeadó a fizetendő havi lakbér összegét a költségelvű lakbérnek megfelelően köteles módosítani.

(7)⁶⁰ A társasházzá nyilvánított lakóépületek bérlői a külön jogszabályok szerint közös költséget kötelesek fizetni a társasház közös képviselőjének.

A bérleti díj kiszámításának módja

29.§

(1) A lakás bérleti díjából fizetendő havi bérleti díj összegét - a kerekítés szabályait figyelembe véve - forintra kerekítetten kell megállapítani.

(2) A lakás bérleti díjának kiszámításakor a lakás helyiségei alapterületét kell számításba venni. Az alapterület megállapításánál a lakás összes (lakó-, főző-, egészségügyi-, közlekedő-, tároló-) helyisége területének a vakolt falsíkok között - a padlószint felett 1 m magasságban - mért teljes területének az 1,9 m szabad falmagasságot elérő részét, továbbá a loggia és a zárt (fedett) és oldalról átlátásgátló módon kialakított erkély területének a felét, illetve

⁵⁵ Módosította a 26/2006.(VI.29.)rendelet. Hatályos: 2006. július 1-jétől.

⁵⁶ Módosította a 24/2005.(VI.30.) rendelet. Hatályos: 2006. január 1-től.

⁵⁷ Módosította a 14/2006.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. január 1-jétől.

⁵⁸ Módosította 20/2004.(VI.25.) számú rendelet. Hatályos 2004. július 1-jétől.

⁵⁹ Beillesztette a 26/2006. (VI.29.) sz.rendelet. Hatályos: 2006. július 1. napjától.

⁶⁰ Beillesztette a 14/2006.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. január 1-jétől.

a beépített bútorok által elfoglalt területet kell számításba venni. Ennek során a lakás belső lépcsője felső szintjének az alapterületét figyelmen kívül kell hagyni és a számított alapterületet 0,5 m²-ig lefelé, 0,5 m² felett felfelé kell kerekíteni.

(3) Nem számítható be a helyiség alapterületébe a falsíkon kívül eső terület (ajtóknál és ablakoknál lévő beugrások, a 0,5 m²-nél kisebb alapterületű falfülkék, stb.) és a falsíkokból kiugró falpillérek által elfoglalt terület.

A lakás bérleti díjának mérséklése, a bérleti díjból adható engedmény

30.§.

Ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (aládúcolt, egészségre ártalmas, nedves), e helyzet fennállásának tartamára a bérlőt - írásbeli kérelmére - engedmény illeti meg. Ilyen jogcímen a lakás összes helyiségeit figyelembe véve kell a csökkentés mértékét megállapítani, amely azonban a lakás bérleti díjának 50 %-ánál több nem lehet.

A külön szolgáltatások díja

31.§.

(1) A külön szolgáltatások körébe tartozik:

- a./ a vízellátás és csatornahasználat biztosítása,
- b./ a felvonó használatának biztosítása,
- c./ a közös helyiségek és területek megvilágítása,
- d./ a központi fűtés és -melegvízellátás biztosítása,
- e./ a háztartási szemét elszállítása.

(2) A bérlő a vízellátás és csatornahasználat biztosítása esetén - eltérő megállapodás hiányában - a külön jogszabályok szerint megállapított díjat köteles fizetni.

(3)⁶¹ A bérlő a felvonó használatának biztosítása esetén a felvonót a lakásban lakó személyek száma szerint fizetett havi felvonó-használati díj ellenében jogosult használni.

A felvonó használati díjat a második vagy ennél magasabb emeleten lévő lakás használója köteles fizetni. A felvonó-használati díj mértéke személyenként és havonta 230 Ft/fő/hó. A felvonó-használati díj évente 10 Ft-tal emelkedik.

(4)⁶² A bérlő a közös helyiségek és területek megvilágításának biztosítása esetén a bérbeadó részére havonta, a lakásban lakó személyek száma alapján díjtérítést köteles fizetni. A díjtérítés mértéke személyenként és havonta 120 Ft/fő/hó. A közös helyiségek és területek megvilágításának díja évente 10 Ft-tal emelkedik.

(5) A központi fűtés és melegvízellátás díjának, valamint a háztartási szemét szállítási díjának megállapításáról és megtérítéséről külön jogszabály rendelkezik.

