

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**

4/2015.(II.20.) önkormányzati rendelete

az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról

(Egységes szerkezetben a 4/2018.(I.26.) önkormányzati rendelettel)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

1. Általános rendelkezések

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló, s bérlet útján hasznosított lakásokra (a továbbiakban: lakás), valamint a Szobabérlők Házában lévő lakrészekre (a továbbiakban: lakrész).

(2) A bérbeadói jogokat és kötelezettségeket Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése (továbbiakban: Közgyűlés) gyakorolja, az ezzel kapcsolatos feladatokat a NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft (továbbiakban: bérbeadó) látja el.

2. Értelmező rendelkezések

2.§ E rendelet alkalmazásában:

1. E rendelet rendelkezéseiben alkalmazott fogalmakra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Ltv.), illetve a Polgári Törvénykönyvben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadóak.

2. Jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) 4. §-a (1) bekezdésének a) pontjában meghatározottak szerint.

3. A háztartás: az egy lakásban együtt élők, ott bejelentett lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkező személyek közössége (1993. évi. III. tv. alapján).

3. A lakások hasznosításának módjai, általános feltételei

3. § (1) A lakásokat:

- a) szociális célú bérbeadással,
- b) nem szociális célú bérbeadással,
- c) versenytárgyalás útján történő bérbeadással,
- d) az elhelyezési és bérbeadói kötelezettségek teljesítésére,
- e) a nyugdíjasok házában és garzonházban történő elhelyezésre,

- f) műterem lakásként,
- g) szolgálati lakásként,
- h) városi érdekből, bérlőkijelölés alapján,
- i) krízishelyzetben lévők (szobabérlők házában) lévők elhelyezésére
- j) költség alapon meghatározott lakbérű bérlakásként lehet hasznosítani,
- k) a költségalapon meghatározott lakbérű, nyugdíjkorhatárt betöltött személyek elhelyezésére szolgáló bérlakásként lehet hasznosítani.

(2) A szociális és nem szociális célú bérlakások az 4-11. §-ban foglaltak alapján az arra jogosultak részére adhatók bérbe.

(3) A (2) bekezdésben nem említett bérlakások esetében a hasznosítás feltételeire a 13-16. § rendelkezései vonatkoznak.

(4) A Közgyűlés az adott évben bérbe adható lakások legfeljebb 3 %-áig költségvetési szervek részére a lakás forgalmi értéke 50 %-ának befizetése ellenében egyszeri bérlő-kiválasztási jogot biztosíthat, valamint 15 db lakásra – ezen belül 5 db, a 34. §-ban meghatározott bérleményre – a polgármester javaslata alapján névjegyzéken kívül bérlőt jelölhet ki.

(5) Lakásra - a hasznosítás módjától függetlenül - csak határozott idejű bérleti szerződés köthető, amelynek időtartama legfeljebb öt év. A bérlő kérelmére a szerződés - ha az igényjogosultság feltételei fennállnak, annak lejárta előtt – meghosszabbítható.

(6) Lakásra - a hasznosítás módjától függetlenül - bérleti szerződés csak azzal köthető, aki a bérbeadó feltételeit elfogadja.

- (7) Lakás nem lakás céljára - a bérbeadó külön engedélyével - csak kivételesen, s határozott időre adható bérbe maximum a lakás tényleges alapterületének 50 %-áig. A lakás ily módon hasznosított részeire a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályokat és bérleti díjat kell alkalmazni.

MÁSODIK RÉSZ

I. Fejezet

4. A szociális és nem szociális célú bérbeadás, a szociális bérlakásra jogosultság feltételei

4.§ (1) Szociális helyzetük alapján önkormányzati bérlakásra azok az Európai Unió tagállamaiban állampolgársággal rendelkező nagykorú személyek, továbbá azok a Magyarország területén állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltak, valamint a magyar hatóságok által menekültként elismert személyek jogosultak:

- a) akiknek nincs lakásuk, de - a családjukban – a velük együttköltöző családtagokat számítva az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori saját jogú öregségi nyugdíj legkisebb összegének háromszorosát, egyedülállók esetében az

ötszörösét,

- b) akik jelenlegi bérlakásuk helyett azt a bérbeadónak beköltözhetően leadva
- ba) indokoltan nagyobb szobaszámú vagy magasabb komfortfokozatú vagy
- bb) kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakást igényelnek és szociális bérlakásra jogosultak.

(2) Nem szociális célú bérlakásra jogosultak azok a nagykorú állampolgárok, akik jövedelmi és vagyoni helyzetük alapján nem jogosultak szociális bérlakásra.

Nem szociális célú bérlakás céljára – bérbeadói döntés alapján - a mindenkori bérlakás állomány maximum 20 %-ának megfelelő mértékig adhatók bérbe a lakások.

