

# DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSÉNEK

## 7/2001. (III. 6.) Kr. rendelete

### az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról

Debrecen Megyei Jogú Városi Közgyűlése az 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Ltv.) kapott felhatalmazása alapján az 1990. évi LXV. törvény. 16. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról az alábbi rendeletet alkotja:

#### *I. Fejezet*

#### *Általános rendelkezések*

##### 1. §

A rendelet célja, hogy Debrecenben szabályozza az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásának feltételeit, és folyamatosan külön válassza a lakáshoz jutás egyes formáit, lehetőséget adva az önkormányzati feladatok ellátásához. Jelen rendelet megalkotásával DMJV Önkormányzat Közgyűlése a bérlőt és nem a bérlakást kívánja támogatni.

##### 2. §

#### **A rendelet hatálya**

A rendelet hatálya kiterjed:

- a.) Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló, és
- b.) az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 81. § (1) bekezdésében megjelölt lakásokra.

##### 3. §

#### **Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei**

Az önkormányzati lakásokat az alábbi jogcímek alapján lehet bérbe adni:

- a.) szociálisan támogatott személyek elhelyezése pályáztatás útján;
- b.) szociálisan nem támogatott személyek részére pályáztatás útján;
- c.) hatósági, vagy bírósági határozat alapján;
- <sup>1</sup>d.) hatályon kívül helyezve;
- e.) krízishelyzetben lévők elhelyezésére;
- f.) átmeneti elhelyezésre;
- g.) műteremlakásként;

---

<sup>1</sup> hatályon kívül helyezte a 9/2011. (III. 17.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2011. április 1-jétől.

- h.) szolgálati lakásként;
- i.) városi érdekből bérlőkijelölés útján;
- j.) kényszerbérlők elhelyezésére;
- k.) nyugdíjasházi lakásként,
- l.) csereszerződés alapján,
- m.) jogcímnélküli lakáshasználónak jelen rendelet alapján,
- n.) bérleti jogviszony folytatás keretében,
- o.) bérbeadói csere folyamatként,
- <sup>2</sup>p.) hatályon kívül helyezve.
- <sup>3</sup>q.) garzonházi elhelyezésként,
- <sup>4</sup>r.) költségelví lakbér megállapítása mellett, pályázat útján,
- <sup>5</sup>s.) a Ltv. 85/F. §-a alapján a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlása során megvásárolt lakások bérbeadása.

## ***II. Fejezet***

### ***Önkormányzati tulajdonú bérlakás bérbeadása pályázat útján***

#### **4. §**

<sup>6</sup>(1) A 3. § a., b., r./ pontjaiban nevesített jogcímek esetén az önkormányzati tulajdonú bérlakást nyílt pályázat útján lehet bérbe adni. Ha jogszabály másként nem rendelkezik, a 3. §. a/, és 3. §. b/ pontjai szerinti bérbeadási módra a Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága tesz javaslatot a bérbeadónak úgy, hogy a pályáztatandó lakásállomány legalább 50 %-át szociális támogatással pályázó részére hirdesse meg.

(2) A bérbeadó a pályázati felhívást legalább egy helyi napi-, vagy hetilapban, illetve hirdetési újságban, valamint a székhelyén lévő hirdetőtáblán köteles közzétenni.

(3) A pályázatok beadására határidőt kell megjelölni, melyet úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázatok benyújtására megjelölt határnap között a pályázók rendelkezésére álló idő ne legyen kevesebb 30 napnál.

(4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a.) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét;
- b.) a bérbeadás útján hasznosításra szánt lakás megjelölését;
- <sup>7</sup>c.) a lakbér és az alaplakbér összegét;
- d.) a bérbeadás egyéb feltételeit;
- e.) a jelentkezések benyújtásának helyét, módját, időpontját;
- f.) az ajánlati kötöttség időtartamát;
- g.) a pályáztatott lakás megtekintésének időpontját;
- <sup>8</sup>h.) a borítékbontás időpontját.

---

2 hatályon kívül helyezte a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatálytalan 2001. december 1-jétől.

3 kiegészítette az 5/2002. (II. 28.) Kr. rendelet. Hatályos 2002. március 1-jétől.

4 kiegészítette a 15/2003. (V. 29.) Kr. rendelet. Hatályos 2003. július 1-jétől.

5 kiegészítette a 25/2009. (IX. 24.) Ö.r. Hatályos 2009. október 1-jétől.

6 módosította a 15/2003. (V. 29.) Kr. rendelet. Hatályos 2003. július 1-jétől.

7 módosította a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

8 kiegészítette a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

## 5. §

<sup>9</sup>(1) A jelentkezéseket írásban a bérbeadó székhelyén lehet benyújtani. A jelentkezőknek egyidejűleg nyilatkozatot kell tennie a pályázati kiírásban foglalt feltételek elfogadásáról, valamint a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy azonos ajánlatok esetén előre hány havi bérleti díj megfizetését vállalja. Egyidejűleg a jelentkező az 1 havi alaplakbérnek megfelelő összeget köteles biztosítékként a bérbeadó pénztárába befizetni. Az eredménytelenül pályázóknak a biztosíték összege visszajár, bérleti jogviszony létesítésékor az alaplakbérbe beszámít.

