



Hatályos: 2019. szeptember 12-től.

MARCALI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

22/2003. (XI. 21.)

ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

a lakások és helyiségek bérletéről

Marcali Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16.§ (1) bekezdése, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv-ben kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. rész

Általános rendelkezések

A rendelet célja

1. §

A rendelet célja, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: lakástörvény) szabályozásával összhangban – a polgári jog alapelveit szem előtt tartva – megteremtse az önkormányzat tulajdonában levő lakásokkal és helyiségekkel való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

A rendelet hatálya

2. §

E rendelet hatálya kiterjed Marcali Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakásra, helyiségre (továbbiakban: lakás, helyiség), a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre.

Értelmező rendelkezések

3. §

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

II. rész

A lakások hasznosítása **A lakások hasznosításának módja**

4. §

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

(2) Marcali Város Önkormányzata és az általa létrehozott és fenntartott intézmények megfelelő szakember ellátása érdekében a szakemberek elhelyezése céljából önkormányzati lakás biztosítható. Ezek a lakások költségelven adhatók bérbe.¹

(3) Önkormányzati lakás adható a bérlőkiválasztás vagy bérlőkijelölés útján a (2) bekezdésben nem említett szakemberek letelepítésére is. Amennyiben a szakemberek nem felelnek meg az e rendeletben meghatározott szociális feltételeknek, úgy számukra költségelven adható bérbe önkormányzati lakás.²

I. fejezet

A szociális célú lakásbérbeadás

A szociális bérlakásra jogosultság feltételei

5. §

(1)³ Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra az a nagykorú magyar állampolgár, továbbá az az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándorolt, valamint a magyar hatóságok által menekültként elismert személy – az alábbi feltételek együttes megléte esetén – jogosult:

- a) ⁴akinek családjában – a vele együtt költöző családtagokat is számítva – az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori saját jogú öregségi nyugdíjminimum 390 %-át, egyedülálló (egy fő háztartás) esetén a mindenkori saját jogú öregségi nyugdíjminimum 470%-át,
- b) akinek családja – a vele együttköltöző családtagokat is számítva – nem rendelkezik olyan hasznosítható ingatlannal, valamint gépkocsival, amelynek együttes forgalmi értéke az igénylés benyújtása idején meghaladja az öregségi nyugdíjminimum ötvenszeresét,

¹ Az utolsó mondatot beiktatta: 11/2006.(III. 10.) számú rendelet 1. § (1) bekezdés. Hatályos: 2006. március 31-től, a hatályba lépés után megkötött szerződésekre kell alkalmazni.

² Az utolsó mondatot beiktatta: 11/2006.(III. 10.) számú rendelet 1. § (2) bekezdés. Hatályos: 2006. március 31-től, a hatályba lépés után megkötött szerződésekre kell alkalmazni.

³ Megállapította a 20/2013.(IX.19.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2013. szeptember 20-tól.
A folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

⁴ Megállapította: 23/2019.(IX. 11.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2019. szeptember 12-től és a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

- c) akinek tulajdonában - a vele együttköltöző családtagokat is számítva – nincs megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban lévő, beköltözhető lakás,
- d) aki a lakásigénylés vagy lakáscserére irányuló kérelem benyújtását megelőző 5 évben nem adott el, illetve magánforgalomban nem cserélt el az önkormányzattól vásárolt bérlakást, illetve pénzbeli megváltásért nem adta azt vissza az önkormányzatnak.

(2) Nem jogosult szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra:

- a) aki az (1) bekezdésben írt feltételeknek nem felel meg,
vagy
- b) aki szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek.

(3)¹ Az (1) bekezdés a) pontja szerinti havi átlagjövedelem megállapításánál az előző 12 teljes hónapban szerzett, vagy ennél kevesebb munkaviszony esetén az ez időre eső bármely forrásból származó nettó jövedelmet kell figyelembe venni.

(4)² Azon lakásigénylők esetében, akiknek családjában az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem a fenti összeghatárt legfeljebb 30%-os mértékben meghaladja, illetőleg vagyona azért lépi át a fenti mértéket, mert lízingbe vétellel vagy részletfizetéssel vásárolt, opciós joggal terhelt vagyontárgy került a tulajdonukba, a képviselő- testület a bérbeadási névjegyzékre való felvétel során – az igénylők háztartásának fenntartási költsége, valamint az igénylő és családja általános szociális helyzetére való tekintettel – mentesítést adhat a jogosultsági feltételek kis mértékű túllépése alól.

(5)³ A polgármesteri hivatal a jogosultsági feltételek (4) bekezdés szerinti kismértékű túllépése esetén a lakásigényt nyilvántartásba veszi.

A jogos lakásigény mértéke

6. §

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

(2) A jogos lakásigény mértéke:

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

¹ Megállapította: 30/2007.(X. 26.) számú rendelet 1. §. Hatályos: 2007. október 26-tól. A folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

² Megállapította: 19/2012. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2012. április 28-tól.

³ Beiktatta: 30/2007.(X. 26.) számú rendelet 1. §. Hatályos: 2007. október 26-tól. A folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Minden további 1 fő estén a mérték fél lakószobával növelhető.

A szociális lakásigénylés

7. §

(1) A szociális helyzet alapján történő bérbevétel iránti igényeket (továbbiakban: szociális lakásigénylést) az 1. sz. mellékletben meghatározott formanyomtatványon a polgármesteri hivatalnál kell benyújtani.

(2)¹ Házastársak (élettársak) lakásbérleti igénylésüket csak együttesen nyújthatják be, kivéve, ha a házastársak között az életközösség többé már nem áll fenn.

(3) A lakásigényléshez csatolni kell:

a) a család tagjainak jövedelem igazolását (2.sz. melléklet szerint),

b) tartós egészségkárosodás esetén a kezelőorvos erről szóló igazolását,

c)²a személyes adatok kezeléséhez és a névjegyzékre kerülés esetén azok nyilvánosságra hozatalához való hozzájárulást.

(4)³ Az igényléskor közölt adatok bármelyikében bekövetkezett változást illetve lakásproblémájának önerőből való megoldását az igénylő köteles 15 napon belül bejelenteni.

(5)⁴ A polgármesteri hivatal a benyújtott igényléseket 30 napon belül megvizsgálja, és megállapítja, hogy az igénylő a szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakás bérletére jogosult vagy nem.

Ennek megfelelően az igénylést nyilvántartásba veszi, és erről az érintettet értesíti, vagy az igénylést elutasítja.

(6)⁵ A nyilvántartásba vett igényléseket – amennyiben a lakások elosztásáról névjegyzék nem készül, illetve azok akik a névjegyzékre nem kerülnek fel – évente elutasítja és erről az érintetteket értesíti.

(7)⁶ A lakás határozott időre, illetve feltétel bekövetkezéséig adható bérbe.

A lakásbérbeadási névjegyzék

8. §

A szociális célra rendelkezésre álló lakások elosztására az üresedéstől függően bérbeadási névjegyzéket kell készíteni. A névjegyzékkészítés előtt környezettanulmányt kell készíteni, amelyen részt vesz az Egészségügyi és Szociális Bizottság kijelölt tagja is.