(3) Nem jogosult szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra

- a) akinek vagy a vele együttlakó házastársának (élettársának), családtagjának tulajdonában – kivéve a haszonélvezettel terhelt tulajdont - , haszonélvezetében a város, illetve az ország területén beköltözhető – beleértve bármilyen címen hasznosítottat is - lakása van, függetlenül annak forgalmi értékétől, vagy az ország területén jelentős értékű ingó (különösen vagyonértékű jog és személy vagy tehergépjármű), illetve ingatlanvagyon (különösen lakása, résztulajdona, üdülője beépíthető telke) van, amelynek értéke együttesen az 1.000.000,- Ft-ot meghaladja az itt felmerülő méltányossági ügyekben a Szociális, Egészségügyi és Ifjúsági Bizottság, (továbbiakban Bizottság) dönt vagy
- b) aki saját vagy vele együttköltöző családtagja személyi tulajdonú lakását, egyéb ingatlanát (tulajdoni hányadát) vagy - az a) pontban felsorolt - nagy értékű ingóságát a megelőző 10 éven belül elidegenítette, vagy
- c) aki 5 éven belül önkormányzati bérlakás bérleti jogával rendelkezett, vagy
- d) aki szociális jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amelyek számára jogtalan előnyt jelenthetnek.

5. A jogos lakásigény mértéke

5. § (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 lakásigény mértéke:

- | | | |
|----|---------------|---------------------|
| a) | 1-2 fő esetén | 1-2 lakószoba |
| b) | 3 fő esetén | 1,5 - 2,5 lakószoba |
| c) | 4 fő esetén | 2 - 3 lakószoba |
| d) | 5 fő esetén | 2,5 - 3,5 lakószoba |

minden további 2 fő esetén a mérték fél lakószobával növelhető, de nem lehet kevesebb 6 m²/főnél.

(3) Az együttlakó személyek egészségi állapotára tekintettel, továbbá az együttlakó különböző nemű és korú személyek elkülönítésére - a (2) bekezdés szerinti mérték - fél lakószobával emelhető.

6. Az igényjogosultság elbírálása

6. § (1) A szociális helyzet alapján történő bérbevétel iránti igényeket (a továbbiakban: kérelem) meghatározott formanyomtatványon kell benyújtani. A bérbevételi kérelemhez csatolni kell:

- a) a család kereső tagjainak jövedelemigazolását a megelőző egy évről,
- b) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatot.

(2) A bérbeadó a kérelmeket 60 napon belül megvizsgálja és a jogszabályok alapján megállapítja, hogy a kérelmező szociális helyzete alapján önkormányzati szociális bérlakás bérletére jogosult vagy sem. Ezt követően az igénylőt a szociális bérlakást igénylők nyilvántartásába felveszi, vagy ha a kérelem nem teljesíthető, erről az igénylőt tájékoztatja.

7. A szociális bérlakást igénylők névjegyzéke

7. § (1) A Bérbeadó előterjesztése alapján a Bizottság az 1. mellékletben meghatározott pontozási rendszert alapul véve köteles összeállítani a szociális bérlakást igénylők névjegyzéke (továbbiakban: névjegyzék) tervezetét, amennyiben a hatályos névjegyzékről az igénylők száma 5 alá csökken.

(2) Mellőzhető a névjegyzékre való felvétele annak az igénylőnek, aki a jelenlegi lakásának költségeit sem tudja viselni, vagy életvitele alapján tőle nem várható el a másik lakás rendeltetészerű használata.

(3) Névjegyzékre való felvétel mellőzésével teljesíthető a bérbeadás, ha az igénylő nagyobb lakás visszaadása ellenében kisebb vagy az általa bérelt lakásának komfortfokozatánál alacsonyabb komfortfokozatú lakást kér és szociális bérlakásra jogosult. Az egyéb irányú lakáscsere kérelmeket a bérbeadó javaslatára a Bizottság bírálja el.

(4) A feltételeknek nem megfelelő lakáscsere kérelmeket a Bizottság elutasítja, és erről a kérelmezőket - a bérbeadó útján - 30 napon belül értesíti.

(5) A névjegyzék tervezetét a Polgármesteri Hivatal és a bérbeadó hirdetőtábláján 30 napra ki kell függeszteni azzal a megjegyzéssel, hogy a névjegyzékkel kapcsolatban a kifüggesztés alatt és a kifüggesztés utolsó napjától számított 8 napon belül a bérbeadóhoz észrevételt lehet tenni.

(6) A Bizottság a beérkezett észrevételek figyelembevétele mellett - az indokolt módosításokkal - a végleges névjegyzéket jóváhagyásra a Közgyűlés elé terjeszti.

(7) A lakásbérlési igényeket a névjegyzéki sorrend szerint kell teljesíteni. A sorrendtől csak abban az esetben lehet eltérni, ha a rendelkezésre álló lakás szobaszáma ezt indokolja, vagy az igénylő nem fogadja el a felajánlott lakást vagy jövedelme nem teszi lehetővé a felajánlott lakás fenntartását.