<sup>10</sup>(2) Az ajánlattevők ajánlataikat zárt borítékban teszik meg. Az ajánlattevők ajánlatát a felhívásban közölt időpontban nyilvános borítékbontásos eljárásban értékeli a pályázatot kiíró. A boríték bontására csak az Egészségügyi és Szociális Bizottság elnöke, vagy az általa kijelölt tag jelenlétében kerülhet sor.

<sup>11</sup>(3) A bérbeadó azzal köt bérleti szerződést, aki a vonatkozó jogszabályi előírásokra figyelemmel a legkisebb önkormányzati lakbérkedvezményre tart igényt.

(4) A bérbeadó a pályázati felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja. A visszavonásra e rendelet 4. § (2) bekezdése az irányadó.

(5) A pályázatra jelentkező a benyújtásra nyitva álló határidő lejártáig jelentkezését bármikor visszavonhatja.

## <sup>12</sup>6. §

(1) Azonos ajánlatok esetén a 3. § a/ pont szerinti bérbeadáskor a bérbeadó azzal köt bérleti szerződést, aki a nagyobb önrész megfizetését vállalja.

<sup>13</sup>(2) A 3. § b., r/ pontjai szerinti bérbeadáskor a bérbeadó azzal köt szerződést, aki a legkisebb önkormányzati lakbérkedvezményre tart igényt.

<sup>14</sup>(3) Mind a 3. § a./, mind a 3. § b., r/ pontjai szerinti bérbeadáskor, azonos ajánlatok esetén azzal kell bérleti szerződést kötni - sorrendiségben - aki több havi bérleti díjat előre megfizet, 35 év alatti fiatal házasnak minősül, gyermekét egyedül nevelő szülő, GYIVIS elhelyezett (állami gondozottként nagykorúvá vált személy) volt. Ezen feltételek azonossága esetén a bérlő személye sorsolás útján kerül kiválasztásra. Amennyiben a Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján a 3. § a./ pont és 3. § b./ pont szerinti pályázók együtt teszik meg ajánlatukat, úgy azonos ajánlatok esetén a 3. § a./ pont szerinti pályázót kell előnyben részesíteni.

(4) A pályázati eljárás a bérbeadó vezetésével zajlik.

(5) Az eredményhirdetés napjától számított 5 munkanapon belül köthető meg a bérleti szerződés. A határidő elmulasztása jogvesztőnek minősül. Az említett határidő ajánlattevő hibájából bekövetkeztetett eredménytelen eltelte esetén a bérbeadó jogosult a következő legkedvezőbb ajánlatot tevővel bérleti szerződést kötni.

(6) Sikertelen pályázat esetén az alaplakbért a bérbeadó a piaci viszonyokra tekintettel maximum 40

---

9 módosította a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

10 módosította a 7/2011. (II. 18.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2011. február 19-től.

11 módosította a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

12 módosította a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

13 módosította a 15/2003. (V. 29.) Kr. rendelet. Hatályos 2003. július 1-jétől.

14 módosította a 15/2003. (V. 29.) Kr. rendelet. Hatályos 2003. július 1-jétől.

%-kal csökkentheti.

## 7. §

<sup>15</sup>(1) A 3. § a/ pont szerinti bérbeadás esetén a jelentkező a pályázatra való jelentkezésével egyidejűleg köteles becsatolni az Egészségügyi és Szociális Bizottság határozatát arról, hogy milyen mértékű szociális lakbértámogatásra jogosult, valamint mekkora mértékű önrész vállalására képes.

<sup>16</sup>(2) A 3. § a) pont szerinti bérbeadás esetén a bérbeadó csak azzal köthet bérleti szerződést, akinek (bérlő és a vele együtt költöző személynek) lakástulajdona haszonélvezeti joga nincs. Önkormányzati lakásban bérleti joggal rendelkező személlyel pályázat útján akkor lehet bérleti szerződést kötni, ha régi bérleményét a bérbeadónak térítési díj nélkül leadja. A 3. § a), b), továbbá r) és s) pontja szerinti pályáztatásra minden cselekvőképes, természetes személy jelentkezhet. Önkormányzati tulajdonú bérlakásra a 3. § a) pontja esetében csak azzal köthető bérleti szerződés, akinek beköltözhető lakástulajdona, haszonélvezeti joga, önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti jogviszonya nincs, kivéve a tartási szerződés esetkörét.

<sup>17</sup>(3) A bérbeadó legfeljebb 5 éves határozott idejű bérleti szerződést köthet. A bentlakó bérlővel (volt bérlővel) a 6/2001. (III. 6.) Kr. számú rendelet 3-6. §-ai alapján megállapított lakbérrel köthető új szerződés. A 2010. évtől kezdődően kiírt bérlakás-pályázatok alapján bérleti jogot szerző személyek esetében új szerződés nem köthető.