¹ Megállapította: 30/2007.(X. 26.) számú rendelet 2. §. Hatályos: 2007. október 26-tól. A folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

² Beiktatta: 11/2006.(III. 10.) számú rendelet 2. § (1) bekezdés. Hatályos: 2006. március 31-től.

³ Beiktatta: 11/2006.(III. 10.) számú rendelet 2. § (2) bekezdés. Hatályos: 2006. március 31-től.

⁴ Számozását módosította: 11/2006.(III. 10.) számú rendelet 2. § (3) bekezdés. Hatályos: 2006. március 31-től.

⁵ Számozását módosította: 11/2006.(III. 10.) számú rendelet 2. § (3) bekezdés. Hatályos: 2006. március 31-től.

⁶ Számozását módosította: 11/2006.(III. 10.) számú rendelet 2. § (3) bekezdés. Hatályos: 2006. március 31-től.

9.§

(1)¹ A névjegyzék tervezetét az Egészségügyi és Szociális Bizottság készíti el. A tervezetet a kérelmezők 5.§ (1) bekezdésben megjelölt jogosultsági feltételei, a környezettanulmány tapasztalatai, valamint a kérelmezők általános szociális helyzete alapján kell elkészíteni.

A névjegyzéknek tartalmaznia kell teljesítési sorrend szerint az igénylő nevét, lakcímét, az együttköltöző személyek számát, a bérbeadás időtartamát, feltételét.

A bizottság által elkészített tervezetet 15 napra ki kell függeszteni a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján, amelyre ezen az időn belül a lakosság észrevételt tehet.

(2) Az egészségügyi és szociális bizottság az észrevételeket megvizsgálja. A bérbeadási névjegyzékre történő felvételtől az egészségügyi és szociális bizottság előterjesztése alapján a képviselőtestület dönt.

(3) Mellőzheti a képviselőtestület a lakásbérbeadási névjegyzékre való felvételnél azt az igénylőt, aki a jelenlegi lakásának költségét sem tudja viselni, vagy életvitele alapján tőle nem várható el a lakás rendeltetésszerű használata.

(4) A képviselőtestület a bérbeadási névjegyzékre nem veheti fel azt az igénylőt, aki:

- korábban lakását nagyobb szobaszámú vagy magasabb komfortfokozatú lakásra elcserélte, és a cserétől 5 év még nem telt el,
- nem felel meg a rendelet 5. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek.

10. §

(1) A jóváhagyott névjegyzékben szereplő igénylőt a polgármesteri hivatal kezdeményezésére a képviselőtestület törli a névjegyzékből, ha:

a) valótlan adatokat közölt, a valós adatokat a helyszíni szemle alkalmával sem tárta fel, és ennek következtében került a névjegyzékre,

b) amennyiben az igénylő a jogos lakásigénye mértékét elérő és műszakilag megfelelő, részére legalább két felajánlott lakást nem fogad el,

c) lakásproblémáját önerőből megoldotta,

d) lemondott a bérbevétel iránti igényéről,

e) az 5. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek nem felel meg.

(2) Amennyiben a házastársak (élettársak) már a képviselőtestület által jóváhagyott bérbeadási névjegyzékre felvételt nyertek, és a házasság felbomlott, az életközösség megszűnik, úgy az igénylést a 7. § (4) bekezdésében foglaltak szerint meg kell vizsgálni. Az egészségügyi és szociális bizottság a vizsgálat megállapításait és a javaslatot a képviselőtestület elé terjeszti.

¹ Megállapította: 11/2006.(III. 10.) számú rendelet 3. §. Hatályos: 2006. március 31-től.

(3) A jóváhagyott névjegyzéken szereplő igénylő szociális lakásra jogosultságát évente egyszer felül kell vizsgálni. A felülvizsgálat eredményeképpen, ha az igénylő körülményeinek változása következtében nem jogosult lakásra, az egészségügyi és szociális bizottság javaslata alapján a képviselőtestület törli a névjegyzékről.

(4)¹ Aki a (3) bekezdésben foglalt éves rendes felülvizsgálati eljárás lefolytatása során a Polgármesteri Hivatal megkeresésében foglaltakat a megadott határidőre nem teljesíti, az Egészségügyi és Szociális Bizottság javaslata alapján a képviselő-testület törli a névjegyzékről.

11. §

(1) A lakásbérleti igényeket a névjegyzéki sorrend szerint kell teljesíteni. A sorrendtől a polgármester eltérhet:

- ha a rendelkezésre álló lakás szobaszáma ezt indokolja,
- ha az igénylő nem fogadja el a felajánlott lakást,
- ha a névjegyzék jóváhagyását követően a jegyzéken szereplő igénylők szociális viszonyaiban lényeges változás következik be:

(2) A bérbeadási névjegyzékre való felvétel mellőzésével a polgármester teljesítheti a bérbeadást, ha az igénylő nagyobb lakás visszaadása ellenében kisebb, vagy az általa bérelt lakásának komfortfokozatánál alacsonyabb komfortfokozatú lakást kér, és szociális bérlakásra jogosult.

(3)² A bérbeadási névjegyzékre való felvétel mellőzésével az Egészségügyi és Szociális Bizottság egyedi döntése keretében teljesítheti a bérbeadást,

a) ha határozott idejű bérleti szerződést hosszabbít,

b) ha az igénylő legalább egy éve életvitelszerűen a lakásban lakik és ott bejelentett lakcíme van,

feltéve minden esetben, hogy az igénylő az 5. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint szociális bérlakásra jogosult.

(4)³ A névjegyzékre való felvétel mellőzésével maximum 6 hónap időtartamra a polgármester teljesítheti a bérbeadást, ha:

a) a gyermekjóléti szolgálat javaslata alapján családvédelmi szempontból dokumentálhatóan különösen indokolt,

b) a bérbeadás a lakhatásra nem alkalmas építmények megszüntetését szolgálja,

azzal, hogy a jelen bekezdésben szabályozott hat hónapra kötött bérleti szerződések esetében a (3) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatók.

(5)⁴ A névjegyzékre való felvétel mellőzésével legfeljebb 6 hónap időtartamra a képviselő-testület teljesítheti a bérbeadást, ha az igénylő lakhatását a Szociális és Egészségügyi Szolgáltató Központ Családsegítő Szolgálat írásbeli véleményével is igazoltan önerőből nem

¹ Beiktatta: 6/2011. (I. 21.) számú rendelet 1. §-a. Hatályos: 2011. január 21-től. A hatályos névjegyzéken lévő igénylők felülvizsgálati eljárása során is alkalmazni kell.

² Beiktatta: 30/2007.(X. 26.) számú rendelet 3. §. Hatályos: 2007. október 26-tól. A folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

³ Számozását módosította: 30/2007.(X. 26.) számú rendelet 3. §. Hatályos: 2007. október 26-tól. Megállapította: 43/2009. (XII. 23.) számú rendelet 1. §-a. Hatályos: 2009. december 23-tól. A folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁴ Megállapította: 34/2009. (XII. 23.) számú rendelet 2. §-a. Hatályos: 2009. december 23-tól. A folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

tudja megoldani, és számára, valamint a vele együttköltöző családtagjai számára a lakhatás semmilyen más módon nem biztosítható.