- (8) A jóváhagyott névjegyzéken szereplő igénylőt a Közgyűlés a névjegyzékről törli, ha:
- valótlan adatokat közöl, a valós adatokat a helyszíni szemle alkalmával sem tárta fel és ennek következtében került a névjegyzékre,
 - a jogos lakásigénye mértékét elérő és műszakilag megfelelő, részére felajánlott második lakást sem fogadja el,
 - lakásproblémáját önerőből megoldotta,
 - a 4. § (3) bekezdés a) pontja szerinti kizáró ok következett be.
 - időközben jövedelmi viszonyaiban beállt változás miatt az 1 főre eső jövedelem meghaladja az 4. § (1) bekezdésben meghatározott összeghatárokat.

8. A személyes adatok védelme

8. § (1) A bérlakás igénylése iránti kérelem formanyomtatványán, a bérlakáshoz juttatás névjegyzékén a kérelmezők személyes adatait, valamint a bérleti szerződésben és a bérbeadó nyilvántartásaiban szereplő, bérlői személyes adatokat az adatkezelő csak a kérelem feldolgozásához a névjegyzék elkészítéséhez, jóváhagyásához, illetve a bérleti szerződéshez és a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos ügyekben használhatja fel.

(2) Személyes adatainak kezeléséhez a kérelmező(k)nek és a bérlő(k)nek írásban felhatalmazást kell adni az adatkezelőnek. Az adatkezelőnek a személyes adatok kezeléséhez az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni, illetve betartani.

9. A házastársak (élettársak) igénylésére vonatkozó rendelkezések

9. § (1) Házastársak (élettársak) lakásbérleti igénylésüket csak együttesen nyújthatják be, és csak egy bérlakásra köthetnek bérleti szerződést.

Élettársi kapcsolatot közjegyzői okirattal kell igazolni.

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

- ha a házasság megkötése, illetve az életközösség létesítése előtt mindkét fél rendelkezett érvényes lakásigénnyel, akkor a felek igénylése a benyújtás időpontjától,
- ha a házasságkötés (életközösség létesítés) előtt csak az egyik fél rendelkezett érvényes igényléssel, akkor az igénylés e fél vonatkozásában a benyújtás időpontjától, a másik fél vonatkozásában a házasságkötés (életközösség létesítése) napjától,
- ha a lakásigénylést a felek a házasságkötés (életközösség létesítése) után nyújtották be, akkor az igénylés mindkét fél vonatkozásában a benyújtás időpontjától tekinthető megszakítás nélkülinek, amennyiben továbbra is fennáll a szociális bérlakásra jogosultságuk.

(3) Amennyiben a házastársak (élettársak) már a Közgyűlés által jóváhagyott névjegyzékre felvételt nyertek és a házasság felbontásra kerül vagy az életközösség megszűnik, a bérleti szerződést azzal a féllel kell megkötni, akinek a személyében a felek egymás között megegyeztek. A megegyezésről szóló nyilatkozatot írásban, a magánokirat követelményeinek megfelelő formában kell közölni.

Megegyezés hiányában a kiskorú gyermek érdekeinek szem előtt tartásával a bírósági ítélet figyelembevételével a bérbeadó javaslatára a Bizottság dönt, hogy melyik volt házastárssal kell a bérleti szerződést megkötni.

A névjegyzéken szereplő gyermektelen házaspárok esetében a pontszámot újra meg kell állapítani és az új pontszám alapján kell dönteni.

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

10. Lakrészhasználati szerződés

10. § (1) A Szobabérlők Házában lévő lakrészekre legfeljebb egy évre lakrészhasználati szerződés köthető - külön kérelemre - a névjegyzéken nem szereplő szociális bérlakásra jogosulttal, illetve a nem szociális célú bérlakásra jogosulttal, kivéve az 4. § (3) bekezdés d) pontja-hatálya alá tartozókat.

(2) A szerződés a jogosult kérelmére meghosszabbítható.

(3) A szerződés tartalmára e rendelet 21. §-ában foglaltak értelemszerűen irányadóak azzal, hogy a lakrész albérletbe nem adható és a házirend a szerződés mellékletét képezi.

11. Lakáshasználati szerződés

11.§ (1) Lakáshasználati szerződés köthető - külön kérelemre - azzal a jogcímnélkülivé vált korábbi bérlővel, valamint azzal a bérlakás igénylővel, akinek szociális helyzete indokoltta és anyagi helyzete lehetővé teszi a lakáshasználatot.

(2) A lakáshasználati szerződést környezettanulmány alapján a bérbeadó legfeljebb egy év időtartamra köti meg a kérelmezővel. A bérleti szerződés kérelemre meghosszabbítható.

(3) Erre a célra elsősorban az alacsonyabb komfortfokozatú (például: Huszár telep, szórvány lakások) és kis alapterületű (például: Ungvár stny 1. sz.) lakások használhatóak fel.