<sup>18</sup>(4) A bérbeadó határozatlan időtartamú bérleti szerződés is köthet, ha jogszabály másra kötelezi, illetve a lakást a bérlő saját költségén teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Jelen rendelet 3. § s) pontjában rögzített jogcím alapján a bérbeadó a bérlővel határozatlan időtartamú bérleti szerződést köt.

(5) A bérlő a lakást a szerződésben megjelölt időpontig köteles birtokba venni.

<sup>19</sup>(6) A bérbeadó köteles vizsgálni a bérlakásba költözők számát a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 85. § (4) bekezdés a/ pontjára figyelemmel.

<sup>20</sup>(7) Költségelvű lakbér megállapítása melletti bérbeadásra - a pályázati eljárás lefolytatása szempontjából - a 3. § b./ pont szerinti eljárási szabályok az irányadók.

<sup>21</sup>(8) A 7. § (2) bekezdésében meghatározott kizáró okok nem vonatkoznak a 2010. évtől kezdődően kiírt bérlakás-pályázatok alapján bérleti jogot szerző azon személyekre, akiknek lakáscélú kölcsönszerződését az abból eredő fizetési kötelezettségük nem teljesítése miatt a pénzügyi felmondta, a végrehajtási eljárás folyamatban van, és ennek következtében lakhatásuk veszélybe került.

## 8. §

A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell különösen:

---

15 módosította a 7/2011. (II. 18.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2011. február 19-től.

16 módosította a 44/2009. (XI. 30.) Ö.r. Hatályos 2009. november 30-tól.

17 módosította DMJV 21/2013. (IV. 25.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2013. május 1-jétől.

18 módosította a 25/2009. (IX. 24.) Ö.r. Hatályos 2009. október 1-jétől.

19 kiegészítette a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

20 kiegészítette a 15/2003. (V. 29.) Kr. rendelet. Hatályos 2003. július 1-jétől.

21 módosította DMJV 21/2013. (IV. 25.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2013. május 1-jétől.

- a.) a bérleti jogviszony időtartamát;
- b.) a lakás azonosító adatait (címe, helyiségek, alapterület, komfortfokozat, stb.);
- c.) a lakás helyiségeinek felszereltségét;
- d.) a bérbeadó megjelölését, valamint a bérlő személyi azonosító adatait;
- e.) a bérlővel együtt költöző személyek számát, személyi azonosító adatait;
- f.) ha a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges berendezések helyreállítását a bérlő vállalja, a bérbeadó azt miként számítja be;
- <sup>22</sup>g.) a lakbér összegét, megfizetésének idejét és módját;
- h.) a birtokbaadás időpontját;
- i.) a pályázati eljárás, valamint a bérbeadáskor valótlan adat közlése esetén alkalmazandó szankciót;
- j.) egyéb, a felek által szükségesnek tartott rendelkezéseket.

### ***III. Fejezet***

#### ***A bérbeadás különös szabályai***

##### **9. §**

A bérbeadó a helyszínen ellenőrizheti a bérlemény rendeltetésszerű használatát, a lakásban lakók jogcímét és a bérlő vállalt, vagy a jogszabályban előírt kötelezettségeinek teljesítését.

##### **<sup>23</sup>9/A. §**

Önkormányzati bérlakásra nem köthető bérleti szerződés azzal, aki

- önkényes lakásfoglalónak,
- jogcím nélküli lakáshasználónak minősül,
- az önkormányzat felé lakbér vagy lakáshasználati díj tartozással rendelkezik,
- bérlakása leadásakor az önkormányzattól térítési díjat kapott,
- önkormányzati lakásra vonatkozó bérleti szerződése együttélési szabályok megszegése vagy a bérlemény rongálása miatt szűnt meg.

##### **10. §**

#### **Intézményi szolgálati lakások**

(1) Intézményi szolgálati lakás az Önkormányzat tulajdonában álló feladatai ellátásához biztosított, a helyi önkormányzati költségvetési szerv (intézmény) kezelésében lévő, a Ltv. hatálybalépése előtt szolgálatinak, illetve vállalatának minősített, továbbá a Ltv. hatálybalépését követően ilyen célra épített lakás.

(2) Az intézményi szolgálati lakás csak lakás céljára hasznosítható.

(3) Intézményi szolgálati lakás az intézmény működtetéséhez, meghatározott munkakörhöz kapcsolódóan, legfeljebb a közszolgálati, közalkalmazotti, illetőleg megbízási jogviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

---

22 módosította a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

23 kiegészítette a 15/2003. (V. 29.) Kr. rendelet. Hatályos 2003. július 1-jétől.

(4) A (3) bekezdésében rögzített feltétel megszűnését követő 60 napon belül a bérlő köteles az intézményi szolgálati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadásra jogosult rendelkezésére bocsátani. Elhelyezésre, térítésre nem jogosult.