(6)¹ A névjegyzékre való felvétel mellőzésével a képviselő- testület legfeljebb 6 hónapra időtartamra teljesítheti a bérbeadást annak a jogcím nélküli lakáshasználónak, aki 3 hónapot meg nem haladó időtartam óta jogcím nélkül lakáshasználó, továbbá, aki az erre irányuló kérelme időpontjáig a fennálló lakbér- és használati díj hátralékát kifizette és az 5. § (1) bekezdésében foglalt jogosultsági feltételeknek megfelel.

II. fejezet

Önkormányzat és intézményei dolgozói részére **lakásjuttatás**

12. §

(1)² Az önkormányzat, illetve intézményei, az állam által fenntartott, - különösen a városban működő egészségügyi és köznevelési intézmények-, a központi költségvetésből közvetlenül finanszírozott, illetve állami vagy önkormányzati, részben önkormányzati tulajdonban lévő gazdálkodó szervezetek, valamint a települési önkormányzat egészségügyi alapellátási feladatainak megfelelő szakember ellátása érdekében a polgármester – lakásbérleti névjegyzék mellőzésével, költség elven – lakást biztosíthat annak a kérelmező szakembernek, akinek alkalmazása az önkormányzat, illetve intézményei, vagy az állam által fenntartott, - különösen a városban működő egészségügyi és köznevelési intézmények-, vagy a központi költségvetésből közvetlenül finanszírozott, illetve állami, önkormányzati vagy részben önkormányzati tulajdonban lévő gazdálkodó szervezetek Marcaliban történő feladata ellátásához, valamint a települési önkormányzat kötelező egészségügyi alapellátási feladatainak ellátásához indokolt.

(2) Szakember elhelyezés körében csak akkor adható bérbe önkormányzati lakás, ha a leendő bérlő és a vele együtt költöző hozzátartozók tulajdonában nincs a városban beköltözhető vagy beköltözhetővé tehető lakás.

13. §

(1) Szakember elhelyezés céljára lakás határozott időtartamra vagy feltétel bekövetkezéséig adható bérbe.

(2) Megszűnik a szakember lakásra való jogosultsága:

- a) ha a városban beköltözhető vagy beköltözhetővé tehető ingatlan teljes, illetve többségi tulajdonjogát megszerzi,
- b) ha a munkaviszonya megszűnik.³

¹ Beiktatta: 30/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos: 2014.12.20-tól. A folyamatban levő eljárások során is alkalmazni kell.

² Megállapította: 34/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2017. december 23-tól.

³ Az „ide nem értve a nyugdíjazás esetét” szövegrészt hatályon kívül helyezte: 11/2006.(III. 31.) számú rendelet 16. § (2) bekezdés. Hatálytalan: 2006. március 31-től.

(3) A bérleti jogviszony megszűnését követően a bérlő saját maga köteles elhelyezéséről gondoskodni, minden külön térítési és elhelyezési igény nélkül.

III. fejezet

Bérlőkiválasztásra és bérlőkijelölésre lakásbiztosítás

14. §

(1) A képviselőtestület megállapodás alapján bérlőkijelölési, illetve bérlő-kiválasztási jogot biztosíthat.

(2) A bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási megállapodás határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig köthető.

(3) Az (1) bekezdésben írt jog gyakorlásáért térítési díjat kell fizetni:

a) amennyiben a megállapodás egyévi lakásbérbeadásra irányul, úgy a térítési díj összege a bérbe-adandó lakás forgalmi értékének 10 %-áig terjedhet.

Ha a megállapodás több évre szól, akkor a térítési díj felső határa évente további 10 %-ig terjedő összeggel emelkedhet.

b) Feltétel bekövetkezéséig szóló megállapodás esetén a térítési díj évente a lakás forgalmi értékének legfeljebb 10 %-a, amely 10 év után sem haladhatja meg a lakás forgalmi értékét.

(4) Az önkormányzat a (3) bekezdésben előírt fizetési kötelezettségtől részben vagy teljesen eltekinthet.

(5) A térítési díjat a megállapodás megkötésétől számított 30 napon belül kell megfizetni.

(6) A bérleti szerződést a megállapodásban foglalt feltételek figyelembe vételével kell megkötni.

IV. fejezet

Az önkormányzati lakás nem lakás céljára történő bérbeadása

15. §¹

III. rész

A bérleti jogviszony tartalma

¹ Hatályon kívül helyezte: 24/2009. (IX. 04.) sz. rendelet 1. §. (2) bekezdése. Hatálytalan: 2009. október 1-től.

I. fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

16. §

(1) A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

(2) Bérlő és bérbeadó megállapodhat, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges teendők, munkák megjelölését, elvégzésük határidejét és a bérbeadó által engedélyezett költségét,
- b) a felmerülő költségek megtérítését és feltételeit,
- c) a nem szerződésszerű magatartás esetén alkalmazandó szabályokat,
- d) a lakbérmérséklés összegét, ha a bérlő a bérbeadótól kötelezettséget vállal át,
- e) egyéb, az eljárás során felmerült kérdéseket.

(3) A felek úgy is megállapodhatnak, hogy visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

(4) Amennyiben az épület, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségek és területek nem kizárólag az önkormányzat tulajdonát képezik, úgy a bérbeadó kötelezettségének meghatározásakor figyelemmel kell lenni a közös tulajdon, illetve a társasházi tulajdonhoz kötődő szabályokra is.

16/A. §¹

A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. E 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.

17. §

A bérlő igazolt költségeit, ha a bérbeadó helyett azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett – haladéktalanul – egy összegben meg kell téríteni.

¹ Megállapította: 30/2007.(X. 26.) számú rendelet 4. §. Hatályos: 2007. október 26-tól. A folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

A karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettség

18. §¹

(1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(2) Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

(3) Ha a (2) bekezdésben foglalt munkák elvégzése a bérlőt terheli, akkor a szerződés megkötésekor a lakbért ennek figyelembevételével kell megállapítani.

19. §

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

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

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

(4)²

(5) Amennyiben az (1) bekezdésben említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti szerződés módosítására nem kerülhet sor.

19/A. §³

A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer- a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - munkanapokon, előzetes értesítés alapján 8 – 20 óra közötti időben ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

¹ Beiktatta: 11/2006.(III. 10.) számú rendelet 6. §. Hatályos: 2006. március 31-től, az (1) bekezdésében foglaltakat a hatályba lépés után megkötött szerződésekre kell alkalmazni.

² Hatályon kívül helyezte: 30/2007.(X. 26.) számú rendelet 14. § (2) bekezdése. Hatálytalan: 2007. október 26-tól.

³ Beiktatta: 11/2006.(III. 10.) számú rendelet 7. §. Hatályos: 2006. március 31-től.

20. §

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

Bérlőtársi szerződés megkötésének a feltételei

21. §

(1) A bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.

(2) A házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni, kivéve, ha a bérlőkijelölésre jogosult eltérően rendelkezik.

(3) A bérbeadó, a bérlő és a vele együttlakó szülője (az örökbefogadó, a mostoha és nevelő szülője) közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a kérelmezők együttlakását az egészségügyi vagy lényeges személyi körülményeik indokoltá teszik.