II. Fejezet

12. Versenytárgyalás útján történő lakás bérbeadás, a versenytárgyalás tárgya

12.§ (1) Versenytárgyalás útján kell hasznosítani azokat a lakásokat, amelyeket e célra a Közgyűlés kijelölt.

(2) A versenytárgyalás nyertese az a pályázó, aki a bérleti díj megfizetését a leghosszabb időre előre vállalja és a vállalásnak megfelelő időtartamra járó bérleti díjat a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti.

13.§ (1) Versenytárgyalás útján adható bérbe a lakás akkor is, ha abban a karbantartás körét meghaladó felújítási, helyreállítási munkák végzése szükséges, vagy nem lakás céljára

szolgált helyiségekből lakás alakítható ki.

(2) A versenytárgyalást az elvégzendő munkák részletes leírásával és annak költségvetésével, továbbá a bérbeadás feltételeinek meghatározásával kell kiírni. A pályázatot az nyeri el, aki a helyreállításra, a költségviselésre és a bérleti feltételekre a legkedvezőbb ajánlatot teszi.

13. A pályázati kiírás és az ajánlat tartalma

14. § (1) A versenytárgyalásra a bérbeadó pályázati kiírást tesz közzé.

A pályázati kiírás kötelező tartalma:

- a) a lakás (illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség) címe és műszaki adatai, állapota,
- b) a bérbeadás időtartama, a lakás havi bére,
- c) a bánatpénz (az éves bérleti díj 50 %-a) összege,
- d) a pályázati ajánlat benyújtásának módja és határideje,
- e) egyéb pályázati feltételek,
- f) a versenytárgyalás helye és időpontja.

(2) A pályázat kötelező tartalma:

- a) a pályázó adatai (név, lakcím), ajánlott havi bér, és a bérlet időtartama, vagy a lakáshelyre- illetve kialakítására, a költségviselésre és a bérleti feltételekre ajánlat,
- b) csatolni kell nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket a pályázó elfogadja, valamint igazolást, hogy köztartozása (helyi adó - illeték és közüzemi díj tartozása vagy hátraléka) nincs.

(3) A pályázati kiírást a versenytárgyalás időpontját legalább 15 nappal megelőzően a Polgármesteri Hivatal és a bérbeadó hirdetőtáblára ki kell függeszteni és nyilvánosan meg kell hirdetni.

A pályázatok benyújtására legalább 8 napos határidőt kell biztosítani.

14. A versenytárgyalás, a bérleti szerződés megkötése

15.§. (1) A versenytárgyalást a bérbeadó folytatja le. A tárgyalásról jegyzőkönyv készül. A tárgyalás befejeztével a tárgyalást vezető közli a megjelentekkel az eredményt, amely a bérleti szerződés megkötésével válik véglegessé.

(2) Az eredmény megállapítása után a bérbeadó a versenytárgyalás nyertesével bérleti szerződést köt.

(3) Ha a versenytárgyalás nyertese a bérleti szerződés kötése előtt bejelenti, hogy a lakást nem kívánja használatba venni, vagy azt az előirt határidőben nem veszi használatba, a bérbeadó a versenytárgyalást eredménytelennek nyilvánítja, és ilyen esetben új pályázatot kell kiírni.

(4) Ha a (3) bekezdésben említett körülmény a nyertesnek felróható okból következett be, az általa befizetett bánatpénzt elveszti.

(5) A versenytárgyalás útján bérbevett lakásokra semmiféle önkormányzati támogatás és kedvezmény nem vehető igénybe.

III. Fejezet

15. Költségápolon meghatározott lakbérű bérlakás bérbeadása,
a jogosultság feltételei

16. § Költségápolon meghatározott lakbérű bérlakásra azok az Európai Unió tagállamaiban állampolgársággal rendelkező nagykorú személyek, továbbá azok a Magyar Köztársaság területén állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltak, valamint a magyar hatóságok által menekültként elismert személyek jogosultak, akik rendszeres jövedelemmel rendelkeznek és lakásingatlanlannal sem jelenleg, sem az elmúlt tíz évben nem rendelkeztek.

16. Igénylők névjegyzéke

17. § A költségápolon meghatározott lakbérű bérlakásra igénylést benyújtottak közül a bérbeadó a Bizottság által jóváhagyott bérlőkijelölés alapján jogosult a lakásbérlési szerződést megkötni.

17. A szerződés időtartama

18. § A bérlési szerződés a költség ápolon meghatározott lakbérű bérlakás esetén legfeljebb 1 évre köthető. A bérlő kérelmére a szerződés évente meghosszabbítható.

IV. Fejezet

18. A bérlőtársi és társbérlési jogviszony,
a bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei

19. § (1) Önkormányzati lakásra - ha a bérlőkijelölésre jogosult eltérően nem rendelkezik - a házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.