VIII. FEJEZET

Átmeneti rendelkezések

(Tv. 68.§. (2) bek.)

Ha az intézménybe utaláskor a bérlő a lakásbérleti jogviszonyról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, a másik lakás bérbeadásának feltételeit az önkormányzat rendeletben szabályozza.

32.§.

Amennyiben az intézménybe utaláskor a bérlő a lakásbérleti jogviszonyáról a rendelet hatályba lépését megelőzően pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, másik lakásra a lemondástól számított 10 éven belül szociális címen nem jogosult.

IX. FEJEZET

Az érintett állampolgárok személyes adataira vonatkozó adatszolgáltatás

(Tv. 84.§.(2) bek.)

Az (1) bekezdés szerinti lakásigénylési névjegyzék készítése esetén a névjegyzékben szereplő személyes adatok kezelésének szabályait - a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló külön törvényben foglaltaknak megfelelően - az önkormányzati rendelet határozza meg.

33.§.

Az önkormányzati lakások bérlői természetes személyazonosító és egyéb személyes adatai a lakásbérlet megszűnésétől számított 5 évig - a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. tv-ben foglalt szabályok szerint - kezelhetők.

⁶¹ Módosította a 14/2006.(III.30.)számú rendelet. Hatályos: 2006. március 31-től.

⁶² Módosította a 14/2006.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2006. március 31-től.

Egyéb rendelkezések

34.§.

Az önkormányzati bérlakásállomány növelését szolgáló központi költségvetési előirányzatból pályázat útján létesített önkormányzati bérlakás 20 évig nem idegeníthető el.

Záró rendelkezések

35.§.

(1) E rendelet 2003. október 1-jén lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások bérletére, valamint a lakásépítés és –vásárlás támogatására szóló 27/1997.(XI.20.) számú rendelete, valamint az azt módosító 16/1998.(IV.30.), 30/1998.(IX.24.), 19/1999.(VI.30.), 21/2000.(IX.1.), 3/2001.(II.28.) és az 1/2003.(I.21.) számú önkormányzati rendeletek.

(4) a./ Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról (továbbiakban: SZMSZ) szóló 16/2003.(V.30.) sz. rendelete 3. számú mellékletének az Egészségügyi és Szociális Bizottságra átruházott hatáskörök, Népjóléti Igazgatás címe az alábbi g./ ponttal egészül ki:

„g./ meghatározza a lakásbérlet pályázatával kapcsolatos egyéb feltételeket.”

b./ Az SZMSZ 3. számú mellékletének a Jogi és Ügyrendi Bizottságra átruházott hatáskörök az alábbi b./ ponttal egészülnek ki:

„b./ meghatározza a lakásbérlet pályázatával kapcsolatos egyéb feltételeket.”

c./ Az SZMSZ 4.sz. melléklete – a polgármesterre átruházott hatáskörök – az alábbi rendelkezéssel egészül ki:
„A polgármester az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletével, elidegenítésével kapcsolatos feladat- és hatáskörök tekintetében:

a./ jelzálogjog ranghelyének megváltoztatása, törlése

b./ felmondja a lakásbérleti szerződést a lakástörvény 24.§ (1) bekezdés e./ pontja alapján,

c./ engedélyezi a lakásbérleti szerződés megkötését,

d./ nyilatkozik a bérbeadói hozzájárulás megadásáról vagy megtagadásáról:

- lakáscsere esetén,

- lakásba történő befogadás esetén,

- a lakás albérletbe adása esetén,

- tartási szerződés esetén, ha a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötik.

e./ megtagadja a bérbeadói hozzájárulást a lakás albérletbe adásához

f./ nyilatkozatot ad ki a bérleti jogviszony folytatásának fennállásáról, illetve megtagadja a bérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerését,

g./ engedélyezi a bérleti szerződés módosítását bérlőtársi jogviszony létesítése és bérlőtársi jogviszony megszüntetése esetén,

h./ megállapodást köt a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, illetve nyilatkozik az ezzel kapcsolatos bérlői kezdeményezésről.”