(4) A bérbeadó, a bérlő és a vele együttlakó gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha és nevelt gyermeke), valamint a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája közös kérelmére a bérlőtársi szerződést akkor köteles megkötni, ha a gyermek, illetőleg az unoka:

- 18. életévét betöltötte, és
- a bérlővel a lakásban egy év óta együtt laknak.

(5) A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlők, jogaikat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

A lakásba befogadás és a tartási szerződés feltételei

22. §¹

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

(2)² Ha a befogadás után a család minden tagja részére legalább 6 m² nagyságú lakóterület még biztosítható, a bérlő a lakásba, a polgármester írásbeli hozzájárulásával befogadhatja:

- a) élettársát, testvérét, gyermekének az élettársát, gyermekének a házastársát, amennyiben az a város és az ország területén másik beköltözhető lakással nem rendelkezik,
- b) a gyermekétől született unokáját, amennyiben az gyermekvédelmi, családjogi rendelkezést nem sért.

(3) A bérlőtárs a lakásba más személyt – gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője kivételével – a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

¹ Megállapította: 11/2006.(III. 10.) számú rendelet 8. §. Hatályos: 2006. március 31-től.

² Megállapította: 11/2015. (II.26.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos: 2015.02.27-től. A folyamatban lévő eljárások során is alkalmazni kell.

23. §

(1)¹ A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával kizárólag szociális bérlakásra köthet.

(2) A tartási szerződés megkötése után a felek a lakásba más személyt, - kiskorú gyermekük kivételével – a másik fél hozzájárulásával fogadhatnak be.

(3)² A bérbeadó megtagadhatja a tartási szerződéshez való hozzájárulást, ha a szerződő felek életkora, egyéb körülmény alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetve az eltartó körülményei alapján a tartásra nem képes.

(4)³ A bérbeadó a Marcali Közös Önkormányzati Hivatal által készített környezettanulmány készítésével és a kérelmező felek által benyújtott okiratok, valamint nyilatkozatok beszerzésével állapítja meg a (3) bekezdésben foglaltak meglétét.

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

II. fejezet

A lakásbérlet megszűnése

24. §

(1)⁴ A szerződés a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (1) bekezdésében foglalt esetekben szűnik meg.

(2) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

(3)⁵ A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – a bérleti jog folytatására jogosult kivételével, valamint az e rendelet 11. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt esetben a Bizottság döntésétől függően – másik lakásra nem tarthat igényt.

(4)⁶ A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a berendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

¹ Megállapította: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2019. január 19-től.

² Megállapította: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2019. január 19-től.

³ Megállapította: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2019. január 19-től.

⁴ Megállapította: 30/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos: 2014.12.20-tól. A folyamatban levő eljárások során is alkalmazni kell.

⁵ Megállapította: 30/2007.(X. 26.) számú rendelet 10. §. Hatályos: 2007. október 26-tól.

⁶ Beiktatta: 30/2007.(X. 26.) számú rendelet 10. §. Hatályos: 2007. október 26-tól.

A lakásbérlet megszűnése közös megegyezéssel

25. §

(1) A polgármester a lakás bérlőjével a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetheti. Megegyezés esetén:

- a) ¹
- b) ²

c) A bérlőnek másik lakást adhat bérbe, ha ez irányú igényét a polgármesteri hivatal nyilvántartja, az e rendeletben foglalt jogosultsági feltételeknek megfelel, valamint kérelme a jogos lakásigény mértékét nem haladja meg.

(2) ³

(3) ⁴

(4) ⁵ Az arra jogosult felmondása nem minősül a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésének.

A lakás megsemmisülése

26.§

Ha a lakás elemi csapás, vagy más ok következtében megsemmisül, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el, és a bérlő (használó) elhelyezéséről maga vagy a lakással rendelkező szerv nem tud gondoskodni, úgy az ideiglenes elhelyezést a polgármester névjegyzékre vétel mellőzésével biztosítja.

A felmondás

27.§

(1) A polgármester a bérleti szerződést írásban felmondhatja, ha:

a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,

b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,

c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak,

¹ Hatályon kívül helyezte: 20/2013. (IX. 19.) önkormányzati rendelet 2. §. (2) bekezdése. Hatálytalan: 2013. szeptember 20-tól.

² Hatályon kívül helyezte: 20/2013. (IX. 19.) önkormányzati rendelet 2. §. (2) bekezdése. Hatálytalan: 2013. szeptember 20-tól.

³ Hatályon kívül helyezte: 20/2013. (IX. 19.) önkormányzati rendelet 2. §. (2) bekezdése. Hatálytalan: 2013. szeptember 20-tól.

⁴ Hatályon kívül helyezte: 20/2013. (IX. 19.) önkormányzati rendelet 2. §. (2) bekezdése. Hatálytalan: 2013. szeptember 20-tól.

⁵ Beiktatta: 30/2007.(X. 26.) számú rendelet 11. §. Hatályos: 2007. október 26-tól.

d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják,

e)¹

(2)²

28. §³

29. §⁴

(2)⁵

(3)⁶

30. §⁷

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

30/A. §⁸

31. §⁹

(1) A Polgármester a lakáscseréhez való hozzájárulást lakbérhátralék fennállása esetén a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel megtagadja.

(2) A Polgármester a lakáscseréhez való hozzájárulást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 29. § (4) bekezdésében meghatározott eseteken túl nem tagadhatja meg, ha azt kifejezetten indokolja:

a) a kérelmező által bérelt lakás kisebbre történő cseréjével a bérleti díj csökkenése,

b) a bérelt ingatlan olyan mértékű felújítása, amely lehetetlenné teszi a felújítás ideje alatt az ingatlan lakás céljára történő rendeltetésszerű használatát.

(3) Amennyiben a lakáscsere kérelemmel érintett lakásra bérlőkijelölési megállapodás van hatályban, a cseréhez az (1) és (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével mellett a Polgármester csak a bérlőkijelölési jog jogosultjának írásbeli egyetértésével járulhat hozzá.

¹ Hatályon kívül helyezte: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 11. § a) pontja. Hatálytalan: 2019. január 19-től.

² Hatályon kívül helyezte: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 11. § b) pontja. Hatálytalan: 2019. január 19-től.

³ Hatályon kívül helyezte: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 11. § c) pontja. Hatálytalan: 2019. január 19-től.

⁴ Hatályon kívül helyezte: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 11. § d) pontja. Hatálytalan: 2019. január 19-től.

⁵ Hatályon kívül helyezte: 20/2013. (IX. 19.) önkormányzati rendelet 2. §. (2) bekezdése. Hatálytalan: 2013. szeptember 20-tól.

⁶ Hatályon kívül helyezte: 20/2013. (IX. 19.) önkormányzati rendelet 2. §. (2) bekezdése. Hatálytalan: 2013. szeptember 20-tól.

⁷ Megállapította: 11/2006. (III. 10.) számú rendelet 10. §. Hatályos: 2006. március 31-től, a hatályba lépés után megkötött szerződésekre kell alkalmazni.

⁸ Hatályon kívül helyezte: 22/2018. (XI. 23.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatálytalan: 2018. november 24-től.