(2) A bérlő által a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyek (Ltv. 21. § (2) bek.) kérelmére abban az esetben lehet bérlőtársi szerződést kötni, ha

- a) ebben a bérlővel megállapodtak,
- b) a lakásban életvitelszerűen legalább 1 éve együtt laknak és azt a kérelmezők családi, egészségügyi körülményei indokolják,
- c) a befogadott személy nem rendelkezik másik beköltözhető vagy bármilyen jogcímen hasznosított lakással,
- d) a lakásban tartózkodás ideje alatt felmondási okot nem valósított meg.

(3) A lakásba a bérbeadó hozzájárulásával befogadható személyek 21. § esetében bérlőtársi szerződés nem köthető.

HARMADIK RÉSZ

V. Fejezet

19. A felek jogai és kötelezettségei,
a szerződéskötés feltételei

20.§ (1) A névjegyzéken szereplő bérlővel a bérbeadó csak akkor kötheti meg a bérleti szerződést, ha a bérlő a szerződési feltételeket vállalta.

(2) A lakásbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a leendő bérlő a szerződésben vállalja, hogy - a bérbeadó által kibocsátott - lakbér, vízdíj, üzemeltetési költség számlákat határidőben kiegyenlíti,

- a) amennyiben az ország területén beköltözhető (beleértve a bármilyen jogcímen hasznosított) lakáshoz vagy főbérleti joghoz jut, illetve lakásgondját más módon megoldja, a bérbeadónak a lakást leadja,
- b) a lakást csak lakás céljára rendeltetésszerűen használja,
- c) a lakást csak a bérbeadó hozzájárulásával adhatja albérletbe, lakás 50 %-ának mértékéig,
- d) a bérbeadó részéről történő bérleményellenőrzéseket lehetővé teszi,
- e) a lakást egy hónapnál hosszabb ideig neki felróható okból el nem hagyja.

Amennyiben a bérleti szerződésben vállalt, előzőekben felsorolt lényeges kötelezettségeit a bérlő megszegi, a bérleti szerződést a bérbeadó az Ltv 24-27. §-aiban foglaltak szerint felmondja.

(3) A bérbeadó a lakást a bérlő részére jegyzőkönyv és leltár szerint tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át. A lakás átadásakor észlelt, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. Ha a bérbeadó a kötelezettségét nem teljesíti, a bérlő a rendeltetésszerű használatához szükséges munkát helyette és költségére számlával igazolva elvégezheti. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával köteles elismerni.

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

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

(5) A bérlő lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(6) Bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legfeljebb hat alkalommal ellenőrizheti.

20. A lakásba történő befogadás feltételei

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

- a) élettársát, amennyiben az a város és az ország területén másik beköltözhető lakással nem rendelkezik,
- b) testvérét, ha a befogadás után a család minden tagja részére legalább 6 nm nagyságú lakóterület még biztosítható,
- c) bérleti jogviszony folytatására egyébként nem jogosult unokáját.

(2) A fenti rendelkezést értelemszerűen a bérlőtársak és a társbérlő/k/ esetében is alkalmazni kell.

(3) A hozzájárulás feltételei:

- a) bérlőnek nincs bérleti díj tartozása.
- b) a bérlő nyilatkozata arról, hogy 8 napon belül a befogadott személy lakcímet létesít,
- c) a befogadott személy nyilatkozata arról, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor a lakást azonnal elhagyja.

(4) A lakásbérleti szerződés megszűnését követően az (1) bekezdésben említett jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni, és elhelyezésre nem tarthatnak igényt.

21. Hozzájárulás a tartási szerződéshez

22.§ (1) A bérleti jogviszony folytatása ellenében önkormányzati bérlakásra kötött tartási szerződéshez a bérbeadó írásbeli előzetes hozzájárulása szükséges. Jóváhagyás előtt - szakértő közreműködésével - a helyszínen környezettanulmányt kell készíteni és meg kell győződni arról, hogy a tartási szerződésben foglaltak fennállnak vagy sem.

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

22. Az albérletbe adás szabályai

23.§ (1) A bérlő lakásának egy részét, legfeljebb 50 %-át albérletbe adhatja a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával, maximum 1 év időtartamra.

(2) A hozzájárulás feltételei:

- a) a lakás legalább 2 szobás,
- b) az egy főre jutó alapterület 6 nm-nél kevesebb nem lehet,
- c) a bérlő életvitelszerűen a lakásban lakik és nincs másik lakása,
- d) a bérlőnek nincs bérleti díj tartozása,
- e) bérlőtársi jogviszony esetén a bérlőtárs hozzájárult,
- f) a bérlő szerződésben vállalja - az albérletbe adás időtartamára magasabb lakbér fizetését.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott mértéken felül a lakás albérletbe nem adható. A bérbeadói hozzájárulás nélkül történt albérletbe adás esetén a bérbeadó a bérleti szerződést 15 napos felmondási idővel azonnal felmondhatja.