Vincze Józsefné dr. s.k.
jegyző

Mohácsi József s.k.
polgármester

BÉRBEADÓI JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK FELADATKÖRI MEGOSZTÁSA

1./ Az Egészségügyi és Szociális Bizottság:

- a./ dönt a szociális alapon kiírt pályázat nyertesének személyéről.
- b./ meghatározza a szociális alapon kiírt pályázat egyéb feltételeit
- c./ a bizottság elnöke és két tagja bontja a szociális alapon beérkezett pályázatokat
- d./ a lakásmobilitás érdekében cserepályázatot ír ki (a pályázatot elbírálja, dönt a pályázat nyertesének személyéről, a R. 4.§ (9) bek.-ének, az 5.§ és a 7.§ figyelembevételével
- e./ *eljár mindazokban az ügyekben, amelyekben e rendelet számára intézkedési jogkört ad.*

2./ A Jogi és Ügyrendi Bizottság:

- a./ *eljár mindazokban az ügyekben, amelyekben e rendelet számára intézkedési jogkört ad.*

3./ Pénzügyi Bizottság:

- a./ *eljár mindazokban az ügyekben, amelyekben e rendelet számára intézkedési jogkört ad.*

4./ A polgármester az Önkormányzat, mint bérbeadó jogkörében:

- a./ jelzálogjog ranghelyének megváltoztatása, törlése
- b./ felmondja a lakásbérleti szerződést a lakástörvény 24.§ (1) bekezdés e./ pontja alapján,
- c./ engedélyezi a lakásbérleti szerződés megkötését,
- d./ nyilatkozik a bérbeadói hozzájárulás megadásáról vagy megtagadásáról:
 - lakáscsere esetén,
 - lakásba történő befogadás esetén,
 - a lakás albérletbe adása esetén,
 - tartási szerződés esetén, ha a bérleti jogviszony folytatása ellenében kötik.
- e./ megtagadja a bérbeadói hozzájárulást a lakás albérletbe adásához
- f./ nyilatkozatot ad ki a bérleti jogviszony folytatásának fennállásáról, illetve megtagadja a bérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerését,
- g./ engedélyezi a bérleti szerződés módosítását bérlőtársi jogviszony létesítése és bérlőtársi jogviszony megszüntetése esetén,
- h./ megállapodást köt a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, illetve nyilatkozik az ezzel kapcsolatos bérlői kezdeményezésről.
- i./ meghatározott időre, maximum 1 évre engedélyt adhat a bérleti szerződés megkötésére városérdekből, vagy egyéb okból.
- j./ részt vesz, vagy megbízza útján részt vesz a nem szociális címen kiírt versenytárgyalás lebonyolításában
- k./ bérlő kérelmére a bérleti jogviszony időtartamát egyszer, legfeljebb 5 évre meghosszabbíthatja
- l./ *eljár mindazokban az ügyekben, amelyekben a lakástörvény, a Polgári Törvénykönyv, egyéb jogszabályok, és e rendelet számára intézkedési jogkört ad,*

5./ A Polgármesteri Hivatal, illetve az illetékes osztálya Szervezeti és Működési Szabályzatban, valamint az Ügyrendben szabályozott munkamegosztás szerint:

- a./ *eljár mindazokban az ügyekben, amelyekben a lakástörvény, a Polgári Törvénykönyv, egyéb jogszabályok, és e rendelet számára intézkedési jogkört ad.*
- b./előkészíti a Képviselő-testület, a bizottságok és a polgármester döntéseit,
- c./ polgármester felhatalmazása alapján kiadmányozza a Képviselő-testület, a bizottságok és a polgármester döntéseit,
- d./ a polgármester felhatalmazása alapján dönt a polgármester hatáskörében,
- e./ *eljár mindazokban az ügyekben, amelyekben a lakástörvény és e rendelet számára intézkedési jogkört ad.*

6./ A Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft az Önkormányzat, mint bérbeadó jogkörében:

- a./ írásba foglalja a lakásbérleti szerződéseket, valamint azok módosításait,
- b./ a lakásbérleti szerződéseket a tulajdonos nevében megkötö, illetve felmondja a jogszabályoknak megfelelően a lakástörvény 24.§ (1) e./ pontja kivételével,
- c./ engedélyezi a komfortfokozatot emelő munkálatokat,
- d./ teljesíti a bérbeadót terhelő karbantartási, lakóház- és lakásüzemeltetési kötelezettségeket, gondoskodik az épület központi berendezéseinek üzemképes állapotban tartásáról, az életveszély megszüntetéséről, a tulajdonost terhelő hatósági kötelezettségek végrehajtásáról, a Képviselő-testület által meghatározott mértékben és módon a lakóházak (vegyes rendeltetésű épületek) felújításáról,
- e./ a bérlőknek átadja, illetve visszaveszi a lakásbérleményeket, gondoskodik a bérlőkre háruló helyreállítási, pótlási és cserekötelezettség érvényesítéséről,
- f./ ellátja a bérlőnek (használonak) a lakásban hagyott tárgyival kapcsolatosan felmerülő felelős őrzésből adódó feladatokat,
- g./ megállapodik a bérleti jogviszony szüneteléséről,

⁶³ Módosította a 20/2004.(VI.25.) számú rendelet. Hatályos 2004. július 1-jétől.

⁶⁴ Módosította a 14/2006.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2006. március 31-től.

⁶⁵ Módosította a 26/2006.(VI.29.)számú rendelet. Hatályos : 2006. július 1. napjától.

⁶⁶ Módosította 10/2007.(II.26.) sz. rendelet. Hatályos: 2007. március 1-től.

h./ eljár mindazokban az ügyekben, amelyekben a lakástörvény, a Polgári Törvénykönyv, egyéb jogszabályok, és e rendelet, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületével kötött vagyonkezelési megbízási szerződés számára intézkedési jogkört ad, beleértve a peres és nem peres eljárásban való képviselet jogát is,

i./ jogosult a lakásbérlemény átalakítására, korszerűsítésére vonatkozó megállapodás megkötésére.

P Á L Y Á Z A T
SZOCIÁLIS HELYZET ALAPJÁN TÖRTÉNŐ
BÉRLETI JOG ELNYERÉSÉRE

Keszthely, _____ utca _____ sz. alatti bérlakásra

A PÁLYÁZÓ ADATAI:

Név (sz.hely, idő, an.): _____

Lakcím: Keszthely, _____

Keszthelyi lakóhelyét a személyi igazolvány, lakcímgazolvány fénymásolatával kell igazolni.

Amennyiben nem a lakhelyén tartózkodik, elérhetőségi címe: _____

Mióta él Keszthelyen: _____

Milyen komfortfokozatú lakásban él: összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli, szükséglakás.
(megfelelő aláhúzendő)

Milyen minőségben lakik a lakásban: albérlő, bérlakásban családtag, magántulajdonú lakásban családtag, családi házban családtag (megfelelő aláhúzendő) egyéb: _____

A lakás összterülete: _____ m², életvitelszerűen _____ fő él a lakásban.

A pályázóra és a vele költözőkre _____ m² önálló lakrész jut.

AZ EGYÜTTKÖLTÖZŐK ADATAI:

N É V (leánykori név)	Szül. hely, idő	Anyja neve	Családi kapcsolat	Havi nettó jövedelem

(Minden esetben a havi nettó jövedelem, mellékfoglalkozás, másodállás, egyéb jövedelem esetén az erről szóló keresetigazolásokot mellékelni kell! Ennek elmulasztása esetén a pályázat érvénytelen!)

A _____ Ft/hó bérleti díj évenkénti emelését vállalom.

VAGYONI HELYZET

Ingtalanvagyon megnevezése: _____

Helye: _____ **Helyrajzi száma:** _____ **Értéke:** _____

A szokásos életszükségleti és berendezési tárgyakon felüli jelentősebb ingó vagyon:

_____ **Értéke:** _____

Gépkocsi típusa: _____ **Forgalmi rendszáma:** _____

Értéke: _____

A kiírt pályázati feltételeket elfogadom.

A pályázati díj megfizetését igazoló csekket a pályázathoz mellékelni kell!

Rövid indoklás:

NYILATKOZAT: Önkormányzati tulajdonú bérlakás bérlője voltam _____-től _____-ig, jogcímem megszünt felmondással, megállapodással, határozattal, bírósági ítélettel stb

_____. Büntetőjogi felelősségem teljes tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek. **Hozzájárulok adataim (név, lakcím) közléséhez, amennyiben elnyerem a pályázatot.**

Az önkormányzat fenntartja magának azt a jogot, hogy városi érdekből a pályázatot egyoldalúan visszavonja vagy eredménytelennek nyilvánítsa.