⁹ Megállapította: 22/2018. (XI. 23.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2018. november 24-től és a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell

32.§

(1) Önkormányzati bérlakásra kötött csereszerződés csak akkor hagyható jóvá, ha a jóváhagyásra benyújtott csereszerződésben az önkormányzati bérlakás leendő bérlője vállalja a jelenlegi bérlővel kötött bérleti szerződésben foglaltak teljesítését. A csere jóváhagyása után az új bérlővel a régi bérleti szerződésben foglaltak szerinti szerződés köthető.

(2) A lakáscseréhez kért hozzájárulást meg kell tagadni, ha a felek szándéka ténylegesen nem a lakáscserére, hanem a lakásbérleti jog jogellenes átruházására irányul.

33.§

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

Bíróági megszüntetés

34.§

(1) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, az elhelyezésre jogosult legfeljebb a jogos lakásigényének megfelelő mértékű másik lakásra tarthat igényt.

(2) A bírósági határozat alapján kiköltözésre kötelezett személyekről, ha szociális bérlakásra jogosultak, úgy a Polgármesteri Hivatal nyilvántartást vezet és az elhelyezésükről a bérbe adható lakás rendelkezésre állásától függően – az 5-11. §-ok figyelembe vételével - a képviselőtestület gondoskodhat.

III. fejezet

Az albérlet

35.§

(1) A bérlő a polgármester írásbeli hozzájárulásával a lakás egy részét határozott időre, legfeljebb 1 évre albérletbe adhatja.

(2) Az albérletbe adáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet a polgármesteri hivatalnál írásban kell benyújtani.

(3) Az (1) bekezdés szerinti írásbeli hozzájárulás akkor adható meg, ha a bérbeadás a bérlő szociális támogatásának mellőzését segíti elő.

(4) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérllő elhelyezésére kötelezettség nem vállalható.

(5) A kérelemhez csatolni kell az albérllő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

(6)¹ A lakás albérletbe adásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

IV. Fejezet

A lakások lakbére, lakbértámogatása, külön szolgáltatás és a lakáshasználati díjak

Lakbér

36.§

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

(2) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

Lakbértámogatás

37.§

A lakbértámogatást az erre vonatkozó önkormányzati rendelet rendelkezései szerint kell megállapítani.

A külön szolgáltatás díja

38.§

(1) A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben – vagy más megállapodásukban – meghatározott külön szolgáltatás díját.

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

38/A. §²

A bérbeadó által biztosított víz- és csatornahasználat díjaként az azt igénybevevő bérlő elsődlegesen a vízi közmű szolgáltatóval kötött közüzemi szerződése (mellékmérőre kötött szerződése) alapján, mint fogyasztó köteles közvetlenül a szolgáltató számára megfizetni az általa számlázott víz- és csatornahasználati díjat.

38/B. §³

(1) Ha a bérlő a szolgáltató számára nem teljesít a köztük fennálló szerződéses jogviszonyból fakadóan, és a szolgáltató ezért a bérbeadónak számlázza ki a bérlő által elhasznált víz- és csatornaszolgáltatás díját, a bérbeadó azt köteles a bérlőnek változatlan összegben, haladéktalanul tovább számlázni. A bérlő a továbbszámlázott vízdíjat köteles megfizetni.

¹ Beiktatta: 11/2006.(III. 10.) számú rendelet 12. §. Hatályos: 2006. március 31-től.

² Beiktatta: 25/2016. (X. 21.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2016. október 22-től. A folyamatban lévő eljárások során is alkalmazni kell.

³ Beiktatta: 25/2016. (X. 21.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2016. október 22-től. A folyamatban lévő eljárások során is alkalmazni kell.

(2) Ha a bérlő a szolgáltatóval nincs szerződéses kapcsolatban, az általa fizetendő víz- és csatornahasználati díj megfizetése az alábbiak szerint történik:

a) a kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek esetében:

aa) ha az adott bérlő rendelkezik víz mellékmérővel, a mellékmérő leolvasását követően a mérőóra állása alapján számlázza a fogyasztást a bérbeadó;

ab) ha az adott bérlő nem rendelkezik víz mellékmérővel, de a lakáson belül vizet fogyaszt, haladéktalanul mellékmérőt kell felszereltetnie. A víz- és csatornadíj számlázása a mellékmérő felszereléséig becsült adatok alapján történik. A számlázás alapja a *lakásban lakó- és tartózkodási hellyel* rendelkezők számának, az 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 8. mellékletében meghatározott átalány ivóvízfogyasztás mennyiségnek és az aktuális Ft/m³ víz- és csatornadíjnak a szorzata.

b) a nem kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek esetében a mellékmérő leolvasását követően a mérőóra állása alapján számlázza a fogyasztást a közös képviselő a bérlőnek vagy a bérbeadónak. A bérbeadó tovább számlázza azt a bérlőnek az adott társasház közgyűlési határozata vagy Szervezeti és Működési Szabályzatában meghatározottak szerint.

38/C. §¹

A bekötési mérő és a mellék vízmérők közötti fogyasztási különbözetet a 38/A. és 38/B. §-okban foglaltakon felül az alábbiak szerint köteles a bérlő megfizetni:

a) a kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek esetében a mellékmérővel nem rendelkező bérlő vízfogyasztásának és a mellékmérőkön mért fogyasztások összegének levonását követően a fennmaradó mennyiséget a bérlők között kell felosztani. A fennmaradó különbözet 70%-át az adott bekötési mérőhöz tartozó lakásokban lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkező személyek száma, míg 30%-át az adott lakások alapterülete alapján kell visszaosztani.

b) a nem kizárólag önkormányzati tulajdonú épületek esetében az adott társasház közgyűlési határozata vagy Szervezeti és Működési Szabályzatában meghatározottak szerint.

A lakáshasználati díj

39. §

(1) Az a személy, akinek a bérbeadóval kötött lakásbérleti szerződése megszűnt, vagy ilyen szerződést a bérbeadóval nem kötött, tehát a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére megfizetni.

(2)¹ A jogcím nélküli lakáshasználó – az ilyen lakáshasználat kezdetétől számított 3 hónap elteltét követő naptól a lakásból való kiköltözéséig:

¹ Beiktatta: 25/2016. (X. 21.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése. Hatályos: 2016. október 22-től. A folyamatban lévő eljárások során is alkalmazni kell.

- az első 12 hónapban a havi használati díj 30%- kal emelt,
- ezt követően minden további évben az előző évi havidíj 30%- kal emelt, de legfeljebb az eredeti lakbér összege 400%- ának megfelelő összegét köteles

használati díjként megfizetni, ha másik lakásra nem tarthat igényt.

(3)² A jogcím nélküli lakáshasználó *kérelmére* a használati díj mértékét a polgármester csökkentheti, amennyiben a kérelem benyújtását megelőző három hónap átlagában egyedül élő esetén a havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 235%- át, család esetén - a kérelmezővel együtt lakókra is tekintettel- az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori összegének 160%- át, továbbá feltétel, hogy a létfenntartásához szükséges mértéken felüli ingó, valamint forgalomképes ingatlanvagyonnal nem rendelkezik sem az egyedül élő, sem a kérelmező és vele együtt élő családtagja. A csökkentett használati díj mértéke sem lehet azonban kevesebb a lakás lakbérének összegénél

(4)³ A bérbeadó a (2) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 3 hónap elteltét követő 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti pert megindítani.