(5) Ha a közszolgálati, vagy a közalkalmazotti jogviszony azért szűnik meg, mert a bérlő nyugdíjra jogosulttá vált, a bérlő a (3) bekezdésben rögzített feltétel megszűnését követő 6 hónapon belül köteles az intézményi szolgálati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadásra jogosult rendelkezésére bocsátani.

(6) A Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott hozzátartozók a bérlő halálát követő legfeljebb 1 évig az intézményi szolgálati lakást változatlan feltételekkel használhatják.

(7) Szolgálati lakás albérletbe nem adható.

## **11. §**

(1) A szolgálati lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződés megkötésére a költségvetési szerv (intézmény) vezetője, az intézményvezető tekintetében a polgármester jogosult (a továbbiakban: bérbeadásra jogosult).

(2) Ha a bérbeadásra jogosult nem a polgármester, a szolgálati lakásokra kötendő bérleti szerződés tervezetét a költségvetési szerv (intézmény) vezetője előzetesen köteles véleményezésre megküldeni a polgármesternek.

(3) A bérleti szerződést a vélemény figyelembevételével vagy amennyiben a véleményezésre 15 napon belül nem kerül sor, eredeti tartalommal kell megkötni a 8. §-ban foglaltak betartásával.

## **12. §**

### **Életveszélyes lakások**

(1) Ha az életveszélyessé minősített lakásból kiköltöztetettek elhelyezése az önkormányzat feladata, a bérbeadó köteles részükre ideiglenes elhelyezést biztosítani. Amennyiben a felajánlott lakást nem fogadják el, úgy arról a bérbeadó a határozatot hozó szervet köteles haladéktalanul értesíteni.

(2) Nem önkormányzati tulajdonban lévő lakásban lakott személlyel bérleti szerződést legfeljebb 1 évre lehet kötni.

## **13. §**

### **Bérlőkijelölés**

(1) Közgyűlés évente meghatározza azon lakások számát, amelyeket városi érdekből bérlőkijelölésre kíván elkülöníteni.

<sup>24</sup>(2) Az illetékes szakszervezetek véleményezését követően a Polgármester dönt a bérlő személyéről, a bérleti jogviszony időtartamáról és a biztosítandó lakásról.

<sup>25</sup>(3) Városi érdekből bérlőként azon személy jelölhető, - az (5) bekezdésben foglalt kijelölés esetét kivéve - aki a bérleti szerződés megkötésekor nem rendelkezik sem debreceni lakható ingatlan

---

24 módosította az 5/2002. (II. 28.) Kr. rendelet. Hatályos 2002. március 1-jétől.

25 módosította DMJV 31/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete. Hatályos: 2013. július 1-jétől.

tulajdonjogával, haszonélvezeti jogával, sem határozott vagy határozatlan idejű önkormányzati tulajdonú lakásbérleti jogviszonnyal. Városi érdekből jogi személy is jelölhető bérlővé.

<sup>26</sup>(4) Bérlőkijelöléssel csak meghatározott idejű, illetve meghatározott feltétel fennállásáig tartó bérleti szerződés köthető. A bérlőkijelölésre okot adó feltételt a kijelölő határozza meg. A bérlőkijelölés időtartama legfeljebb 5 év lehet.

<sup>27</sup>(5) A kiemelkedő és nemzetközileg elismert, tudományos, művészeti, vagy sport teljesítményt nyújtó természetes személy bérlővé történő jelölése esetében a kijelölés határozatlan időtartamra szól.

## **Garzonház**

### <sup>28</sup>**13/A. §**

(1) A garzonházban csak olyan 35 év alatti fiatalok nyerhetnek elhelyezést, akik kereső tevékenységet végeznek vagy valamely felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói, és nincs önálló ingatlantulajdonuk, valamint házastársi vagy élettársi kapcsolatban élnek.

(2) A garzonházban egy család esetén maximum 5 éves időtartamra köthető bérleti szerződés, 5 év után a garzonházat el kell hagyni.

<sup>29</sup>(3) A garzonházban csak azok kerülhetnek elhelyezésre - kivéve a felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatóit - akik előtakarékosági szerződést kötnek legalább a bentlakás időtartamára pénzügyi intézménnyel. Az Önkormányzat a lakáscélú megtakarítások minimális szintjét évente a garzonházi lakás bekerülési költségének 5 %-ban állapítja meg.

(4) Abban az esetben, ha a hallgatói jogviszony, vagy a keresőtevékenység 90 napnál hosszabb időre megszűnik 6 hónapon belül a lakást el kell hagyni. Ugyancsak el kell hagyni a lakást a vállalt előtakarékoság nem megfelelő teljesítése esetén.

(5) Abban az esetben, ha elegendő számú, a feltételeknek megfelelő fiatal igénylő nem jelentkezik, az Önkormányzat a lakást költségelví lakbér felszámításával másoknak adja ki.

(6) A garzonházi lakás alapterülete 40 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nem lehet.