Keszthely, 200 _____

_____ pályázó aláírása
Szig.szám: _____

⁶⁷ Módosította a 26/2006.(VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1. napjától.

P Á L Y Á Z A T**JÖVEDELMI, VAGYONI HELYZETTŐL FÜGGETLEN
LAKÁSBÉRLETRE**

Keszthely, _____ utca _____ sz. alatti bérlakásra

A PÁLYÁZÓ ADATAI:**Név** (sz.hely, idő, an.): _____**Lakcím:** Keszthely, _____**Keszthelyi lakóhelyét a személyi igazolvány, lakcímgazolvány fénymásolatával kell igazolni.****Amennyiben nem a lakóhelyén tartózkodik, elérhetőségi címe:** _____**AZ EGYÜTTKÖLTÖZŐK ADATAI:**

N É V (leánykori név)	Szül. hely, idő	Anyja neve	Családi kapcsolat

Bérelti díj: _____ Ft/hó.**A vállalt bérelti díjat _____ hónapra megelőlegezem.****Óvadék összege:** _____ Ft, melyet a lakásbérleti szerződés megkötése előtt a lakás visszaadásának biztosítása érdekében befizetek a bérbeadó pénztárába.**A _____ Ft pályázati díj megfizetését igazoló csekk másolatát a pályázathoz mellékelem.****A kiírt pályázati feltételeket elfogadom.****NYILATKOZAT:** Büntetőjogi felelősségem teljes tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek. **Hozzájárulok adataim (név, lakcím) közléséhez, amennyiben elnyerem a pályázatot.****Az önkormányzat fenntartja magának azt a jogot, hogy városi érdekből a pályázatot egyoldalúan visszavonja vagy eredménytelennek nyilvánítsa.**

Keszthely, 200 _____

pályázó aláírása

Szig.száma: _____

⁶⁸ Módosította a 14/2006.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2006. március 31-től.⁶⁹ Módosította a 26/2006.(VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1.napjától.

P Á L Y Á Z A T
PIACI ALAPÚ LAKÁSBÉRLETRE

Keszthely, _____ utca _____ sz. alatti bérlakásra

A PÁLYÁZÓ ADATAI:

Név (sz.hely, idő, an.): _____

Lakcím: Keszthely, _____

Keszthelyi lakóhelyét a személyi igazolvány, lakcímgazolvány fénymásolatával kell igazolni.

Amennyiben nem a lakóhelyén tartózkodik, elérhetőségi címe: _____

AZ EGYÜTTKÖLTÖZŐK ADATAI:

N É V (leánykori név)	Szül. hely, idő	Anyja neve	Családi kapcsolat

A VÁLLALT LAKBÉR ÖSSZEGÉNEK MEGJELÖLÉSE: _____ Ft/hó.

A vállalt bérleti díjat _____ hónapra megelőlegezem.

Óvadék összege: _____ Ft, melyet a lakásbérleti szerződés megkötése előtt a lakás visszaadásának biztosítása érdekében befizetek a bérbeadó pénztárába.

A _____ Ft pályázati díj megfizetését igazoló csekk másolatát a pályázathoz mellékelem.

A kiírt pályázati feltételeket elfogadom.

NYILATKOZAT: Büntetőjogi felelősségem teljes tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek. **Hozzájárulok adataim (név, lakcím) közléséhez, amennyiben elnyerem a pályázatot.**

Az önkormányzat fenntartja magának azt a jogot, hogy városi érdekből a pályázatot egyoldalúan visszavonja vagy eredménytelennek nyilvánítsa.

Keszthely, 200 _____

pályázó aláírása

Szig.száma: _____

⁷⁰ Beillesztette a 20/2004.(VI.25.) számú rendelet. Hatályos 2004. július 1-jétől.

⁷¹ Módosította a 26/2006.(VI.29.) sz. rendelet. Hatályos 2006. július 1. napjától.