(5)⁴

(6)⁵ A lakás önkéntes vagy kikényszerítés hatására történő elhagyását követően a fennálló használati díj tartozást a polgármester kérelemre csökkentheti, amennyiben a kérelmező a (3) bekezdésben foglalta feltételeknek megfelel.

(7)⁶ E szakasz alkalmazásában jövedelemnek kell tekinteni a kérelem benyújtását megelőző három hónapban bármilyen forrásból származó, a kérelmezőnek vagy családtagjának utalt, illetve folyósított nettó jövedelmet.

IV. rész

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

40.§

Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek / továbbiakban: helyiség / bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

¹ Megállapította: 11/2015. (II.26.) számú önkormányzati rendelet 3.§ (1) bekezdése. Hatályos: 2015.02.27-től. A folyamatban lévő eljárások során is alkalmazni kell.

² Megállapította: 30/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2014.12.20-tól. A folyamatban lévő eljárások során is alkalmazni kell.

³ Megállapította: 30/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése. Hatályos: 2014.12.20-tól. A folyamatban lévő eljárások során is alkalmazni kell.

⁴ Hatályon kívül helyezte: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 11. § e) pontja. Hatálytalan: 2019. január 19-től.

⁵ Beiktatta: 30/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 2.§ (4) bekezdése. Hatályos: 2014.12.20-tól. A folyamatban lévő eljárások során is alkalmazni kell.

⁶ Beiktatta: 11/2015. (II.26.) önkormányzati rendelet 3.§ (2) bekezdése. Hatályos: 2015.02.27-től. A folyamatban lévő eljárások során is alkalmazni kell.

A bérbeadás feltételei

41.§

(1) A helyiséget – a kötelező elhelyezési feladat, a (2) bekezdésben foglaltak, valamint a 48. §-ban megjelölt esetek kivételével – csak pályázat útján lehet bérbe adni.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt szabályozástól a polgármester eltérhet, ha:

- a) költségvetési szerv elhelyezését kell biztosítani,
- b) szomszédos használó helyiségének indokolt és meghatározott célú bővítését biztosítja,
- c) kártalanítást végez,
- d) határozott idejű bérleti szerződést hosszabbít,

(3) A helyiségek határozott vagy határozatlan időre adhatók bérbe.

42.§

A felek a helyiségbér mértékében szabadon állapodnak meg.

Pályázati eljárás rendje

43.§¹

(1) Az üres vagy megüresedő helyiség pályázat útján történő bérbeadására a Polgármester ír ki pályázatot.

(2) A pályázati felhívást a település honlapján (www.marcali.hu) és a Marcali Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján kell 8 napon át közzétenni.

(3) A pályázati kiírás tartalmazza:

- a) a bérbeadás időtartamát;
- b) a bérbeadandó ingatlan címét, nagyságát és jellegét;
- c) a bérbeadandó ingatlan bérletéért fizetendő bérleti díj havi legkisebb összegét (bruttó Ft/m² összegben) és utalást arra, hogy a bérleti díj minden év január 1. napjára visszamenőleg történő megemelésre kerül a KSH által közzétett, előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértékével;
- d) a pályázati ajánlat benyújtásának helyét, határidejét;
- e) a pályázatok bontásának/ pályázatibírálóbizottság ülésének helyét, időpontját;

¹ Megállapította: 24/2018. (XII.11.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2018.12.11-én 15 órától.

f) a bánatpénz összegét a bérleti díj százalékában meghatározva.

(4) A pályázatokat írásban kell benyújtani a felhívásban megjelölt címre, zárt borítékban.

(5) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó vagy a képviselőjére jogosult személy nevét, a pályázó címét, a pályázó vagy képviselőjére jogosultjának elektronikus és egyéb elérhetőségét;
- b) jelenlegi és az érintett helyiségben tervezett jövőbeni tevékenysége megjelölését;
- c) engedélyköteles tevékenység esetén a pályázó köteles mellékelni a tevékenység végzéséhez szükséges engedélye másolatát;
- d) a pályázati feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatát;
- e) a pályázatban megadott adatainak kezeléséhez történő hozzájárulását.

43/A. §¹

Ha a felhívásban meghatározott határidőre csak egyetlen pályázati ajánlat érkezett, és az a pályázati felhívásban foglalt valamennyi feltételnek megfelel, a helyiséget a bírálóbizottság javaslatára e pályázó részére a felhívásban meghirdetett feltételekkel lehet bérbeadni.

44. §²

- (1) Több pályázat beérkezése esetén a zárt borítékban lévő pályázati ajánlatok bontása a bírálóbizottság előtt történik.
- (2) Az (1) bekezdésben említett bírálóbizottság tagjai: az alpolgármester, a GAMESZ Szervezet intézményvezetője, a Marcali Közös Önkormányzati Hivatal helyiségek bérbeadásával foglalkozó ügyintézője.
- (3) A bírálóbizottság elnöke: az alpolgármester.
- (4) Nem lehet figyelembe venni azt a pályázatot, amely a pályázati felhívásban elvárt adatokhoz képest hiányos, hiánypótlásnak helye nincs.
- (5) A bírálóbizottság üléséről jegyzőkönyvet kell készíteni. A bírálóbizottság határozatképes, ha a tagjainak több mint fele jelen van. A bírálóbizottság egyszerű szótöbbséggel határoz.
- (6) Az a pályázó javasolható bérlőnek, aki a pályázatban a legmagasabb összegű, de legalább a felhívásban szereplő bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot.
- (7) A bírálóbizottság a polgármesternek tesz javaslatot a pályázók közül a bérlő személyére, és amennyiben több pályázó van, a második legmagasabb bérleti díjat ajánló személyére is.

¹ Beiktatta: 24/2018. (XII.11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2018.12.11-én 15 órától.

² Megállapította: 24/2018. (XII.11.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2018.12.11-én 15 órától.

- (8) A nyertes pályázó személyéről a bírálóbizottság javaslatára a polgármester dönt, aki döntéséről 3 munkanapon belül értesíti a nyertest.

44/A. §¹

- (1) Amennyiben a 44. § (8) bekezdésében meghatározott döntést követő 15 napon belül a nyertes pályázó érdekkörébe eső okból nem jön létre a bérleti szerződés, a nyertes pályázó a megajánlott havi bérleti díj 200%-ának megfelelő összegű bántpénz megfizetésére köteles Marcali Város Önkormányzata felé.
- (2) Amennyiben a nyertes ajánlattevővel nem jön létre a bérleti szerződés, a második legkedvezőbb ajánlatot tevővel kell szerződést kötni. A polgármester erről szóló döntését 3 munkanapon belül kell közölni, és ekkor is alkalmazni kell az (1) bekezdésben foglalt szabályt.
- (3) Amennyiben az (1) és (2) bekezdés alapján meghatározott pályázóval sem jön létre bérleti szerződés, az ingatlan bérbeadására ismételten felhívást kell kiírni.