(4) A bérbeadó hozzájárulásával albérletbe adott lakásban - a lakásbérleti szerződés megszűnése után - visszamaradó albérlő köteles a lakást azonnal elhagyni.

23. A lakáscseréhez hozzájárulás feltételei

24.§ (1) Önkormányzati lakás bérleti joga másik önkormányzati vagy magántulajdonú lakásra cserélhető el. Egy lakás több lakásra is cserélhető.

(2) A lakáscseréhez csak akkor adható hozzájárulás, ha a csereszerződésben az új bérlő vállalja a korábbi bérlővel kötött bérleti szerződésben foglaltak teljesítését. Az új bérlővel - ez esetben - a régi bérleti szerződésben foglaltak szerinti szerződés köthető. Ettől eltérni csak a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárulásával lehet.

(3) A hozzájárulás - önkormányzati bérlakások cseréje esetén - nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél egészségügyi ok, munkahely változás, vagy lényeges személyi körülményeinek, így különösen a jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása miatt cseréli el a lakást.

(4) A bérbeadó a lakáscseréhez kért hozzájárulást megtagadhatja, ha a csereszerződést a jogos lakásigény biztosításáig meghatározott időre bérbe adott lakásra kötötték.

(5) A bérbeadó a lakáscseréhez a hozzájárulást köteles megtagadni, ha:

- a) a csere következtében a felek bármelyike lényegesen rosszabb lakás körülmények közé kerülne, valamint a cserélendő lakás a család jogos lakásigénye mértékének alsó határát nem éri el,
- b) a lakás bérlőkijelölésre, vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járult hozzá,
- c) ha a felek szándéka ténylegesen nem a cserére, hanem az önkormányzati lakás bérleti jogának jogellenes átruházására irányul.

(6) Ha a cserélő felek a csereszerződésben másként nem állapodtak meg, a bérlővel együttlakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

24. Lakásbérleti jogviszony folytatása

25.§ (1) A lakásbérleti jog folytatására jogosult személy a bérlő halálától számított 30 napon belül köteles bejelenteni a lakásbérleti jog folytatásának jogcímét, a nevét és lakcímét.

(2) A bérlő (1) bekezdés szerinti lényeges bejelentési kötelezettségét a bérleti szerződésben ki kell kötni.

(3) Ha lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jogosultság elismerését az eltartó kéri, a bérleti szerződés megkötése előtt a bérbeadó környezettanulmány alapján köteles megállapítani, hogy az eltartó a tartási kötelezettségét teljesítette-e.

A tartási kötelezettség nem teljesítése esetén a jogosultság elismerését el kell utasítani.

(4)¹

25. A lakás átalakítása, korszerűsítése

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

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

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

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

VI. Fejezet

26. A bérleti jogviszony megszűnése, és a lakás visszaadása

27.§ (1) A szerződésben meghatározott idő elteltével - a 3. §. (6) bekezdésében foglaltak kivételével - a bérleti jogviszony megszűnik a bérlő külön felszólítás nélkül és mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül a lakást köteles visszaadni a bérbeadónak.

(2) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor meg kell állapítania a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, és a megállapításokat, illetőleg az esetleges hibákat, hiányosságokat jegyzőkönyvbe kell foglalni, amelyben nyilatkoztatnia kell a bérlőt az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetőleg az ellenérték megtérítésének a módjáról és határidejéről.

(3) Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozik, illetőleg a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadja el, a bérbeadó a bérleti szerződés megszűnését követően a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének megállapítását.

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

(5) Ha a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor leszereli, a bérbeadónak kötelezni kell a bérlőt az eredeti állapot visszaállítására, vagy annak költségének megtérítésére, illetőleg a rendeltetésszerű használhatóság más módon történő biztosítására.

28.§ (1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, a bérbeadó az örökösöt:

- a) felhívja, hogy a lakásban maradt hagyatéki tárgyakat az örökhagyó halálát követő 30 napon belül szállítsa el, és a lakást térítési igény nélkül adja le.
- b) nem kötelezheti a bérlő által elmulasztott karbantartási és javítási munkák elvégzésére, illetőleg azok költségeinek a bérbeadó felé történő megtérítésére.

¹ A 4/2018.(I.26.) önkormányzati rendelet 1.§-a módosította. (Hatályos:2018.02.01.)

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

(3) Amíg az örökös a hagyatéki tárgyakat a lakásból nem szállítja el, az üresen tartott lakással kapcsolatos olyan üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérlőt terhelnék az örököst terhelik. Ezen felül az örökös az (1) bekezdés a) pontjában szabályozott határidőtől számított 6 hónapon belül a lakbér 150 %-át, 6 hónapon túl pedig kétszeresét köteles megfizetni.

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

27. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, és a pénzbeli térítés

29.§ (1) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet.