Szociális címen pályáztatható lakóépületek lakásbérleményei

Lakóépület címe
KESZTHELY
Cserszeg u.3.
Lehel u. 46.
Lőtéri u. 1.
Lőtéri u. 3.
Lőtéri u. 5.
Lőtéri u. 7.
Lőtéri u. 9.
Lőtéri u. 11.
Lőtéri u. 13.
Lőtéri u. 15.
Lőtéri u. 17.
Lőtéri u. 19.
Lőtéri u. 21.
Lőtéri u. 23.
Napsugár u. 8/A.
Napsugár u. 8/B.
Napsugár u. 8/C.
Pál u. 1.
Pál u. 26.
Kárpát u.14.
Kárpát u.15.
Kárpát u.16.
Kárpát u.17.
Kárpát u.18.
Kárpát u.19.
Kárpát u. 20.
Sopron u. 2.
Sopron u. 39.

Lakóépület címe
ESZTERGÁLYHORVÁTI
Deák F. u. 19.

Lakóépület címe
ZALAVÁR
Kossuth L. u. 54.

⁷² Beillesztette a 20/2004.(VI.25.) számú rendelet. Hatályos 2004. július 1-jétől.

⁷³ Módosította a 26/2006.(VI.29.)sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1. napjától

⁷⁴ Módosította 22/2007.(IV.27.) sz. rendelet. Hatályos: 2007. május 1.napjától

Költség elven pályáztatható lakóépületek lakásbérleményei

Lakóépület címe
KESZTHELY
Ady E. u. 37.
Béri B. Á. u. 2/B.
Béri B.Á. u. 3.
Fodor u. 4.
Fodor u. 16.
Fodor u. 26.
Fodor u. 38.
Fodor u. 42.
Lovassy u. 1.
Lovassy u. 2.
Rákóczi tér 13/A.
Rákóczi tér 13/B.
Rákóczi tér 14/A.
Rákóczi tér 14/B.
Rózsa u. 3.
Rózsa u. 5.
Rózsa u. 7/A.
Rózsa u. 9.
Rózsa u. 13/D.
Szt. Miklós u. 1.
Szt. Miklós u. 2/B.
Szt. Miklós u. 14/A.
Vaszary K.u.7/A.
Vaszary K.u.7/B.
Vaszary K.u.11/A.
Vaszary K.u.11/B.
Vaszary K.u.18/A.
Vaszary K.u.24/B.
Vaszary K.u.26/B.
Vásár tér 2/B.
Vásár tér 2/C.
Vásár tér 6/A.
Vásár tér 8/A.
Vásár tér 10/A.
Vásár tér 10/B.
Vásár tér 12.
Zsidi u. 37.
Zsidi u. 39.

⁷⁵ Módosította a 26/2006.(VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1. napjától

Piaci alapon pályáztatható lakóépületek lakásbérlemények

Lakóépület címe
KESZTHELY
Bakacs u. 8.
Bakacs u. 10.
Bem J.u.21.
Béke u. 11. (Nádor u.)
Deák F. u. 49.
Erzsébet királyné útja 28.
Erzsébet királyné útja 36.
Fő tér 4.
Georgikon u. 4.
Helikon u. 15/B.
Hermann O. u. 1.
Kastély u. 3.
Kastély u. 4.
Kastély u. 6.
Kastély u. 8.
Kastély u. 16.
Kisfaludy u. 2.
Kisfaludy u. 14.
Kossuth u. 1.
Kossuth u. 2.
Kossuth u. 3.
Kossuth u. 5.
Kossuth u. 10.
Kossuth u. 11.
Kossuth u. 12.
Kossuth u. 13.
Kossuth u. 14.
Kossuth u. 19.
Kossuth u. 22.
Kossuth u. 24.
Kossuth u. 30.
Kossuth u. 31.
Kossuth u. 41.
Kossuth u. 43.
Kossuth u. 44.

Kossuth u. 51.
Kossuth u. 72.
Kossuth u. 89.
Pethő u. 5.
Szalasztó u. 3.
Szalasztó u. 12.
Szalasztó u. 16.
Szalasztó u. 20.
Szalasztó u. 22.
Széchenyi u. 6.
Unterberger u. 33.
Városház u. 1/B.

⁷⁶ Módosította a 26/2006.(VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1. napjától

⁷⁷ Módosította a 14/2007.(III.30.)sz. rendelet. Hatályos: 2007. április 1-től.

El nem idegeníthető lakások

2022. december 31. napjáig:

Napsugár u. 8/A.

Napsugár u. 8/B.

Napsugár u. 8/C.

Az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről alkotott Ök. rendeletében rögzített lakások.

⁷⁸ Módosította a 26/2006.(VI.29.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. július 1. napjától