45.§²

A felek jogai és kötelezettségei

46.§

- (1) Az önkormányzati tulajdonban levő helyiségre azonos vagy hasonló tevékenységet folytató igénylőkkel írásbeli közös kérelmük alapján bérletársi szerződés is köthető.
- (2) Ha valamelyik bérletárs jogviszonya megszűnik, a visszamaradt bérletárs az egész helyiség bérletjévé válik.
- (3) Ha a visszamaradt bérlet a (2) bekezdésben foglalt jogával élni nem kíván, a helyiséget kisebb helyiségre cserélheti, vagy a bérbeadótól kisebb cserehelyiséget igényelhet, amennyiben a cserélő fél a helyiségre fennálló bérleti szerződés feltételeit magára nézve kötelezőnek ismeri el.
- (4)³ A bérbeadó nem köteles a bérlet házastársával bérletársi szerződést kötni.

47.§⁴

- (1) A bérlet a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) A bérlet albérleti szerződést csak a bérbeadó hozzájárulásával köthet.
- (3) A bérbeadó a bérlet részére a helyiségbe történő befogadáshoz, illetve a helyiség vagy annak egy része albérletbe adásához akkor adhat hozzájárulást, ha:

¹ Beiktatta: 24/2018. (XII.11.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2018.12.11-én 15 órától.

² Hatályon kívül helyezte: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 11. § f) pontja. Hatálytalan: 2019. január 19-től.

³ Megállapította: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos: 2019. január 19-től.

⁴ Megállapította: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos: 2019. január 19-től.

- a) a bérlő és a befogadni kívánt a helyiségben vagy az albérlő által a helyiség egy részében végezni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja, vagy
- b) az albérlő a helyiségben a bérlővel azonos tevékenységet kíván végezni, és
- c) a befogadott személy és az albérlő vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt.

48.§

(1)¹ A bérbeadó a bérlőnek úgy is bérbe adhatja a helyiséget, hogy az nincs a helyiségben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon kialakítva, felszerelve, illetve berendezve.

(2) A helyiségbérlet esetében a bérlő köteles gondoskodni:²

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat / portál /, kirakatszekrény, védő / elő- / tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásairól,
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

(3)³ A bérbeadó a beruházás indokoltsága, mértéke és értéknövelő hatása figyelembevételével esetenként részt vállalhat a (2) bekezdésben meghatározott munkálatok költségéből.

49.§

(1)⁴ Az önkormányzati tulajdonban levő helyiség csak másik önkormányzati tulajdonú helyiségre cserélhető, a csere időpontjában érvényes bérleti szerződésben foglalt feltételek mellett.

(2)⁵ A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához vagy elcseréléséhez hozzájárul:

¹ Megállapította: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése. Hatályos: 2019. január 19-től.

² Megállapította: 30/2007.(X. 26.) számú rendelet 13. §. Hatályos: 2007. október 26-tól.

³ Megállapította: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése. Hatályos: 2019. január 19-től.

⁴ Megállapította: 10/2005.(IV. 22.) számú rendelet 1. §. Hatályos: 2005. április 22-től. A folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁵ Megállapította: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 5. §. Hatályos: 2019. január 19-től.

a) ha az új bérlő által gyakorolni kívánt tevékenységnek a jogszabály által előírt feltételei biztosíthatók, és ez a tevékenység a helyiség rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti, továbbá amennyiben a bérlő elfogadja az önkormányzatnak- csere idején - a helyiségre kialakított feltételeit,

b) továbbá az új bérlő vállalja, hogy a szerződés megkötésével egyidejűleg – kivéve amennyiben az átruházó bérlő a bérleti jogért a tulajdonosnak korábban térítést fizetett és a nem lakás céljára szolgáló helyiséget kisebb alapterületű helyiségre cseréli – a helyiség cserekérelem benyújtását megelőző 1 éves bérleti díjának megfelelő összegű pénzbeli térítést fizet az önkormányzatnak.

(3) Ha olyan helyiséget kívánnak elcserélni, amelyre határozatlan idejű bérleti szerződés áll fenn, a csere csak akkor hagyható jóvá, ha a bérleti szerződés továbbra is meghatározatlan idejű marad, vagy a felek közös megállapodással módosítják a bérleti szerződést meghatározott időtartamúvá.

Vegyes rendelkezések

50.§¹

(1) Az e rendeletben meghatározott bérbeadási jogokat és kötelezettségeket - a rendeletben meghatározott kivételekkel - Marcali Város Önkormányzatának képviselőtestületében a polgármester gyakorolja.

(2) Az önkormányzat intézményei a területükön levő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeit önállóan határozhatják meg.

51. §²

52.§

Az önkormányzat az éves költségvetés keretében meghatározza az e rendelet alapján kezelt és hasznosított lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújítására, karbantartására, javítására fordítható összeget.

53. §

(1) Ha e rendelet a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkereséstől számított 30 napon belül nyilatkozni kell.

A határidő indokolt esetben egy alkalommal további 30 nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell.

(2) Ha bérbeadó 30 – vagy az (1) bekezdés szerint meghosszabbított további 30 – napon belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni.

¹ Megállapította: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 6. §. Hatályos: 2019. január 19-től.

² Hatályon kívül helyezte: 11/2006.(III. 31.) számú rendelet 16. § (2) bekezdés. Hatálytalan: 2006. március 31-től.

54. §¹

Nyilvántartási kötelezettség és adatkezelés²

55. §

(1)³ A GAMESZ Szervezet folyamatos nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó, bérbeadás útján hasznosítható lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről.

(2) A lakás és helyiség-nyilvántartás tartalmazza:

- a lakás és helyiség alapterületét, a lakás és helyiség szobaszámát, valamint egyéb helyiség számát, komfortfokozatát, társasház tulajdon esetén a közös tulajdoni hányadot,
- a lakás és helyiség címét,
- a bérlő, bérlőtárs nevét és címét,
- a bérbeadás módját,
- a lakás és helyiség bérbeadásának idejét és időtartamát,
- a bérlet, lakbér és díjak havi összegét,
- a helyiség átruházásának idejét, új bérlő nevét és címét,
- a csere idejét és az új bérlő nevét és címét,
- a bérlet megszűnésének idejét és okát,
- az esetleges tartási szerződés esetén annak megjelölését,
- a bérlővel kötött külön megállapodást.

56. §

(1)⁴ A Marcali Közös Önkormányzati Hivatal nyilvántartást vezet a benyújtott szociális és nem szociális lakásigénylésekről.

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

- a) - név, születési hely, idő,
 - anyja neve,
 - családi állapota,
- b) - lakóhely,
 - tartózkodási hely,
- c) - az igénylés módját,
- d) - jövedelmi, vagyoni viszonyokra vonatkozó adatokat,
- e) - tartós egészségkárosodás esetén az egészségi állapotra vonatkozó adatokat.

¹ Hatályon kívül helyezte: 11/2006.(III. 31.) számú rendelet 16. § (2) bekezdés. Hatálytalan: 2006. március 31-től.

² Beiktatta: 11/2006.(III. 10.) számú rendelet 14. § (1) bekezdés. Hatályos: 2006. március 31-től.