(7) A garzonházi lakásokban elhelyezendő személyekről a Tulajdonosi Bizottság dönt. A garzonházi lakások fele tekintetében köteles figyelembe venni a Debreceni Egyetem által javasolt igénylőket.

## **14. §**

(1) Évente legfeljebb 5 lakásra vonatkozóan - a Tulajdonosi Bizottság döntése alapján - az önkormányzati intézmények szolgálati lakásaiban lakó elhelyezésére a bérbeadó lakásokat köteles biztosítani.

(2) Az épületek felújítása, vagy lakások karbantartása esetén a munkálatok elvégzésének időtartamára a bérlők elhelyezéséről a bérbeadó köteles gondoskodni, ha ezt a munkavégzés jellege indokolja.

---

26 kiegészítette a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

27 kiegészítette DMJV 31/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete. Hatályos: 2013. július 1-jétől.

28 kiegészítette az 5/2002. (II. 28.) kr. rendelet. Hatályos 2002. március 1-jétől.

29 módosította a 44/2009. (XI. 30.) Ö.r. Hatályos 2009. november 30-tól.

(3) Amennyiben a felújítás során megváltozik a lakás alapterülete, beosztása, jellege, komfortfokozata, a bérlő bérleti jogviszonyát fel lehet mondani másik megfelelő lakás felajánlása mellett.

## **15. §**

### **Bérbeadói csere**

(1) A bérbeadó köteles nyilvántartást vezetni azokról az igénylőkről, akik a jelenlegi helyett másik önkormányzati tulajdonú lakást kérnek (továbbiakban: bérbeadói csere).

<sup>30</sup>(2) A bérbeadói csere csak abban az esetben hajtható végre, ha a bérlő lakását rendeltetésszerű állapotban adja vissza. A bérbeadó ettől a feltételtől eltekinthet, ha az ingatlan a későbbiekben átalakításra, bontásra kerül.

## **16. §**

<sup>31</sup>(1) Jogcímnélküli lakáshasználóval bérleti szerződés csak hátrányos szociális körülményeit figyelembe véve köthető.

(2) Minden esetben a jogviszony rendezésének elsődleges feltétele a hátralékos lakbér, illetve távhőszolgáltatás hátralékos díjának megfizetése.

## ***IV. Fejezet***

### ***A bérbeadói hozzájárulás szabályai***

## **17. §**

(1) A lakáscseréhez a Ltv-ben és a rendeletben előírt bérbeadói hozzájárulás az egyéb feltételek megléte esetén is csak akkor adható, ha a bérlőnek lakbér, valamint távhőszolgáltatási díj tartozása nincs.

(2) A bérbeadói hozzájárulás figyelmen kívül hagyása esetén a bérbeadó felmondja a bérleti szerződést.

## **18. §**

(1) Önkormányzati tulajdonú lakás csak lakás céljára használható.

(2) Önkormányzati tulajdonú lakásnak maximum - az alapterületet figyelembe véve - 10 %-a adható albérletbe.

## **19. §**

Lakásnak nem lakássá történő átminősítéséhez a Tulajdonosi Bizottság hozzájárulása szükséges.

---

30 módosította a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

31 módosította a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.



## <sup>32</sup>20. §

Amennyiben a bérlő lakását saját költségén korszerűsíti, átalakítja, illetve építési engedélyhez kötött tevékenységet kíván folytatni a lakásban, erre vonatkozóan a bérbeadóval megállapodást kell kötnie.

## 21. §

(1) Amennyiben a bérbeadó tudomására jut, hogy a lakásban bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadottként más személy is lakik, a bérbeadó köteles a bérlőt felszólítani a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadott személy lakáshasználatának 8 napon belüli megszüntetésére. A határidő eredménytelen elteltétől számított 15 napon belül a bérbeadó felmondja a szerződést.

(2) A Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeken túl mással bérlőtársi jogviszonyt nem létesíthet a bérlő.

<sup>33</sup>(3) Bérlőtársi jogviszony létesítését - a házastársak kivételével - a befogadástól számított 1 év elteltével lehet kérni.

## 22. §

A bérlő a lakás bérleti jogát csak másik önálló lakásra cserélheti el.

## *V. Fejezet*

### *Lakásbérlet közös megegyezéssel megszüntetése, térítési díj*

## 23. §

(1) Bérleti jogviszony közös megegyezéssel bármikor megszüntethető.

(2) Határozatlan időre bérbe adott lakás leadásakor térítési díj fizethető.

(3) A határozott idejű bérleti jogviszony esetén is fizethető térítési díj.

<sup>34</sup>(4) Az otthonházi és a garzonházi lakások leadásakor térítési díj nem jár.

## 24. §

(1) A bérlő részére határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén fizethető térítési díj

<sup>35</sup>a.) a lakás üres beköltözhető forgalmi értékének 40 %-a,

b.) különösen fontos városi beruházási érdek esetén maximum a lakás üres, beköltözhető forgalmi értékével egyezik meg, ebben az esetben a Tulajdonosi Bizottság véleményezését követően a Polgármester a dönt.

(2) A bérlő részére határozott idejű bérleti jogviszony esetén fizethető térítési díj a lakás üres beköltözhető forgalmi értékének maximum 20%-a. A maximális 20% akkor fizethető ki, ha a

---

32 módosította a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

33 módosította a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

34 módosította az 5/2002. (II. 28.) Kr. rendelet. Hatályos 2002. március 1-jétől.

35 módosította a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

jogviszonyból még legalább 5 esztendő hátra van. Egyéb esetekben a térítési díj arányosan csökken, figyelemmel a bérleti jogviszonyból hátralévő időre.

(3) A bérbeadó a forgalmi érték megállapításához köteles független ingatlanforgalmi szakértői véleményt beszerezni.

(4) A térítési díj mértékének megállapításánál figyelembe kell venni a lakás nagyságát, komfortfokozatát, a városon belüli fekvését, az épület állagát, valamint lakásgazdálkodási szempontból való hasznosíthatóságát.

(5) Új lakás építése, vásárlása, használt lakás vásárlása esetén a 35. életévét be nem töltött fiatal házaspár a számukra fizethető térítési díjon felül jogosult az általuk - legfeljebb az elmúlt 5 évben - befizetett lakbér 20%-ára.

(6) Lakbér nemfizetése miatt jogcímnélkülivé vált volt lakásbérlo részére is fizethető térítési díj az (1)-(4) bekezdésben rögzítettek szerint, amennyiben az általa használt lakás leadása kapcsán a bérbeadóval együttműködik. A térítési díjból le kell vonni a használó lakbér-, használati díj-, és az ellene indított peres-, illetve peren kívüli eljárásban felmerülő költségeket, valamint az esetleges távhőszolgáltatói díjtartozást. A volt bérlo részére térítési díj helyett elhelyezés is felajánlható, amennyiben az általa használt lakás leadása kapcsán a bérbeadóval együttműködik.

(7) A városi érdek miatti bérbeadói csere esetén a bérlo igényelheti a két lakásra számítható térítési díj különbözetét.

## 25. §

(1) A bérlo a lakását tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(2) A megállapított térítési díj legfeljebb 20%-át a bérlo a bérlemény karbantartása érdekében előlegként igényelheti.

(3) Jogerős építési engedéllyel rendelkező bérlo jogosult a bérleményét további 12 hónapon át használni a korábban megállapított feltételek szerint. Ez esetben a térítési díj 80%-a előlegként kifizethető.

(4) Lakás vásárlásakor a bérlo jogosult a térítési díj maximum 30 %-át előlegként igényelni, amennyiben szerződéssel igazolja vásárlási szándékát beköltözhető, vagy határidőn belül birtokba vehető másik lakástulajdonra. Az előbbivel egy tekintet alá esik, amikor a bérlo határozatlan időre szóló befogadói nyilatkozattal rendelkezik.

(5) A (2)-(4) bekezdésben szabályozott esetekben a térítési díj fennmaradó része birtokbaadásakor, egyidejű teljesítésként fizetendő ki.

(6) Amennyiben a bérlo a bérleményt nem kívánja rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba tenni, úgy a bérbeadó levonja a rendbetételhez szükséges költséget a térítési díj összegéből.

<sup>36</sup>(7) A térítési díjból le kell vonni a bérlo fennálló lakbér-, és hőszolgáltatói díj tartozását.

## 26. §

(1) Amennyiben a bérlo bérlokielölési joggal terhelt lakás bérleti jogáról kíván lemondani, határidő tűzésével előzőleg be kell csatolnia a bérlokielölési jog jogosultjának nyilatkozatát.

(2) A határidő elmulasztása esetén, ha a jogosult nem élt ezzel a lehetőséggel a lakás újból hasznosítható.

(3) A többszörös bérlőkijelölési joggal terhelt lakás bérlője csak abban az esetben tarthat igényt térítési díjra, ha a bérlőkijelölési jog jogosultja további bérlőkijelölési jogáról lemond és kártérítésre nem tart igényt.

## ***VI. Fejezet***

### ***Az Önkormányzat lakhatással kapcsolatos szociális feladatai***

#### **27. §**

Az Önkormányzat lakhatással kapcsolatos szociális feladatait az alábbi támogatási rendszer működtetésével valósítja meg:

- a.) szociálisan támogatott személyek bérlakásban való elhelyezése pályáztatás útján,
- b.) önkormányzat által bérelt lakások albérletbe adása,
- c.) átmeneti elhelyezés biztosítása,
- d.) pénzbeli támogatás nyújtása.

#### **28. §**

(1) Az Önkormányzat lakhatással kapcsolatos feladatai megoldására természetes, vagy jogi személyektől, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságoktól lakásokat bérelhet.

(2) Albérleti szerződést csak határozott időre, legfeljebb 24 hónap időtartamra lehet kötni.

(3) A bérlő a bérleti szerződés lejárta után köteles a lakásból kiköltözni és elhelyezéséről maga gondoskodni.