³ Megállapította: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 7. §. Hatályos: 2019. január 19-től.

⁴ Megállapította: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 8. §. Hatályos: 2019. január 19-től.

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

56/A. §¹

Az e rendelet személyi hatálya alá tartozók személyes adatainak kezelésére az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Hatályba lépés

57. §

- (1) E rendelet 2003. december 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben alkalmazni kell.

(2)² A rendelet hatálybalépése előtt kötött bérleti szerződésekre a szerződéskötéskor hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni azzal, hogy a szociális bérlakásra való jogosultság feltételeit a mindenkor hatályos rendelet alapján kell megállapítani, amennyiben ez a bérlő számára kedvezőbb.

- (3) A névjegyzékre e rendelet hatályba lépését megelőzően már felvett és új igénylők közötti sorrendet a szociális helyzet alapján a képviselőtestület megváltoztathatja.

(4) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a lakások és helyiségek bérletéről szóló 27/2000.(XII.15.) számú rendelet és az azt módosító 12/2001.(IV.20.) számú rendelet, valamint a 2/2003.(II.21.) számú rendelet 22.§-a hatályát veszti.

(5) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükről szóló 1993. évi LXXVIII. sz. törvény, a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

- (6)³ E rendelet a *belső piaci szolgáltatásokról* szóló, 2006. december 12-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek való megfelelést szolgálja.

58. §⁴

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2003. (XI. 21.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendeletével módosított 23. § (1), (3) és (4) bekezdését, a 46. § (4) bekezdését, 47. §-át, 48. § (1) és (3) bekezdését, 49. § (2) bekezdését, 50. §-át, 55. § (1) bekezdését, 56. § (1) bekezdését, 56/A. §-át a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹ Megállapította: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 9. §. Hatályos: 2019. január 19-től.

² Megállapította: 17/2007.(VII. 6.) számú rendelet 1. §. Hatályos: 2007. július 6-tól, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

³ Beiktatta: 24/2009. (IX. 04.) sz. rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2009. október 1-től.

⁴ Beiktatta: 3/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelet 10. §. Hatályos: 2019. január 19-től.

Dr. Sütő László s.k.
polgármester

Dr. Árvai Zoltán s.k.
Címzetes főjegyző

Az egységes szerkezetbe foglalt rendelet hiteles.
2019. szeptember 12.




Bödőné dr. Molnár Irén
Címzetes Főjegyző

1. sz. melléklet a 22/2003. (XI. 21.) sz. rendelethez¹

Az önkormányzati szociális bérlakás igénylés adattartalma:

1. A lakásigénylő személyi adatai (neve, születési neve, anyja neve, születési helye, születési ideje, családi állapota, foglalkozása, lakóhelye, tartózkodási helye)
2. Igénylés módja: szociális / szociális lakás cseréje
3. Lakáscsere igény esetén: az igényelt lakás szobaszáma, jelenlegi lakását mikor, milyen számú határozattal kapta
4. Az igényelt lakás milyen komfortfokozata: összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli
5. Az igénylővel együtt költöző, közös háztartásban élő családtagok neve, születési ideje, rokon kapcsolata, eltartottságuk oka
6. Öt éven belül értékesített ingatlana volt-e, annak megjelölése (cím, helyrajzi szám, elidegenítés ideje)
7. Ha lakás van az igénylő tulajdonában és nem laknak abban, akkor annak mi az oka.
8. Az igénylő kinél és milyen jogcímen lakik.
9. Az igénylés benyújtása előtt volt-e önkormányzati szociális bérlakása, és ha volt, a bérleti jogviszonya miért szűnt meg.
10. A lakásigénylés igénylő által közölni kívánt egyéb indokai.
11. Az igénylő nyilatkozat arról, hogy a fent megadott személyes adatai kezeléséhez és névjegyzékre kerülés esetén azok nyilvánosságra hozatalához hozzájárul.
12. Az igénylő nyilatkozata, hogy:
 - a) büntetőjogi felelőssége tudatában arról, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek;
 - b) tudomásul veszi, hogy valótlan adatok közlése, a kérelem elbírálásához szükséges adatok elhallgatása vagy a lakásigénylés ügyében eljárók megtévesztése az igény elutasítását jelenti;
 - c) köteles a kérelemben szereplő bármely adatban bekövetkezett változást, valamint a lakásproblémája önerőből történő megoldását annak bekövetkeztétől számított 15 napon belül bejelenteni.
13. A kérelemhez mellékelte igazolások száma
14. Kérelem beadásának dátuma, igénylő(k) aláírása.

¹ Megállapította: 43/2009. (XII. 23.) számú rendelet 3. §-a, ill. 1. sz. melléklete. Hatályos: 2009. december 23-tól. A folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

2. sz. melléklet a 22/2003. (XI. 21.) sz. rendelethez ¹

Munkavállaló neve:
 Lakcíme:
 Munkáltató neve:

Tárgyidőszakban átlagjövedelem igazolása

.....év.....hónaptólév.....hó.....napig

Tárgyidőszakban kifizetett összeg	Bruttó	Nettó
1. Munkabér (túlóra is)		
2. Táppénz		
3. GYED, GYES		
4. Jutalom		
5. Egyéb bérjellegű kifizetés		
1-5. pontban kifizetett összeg havi átl.		

Kelt:

munkáltató aláírása

Kijelentem, hogy	Bruttó	Nettó
1. Egyéb jövedelemem nem volt		
2. Jövedelemem volt		
a) társas és egyéni vállalkozásból szárm. jövedelem		
b) ingatlan, ingó vagyontárgyak értékesítéséből, vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem		
c) nyugellátás, baleseti nyugellátás, egyéb nyugdíjszerű ellátás, (árva ellátás stb.)		
d) gyermek ellátásához és gondozásához kapcsolódó támogatások (GYES GYED, GYET, családi pótlék, gyermektartásdíj stb.)		
e) önkormányzati és munkaügyi szervek által folyósított rendszeres pénzbeli ellátás (munkanélküli járadék, rendszeres szoc. és rendszeres gyermekvédelmi támogatás stb.)		
f) föld bérbeadásából származó jövedelem		
g) egyéb (mezőgazdasági termelés, ösztöndíj, állattartás stb.)		
3. Jövedelemből tartásdíjat fizetek:	fő után	
a) összege (havi)		

¹ Megállapította: 11/2006.(III. 10.) számú rendelet 15. §. Hatályos: 2006. március 31-től.

- b) tartásdíjat megállapító ítélet száma,
bíróság megnevezése

Kijelentem, hogy a tulajdonomban (és gyermekem tulajdonában) az alábbi ingatlan és ingó van:

- a) Ingatlan értéke
megjelölése, címe:.....
családi ház,
nyaraló, telek,
termőföld
zártket stb.
- b) személygépkocsidb..... típus
.....db..... típus
Üzembe helyezés ideje:.....
- c) Ingóságok megjelölése:
.....
- d) értékpapír, betétben
elhelyezett összeg,
készpénz

Az alábbi vagyoni értékű jogokkal rendelkezem:

- a) haszonélvezet:.....
b) használat, bérlet:.....

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a Nyilatkozatban közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Marcali,év.....hó.....nap

.....
aláírás