(4) Albérleti díjként legfeljebb a mindenkor érvényes öregségi nyugdíj-minimum összege vehető figyelembe.

## ***<sup>37</sup>VII. Fejezet***

### ***Volt állami gondozottak Otthonára vonatkozó szabályok***

#### **29. §**

A volt állami gondozottak Otthonaként bérbe adott lakások vonatkozásában létrejött bérleti jogviszonyokra a jelen rendelet szabályai alkalmazandók.

## ***VIII. Fejezet***

---

<sup>37</sup> módosította a 9/2011. (III. 17.) önkormányzati rendelet Hatályos 2011. április 1-jétől.

## ***A Nyugdíjasok házában lévő lakásokra vonatkozó eltérő szabályok***

### **30. §**

(1) Az Önkormányzat a tulajdonában lévő épületeket nyugdíjasházként is hasznosíthatja.

<sup>38</sup>(2) Nyugdíjasházi elhelyezését formanyomtatványon az a nyugdíjas kérhet, aki

a.) saját tulajdonú lakása tulajdonjogáról, vagy önkormányzati tulajdonú lakása bérleti jogáról az Önkormányzat javára lemond és lakása önkormányzati lakásgazdálkodási szempontból hasznosítható, vagy

<sup>39</sup>b.) az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege 75-szeresének megfelelő összeget az Önkormányzatnak megfizet.

<sup>40</sup>(3) A bérbeadó az igényeket külön nyilvántartja, s a beérkezés sorrendjébe a Közgyűlés Tulajdonosi Bizottságához megküldi döntés végett.

<sup>41</sup>(4) A (2) bekezdés b.) pontja esetében az Önkormányzathoz befizetett pénzösszeg a jelen rendelet 23-26. §-ában meghatározott térítési díj fizetésére használható fel.

<sup>42</sup>(5) Nyugdíjasházi elhelyezés közös megegyezéssel történő megszüntetésére

a) a 2012. január 31. napjáig megkötött bérleti szerződések esetében jelen rendelet 23-25. §-a is alkalmazandó;

b) a 2012. február 1-jét követően megkötött bérleti szerződések vonatkozásában pedig legfeljebb a (2) bekezdés b) pontja szerinti összeg fizethető ki térítési díjként, amely összeg a szerződéskötés időpontjától számítva évente 20%-kal csökken azzal, hogy az ötödik év elteltét követően térítési díj nem jár.

<sup>43</sup>(6) Nyugdíjasházi elhelyezés esetén a lakbér megállapításánál

a) a 2012. január 31. napjáig megkötött bérleti szerződések esetében a 6/2001. (III. 6.) Kr. rendelet 6. számú melléklete alapján, míg

b) a 2012. február 1-jét követően megkötött bérleti szerződések vonatkozásában a 6/2001. (III. 6.) Kr. rendelet 3. §-6/B. §-ai alapján számított lakbért kell megfizetni.

### ***<sup>44</sup>IX. Fejezet***

#### ***Krízis elhelyezés***

### **31. §**

(1) Azonnali megoldást igénylő krízis helyzetben lévő személy lakhatásának megoldása érdekében az Önkormányzat átmeneti elhelyezést biztosít az erre a célra fenntartott tulajdonában, vagy bérletében lévő épületben.

(2) A krízis elhelyezés időtartama 180 nap, amely indokolt esetben további 180 nappal meghosszabbítható. Az igénybevétele első 30 napjára az elhelyezett bérleti díj fizetési kötelezettség nem terheli.

---

38 módosította a 23/2001. (VII. 1.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. július 1-jétől.

39 módosította a 2/2012. (I. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 1-jétől.

40 módosította a 23/2011. (II. 18.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2011. július 15-től.

41 kiegészítette a 23/2001. (VII. 1.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. július 1-jétől.

42 módosította a 2/2012. (I. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 1-jétől.

43 módosította a 2/2012. (I. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 1-jétől.

44 módosította a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

### <sup>45</sup>32. §

A krízis elhelyezésre fenntartott lakások üzemeltetője - üres férőhely függvényében - az Egészségügyi és Szociális Bizottság döntését követően haladéktalanul köteles a kijelölt személy elhelyezéséről és a bérleti szerződés megkötéséről gondoskodni.

### 33. §

<sup>46</sup>(1) A 29-32. §-okban szabályozott támogatások elnyerésére irányuló igényt a Közgyűlés Egészségügyi és Szociális Bizottsága által elfogadott „kiegészítő” formanyomtatványon lehet benyújtani.

<sup>47</sup>(2) Volt állami gondozottak Otthonában elhelyezett, valamint a kríziselhelyezés alatt álló személy önkormányzati lakás bérbevételére - ilyen jogviszonyának fennállása alatt is - nyújthat be pályázatot.

### 33/A. §<sup>48</sup>

(1) Azon személyek, akiknek lakáscélú kölcsönszerződését az abból eredő fizetési kötelezettségük nem teljesítése miatt a pénzügyi felmondta, és a végrehajtási eljárás eredményeként lakásukból kiköltöztették, legfeljebb 12 hónapos elhelyezésre vonatkozó igényt nyújthatnak be a bérbeadóhoz.

(2) Az (1) bekezdés szerinti célra az Önkormányzat 10 lakást biztosít.

(3) A beérkező igényekről a Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján a Polgármester soron kívül dönt.

<sup>49</sup>(4) Jelen § alapján megkötött bérleti szerződés a bérlő kérelmére legfeljebb két alkalommal, alkalmanként 12 hónappal hosszabbítható meg, amennyiben a bérlő nem tudja a bérleti jogviszony időtartama alatt megoldani lakhatását és a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

## *X. Fejezet*

### *Hatályba léptető rendelkezések*

### 34. §<sup>50</sup>

(1) Ez a rendelet 2001. április 01. napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 61/1993. (XII. 20.) Kr. rendelet, valamint az azt módosító 19/1994. (V. 2.) Kr., a 17/1995. (V. 2.) Kr., az 5/1996. (II. 19.) Kr., az 55/1996. (XI. 20.) Kr., az 50/1997. (XII. 20.) Kr., a 29/1998. (IX. 10.) Kr. és a 8/1999. (II. 15.) Kr. rendeletek

### 34/A. §

---

<sup>45</sup> módosította a 7/2011. (II. 18.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2011. február 19-től.

<sup>46</sup> módosította a 7/2011. (II. 18.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2011. február 19-től.

<sup>47</sup> kiegészítette a 15/2003. (V. 29.) Kr. rendelet. Hatályos 2003. július 1-jétől.

<sup>48</sup> kiegészítette DMJV 21/2013. (IV. 25.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2013. május 1-jétől.

<sup>49</sup> módosította DMJV 8/2015. (II. 26.) önkormányzati rendelete. Hatályos 2015. február 27-től.

<sup>50</sup> kiegészítette DMJV 21/2013. (IV. 25.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2013. május 1-jétől.

E rendelet - az egyes önkormányzati tulajdonú bérlakásokra vonatkozó rendeletek módosításáról szóló 21/2013. (IV. 25.) rendelet 2. § (3) bekezdésével megállapított - 33/A. §-a alapján a 2013. május 1. napját követően kiköltöztetett személyek nyerhetnek elhelyezést.

## ***XI. Fejezet***

### ***Értelmező rendelkezések***

#### **35. §**

(1) a.) **Intézményi szolgálati lakás:** az Önkormányzat tulajdonában álló, feladatai ellátásához biztosított, a helyi önkormányzati költségvetési szerv (intézmény) kezelésében lévő, a Ltv. hatályba lépése előtt szolgálatinak, illetve vállalatának minősített, továbbá a Ltv. hatályba lépését követően ilyen célra épített lakás.

<sup>51</sup>b.) **Lakbér:** az önkormányzati bérlakás használatának ellenértéke.

<sup>52</sup>c.) **Alaplakbér:** a lakbérnek az önkormányzati lakbérkedvezménnyel csökkentett része.

<sup>53</sup>d.) **Önkormányzati lakbérkedvezmény:** azon kedvezmény, melyet az Önkormányzat a bérlők részére a lakás fajlagos lakbéréből elenged. Mértéke: maximum 40 %.

<sup>54</sup>e.) **Szociális lakbértámogatás:** olyan támogatás, melyet rászorultsági alapon ad az Önkormányzat.

<sup>55</sup>f.) **Önrész:** A lakbér azon része, amelyet a bérlő köteles a bérbeadó részére megfizetni.

g.) **Bérbeadó:** Az önkormányzati tulajdonú bérlakások vagyonkezelésével és bérbeadói feladatainak ellátásával megbízott gazdasági társaság.

<sup>56</sup>h.) hatályon kívül helyezve.

<sup>57</sup>i.) **Fajlagos lakbér:** a lakás 1 m<sup>2</sup>-ére számított lakbér

<sup>58</sup>j.) **Nem beköltözhető lakástulajdon:** „nem minősül beköltözhető lakástulajdonnak e rendelet vonatkozásában az a lakáscélú kölcsönrel érintett lakás, amelyre vonatkozóan a pénzintézet a fizetési kötelezettség nem teljesítése miatt a kölcsönszerződést felmondta, a végrehajtási eljárás folyamatban van, és ennek következtében a tulajdonos lakhatása veszélybe került.

<sup>59</sup>(2) hatályon kívül helyezve.

---

51 módosította a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

52 módosította a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

53 módosította a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

54 módosította a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

55 módosította a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

56 hatályon kívül helyezte a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatálytalan 2001. december 1-jétől.

57 kiegészítette a 33/2001. (XI. 21.) Kr. rendelet. Hatályos 2001. december 1-jétől.

58 kiegészítette a 32/2010. (VII. 14.) Ö.r. Hatályos 2010. június 15-től.

59 hatályon kívül helyezte a 40/2003. (XII. 23.) Kr. rendelet. Hatálytalan 2004. január 1-jétől.