(2) A bérlő

- a) kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú,
- b) azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a településen vagy épületen belül eltérő fekvésű, illetőleg
- c) nagyobb szobaszámú, vagy nagyobb alapterületű, vagy magasabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.

(3) A pénzbeli térítés mértéke:

a) határozott idejű bérleti szerződés esetén:

amennyiben a bérlő és jogelődje legalább

aa)	3 éve bérlő,	az éves bérleti díj
ab)	4 éve bérlő, az éves bérleti díj	kétszerese
ac)	5 éve bérlő, az éves bérleti díj	háromszorosa
ad)	10 éve bérlő, az éves bérleti díj	ötszöröse
ae)	15 éve bérlő, az éves bérleti díj	hatszorosa

b) határozatlan idejű bérleti szerződés esetén:

ba) az éves bérleti díj hétszerese

(4) A térítési díj összege magában foglalja a bérlő által korábban befizetett használatbavételi díj összegét is.

A lakáson fennálló tartozásokat a bérlőnek járó térítési díj összegéből le kell vonni.

(5) A pénzbeli térítés a lakás leadását követően fizethető ki.

NEGYEDIK RÉSZ

VII. Fejezet

28. A nyugdíjasok háza

30.§ (1) A nyugdíjasok háza a nyugdíjasok, illetőleg az öregségi nyugdíj korhatárt elért személyek elhelyezésére szolgáló lakás.

(2) Nyugdíjasok házában lévő bérlakást:

- a) szociális, egészségügyi és anyagi rászorultság alapján, vagy
- b) versenyeztetés útján lehet bérbe venni.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek fennállására e rendelet 4-9. §-ában foglaltakat értelemszerűen kell alkalmazni. Egészségkárosodás esetén a kezelőorvos erről szóló igazolását figyelembe kell venni.

(4) A szociális alapon történő hasznosításra csak a jogosult bérbeadási névjegyzékre történő felvételét követően kerülhet sor.

Amíg a névjegyzéken van ilyen igénylő, addig versenytárgyalással nyugdíjasok házában lakást bérbe adni nem lehet, kivéve ha a Közgyűlés e rendelkezést átmenetileg feloldja.

(5) Aki szociális helyzete alapján nem jogosult önkormányzati bérlakásra, versenytárgyalás útján juthat bérleményhez a nyugdíjasházban. Ilyenkor bérlakáscsere szándék esetén a meglévő bérlakást a jogosultság megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni.

31.§ (1) Bérleti szerződést szociális helyzet alapján olyan egyedülálló személlyel vagy házaspárral, illetve két egyedülálló személy esetében - ha ezt együttesen kérik - a bérlőtársi jogviszonyra vonatkozó rendelkezések figyelembevételével lehet kötni, aki:

- a) nyugdíjas, illetőleg az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte,
- b) ön maga ellátására képes, de egészségi állapota miatt segítséget igényel,
- c) önkormányzati bérlakást visszaadja a bérbeadó részére - soron kívül -,
- d) a lakással kapcsolatos fizetési kötelezettségének teljesítését vállalja.

(2) Bérleti szerződést piaci alapon olyan személlyel, illetve házaspárral lehet kötni, aki:

- a) a tulajdonában álló lakását:

aa) beköltözhető állapotban az önkormányzat részére ajándékozza.

A bérleti szerződéskötésre az önkormányzattal kötött szerződés bemutatását követően kerülhet sor határozatlan időtartamú szerződéssel, bérleti díj és óvadékfizetési kötelezettség nélkül.

ab) térítési díj ellenében értékesíti az alábbiak szerint:

a két lakás forgalmi értékkülönbözete ellenében és vállalja a bérleti díj megfizetését, meghatározott időtartamú szerződés köthető.

- b) lakással nem rendelkezik, de vállalja a bérleti szerződésben rögzített feltételeket.

(3) Nem lehet bérleti szerződést kötni az (1)-(2) bekezdésben foglalt feltételek megléte esetén sem, ha az igénylő egészségi állapota vagy egyéb ok miatt a közösségi együttélésre alkalmatlan.

- (4) A nyugdíjasok házában a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire vonatkozóan az e rendeletben foglaltak az irányadóak.
- (5) A nyugdíjasok házában lévő lakásra a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a 29. §. rendelkezései az irányadóak.
- (6) A bérlő a lakását csak nyugdíjasok házában lévő lakással vagy olyan másik bérlakással cserélheti el, amelynek bérlője az ide vonatkozó rendelkezések értelmében nyugdíjasok házában lévő lakás bérlője lehet.

29. Szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése

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

VIII. Fejezet

30. Költségápolan meghatározott lakbérű, nyugdíjkorhatárt betöltött személyek elhelyezésére szolgáló bérlakás

33. §. Költségápolan meghatározott lakbérű, nyugdíjkorhatárt betöltött személyek elhelyezésére szolgáló bérlakás az alábbiak szerint adható bérbe:

- a) Versenytárgyalás útján történő bérbeadással a II. rész II. fejezetének szabályai szerint az alábbi kiegészítéssel:

A versenytárgyaláson való részvétel feltétele legalább 60 havi lakbér előzetes megfizetésének vállalása, vagy

- b) Saját tulajdonú ingatlanukat az Önkormányzat tulajdonába adók részére történő bérbeadással az alábbiak szerint:

ba) az átadni kívánt ingatlant a bérbeadó - ha megfelelőnek tartja - szakértővel felértékelteni

bb) az ingatlan forgalmi értékét a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság állapítja meg

bc) ebben az esetben a forgalmi értéknek csak az 50 %-a kerül ténylegesen kifizetésre, a fennmaradó összeget pedig be kell számítani a bérleti díjba. A bérleti jogviszony addig tart, ameddig ezen összeg a lakbért fedezi, figyelembe véve az időközben bekövetkezett lakbéremelést. A bérleti szerződés bérlő kérelmére meghosszabbítható.

bd) Amennyiben a szerződés a feltétel bekövetkezése előtt szűnik meg, a forgalmi értékből le nem lakott összeg kifizetésre kerül a bérlő vagy jogutódja részére azzal, hogy a lakást az átadási állapotnak megfelelő műszaki állapotban kell a bérbeadó részére visszaadni.

34.§ (1) A költségápolan meghatározott lakbérű, nyugdíjkorhatárt betöltött személyek elhelyezésére szolgáló bérlakásra bérleti szerződés csak az öregségi nyugdíj korhatárt elért, lakásingatlanl nem rendelkező személlyel köthető.

(2) A bérlő csak olyan házastársát vagy élettársát fogadhatja be, akinek életkora az öregségi nyugdíj korhatárt elérte.

(3) A (2) bekezdés ellenére történő befogadás a lakás rendeltetésellenes használatának minősül és a befogadott személy a bérlő halála esetén a lakásbérleti jogot nem folytathatja.

(4) A bérlő a lakását csak a költségalapon meghatározott lakbérű, nyugdíjkorhatárt betöltött személyek elhelyezésére szolgáló bérlakással, vagy olyan másik bérlakással cserélheti el, amelynek bérlője az ide vonatkozó rendelkezések értelmében e háznak bérlője lehet.

(5) Amennyiben a Közgyűlés által elfogadott lakbér módosul, úgy a bérleti idő tartama is arányosan változik.

IX. Fejezet

31. Ideiglenes elhelyezés

35. § (1) Ideiglenes elhelyezés biztosítható—meghatározott időtartamú elhelyezésre a szociális rászorultság figyelembevételével. Az ideiglenesen elhelyezendőek névjegyzékét a Bizottság fogadja el a bérbeadó előterjesztése alapján.

(2) Ideiglenes elhelyezésre az Ungvár stny. 1. szám alatti lakóépület lakásai, valamint a Bizottság előzetes véleménye alapján a maximum 1 szoba nagyságú bérlemények is felhasználhatók.

(3) A bérleti jogviszony időtartama legfeljebb egy év. Az egy év elteltével az igényjogosultság fennállása esetén a bérleti jogviszony meghosszabbítható évente kötött bérleti szerződéssel.

X. Fejezet

32. Szobabérlők Háza

36. § (1) A Közgyűlés a Nyíregyháza, Tokaji u. 3. sz. alatti önkormányzati tulajdonú épület e célra kialakított szárnyában létrehozta a Szobabérlők Házát.

(2) A Szobabérlők Házának házirendjét a bérbeadó állapítja meg.

(3) A lakrészek használati joga a Szobabérlők Házában nem cserélhető el.

(4) A lakrészhasználati szerződés megszűnését követően a használó a lakrészt elhelyezési igény nélkül köteles kiüríteni, s azt tisztán, üresen és rendeltetésre alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

33. Átmeneti lakásban történő elhelyezés

37. § (1) Az önkormányzati tulajdonban lévő életveszélyessé nyilvánított, felújítás, helyreállítás időtartamára lakások bérlői részére a bérbeadó a helyreállítás időtartamára másik lakást biztosít. A helyreállítást követően a bérlő a helyreállított lakásba köteles visszaköltözni.

(2) Az életveszélyessé nyilvánított bontásra kijelölt lakások bérlői részére a bérbeadó a meglévő lakás szobaszámához és komfortfokozatához igazodó másik lakást biztosít a korábbi szerződési feltételekkel.

- (3) Rendkívüli esemény (pl. életveszély), vagy egyéb esetben a bérbeadó javaslata alapján a Bizottság dönt a legfeljebb egy évre szóló elhelyezésről. Sürgősség vagy akadályoztatás esetén a Bizottság utólagosan dönt az elhelyezés jogosságáról.
- (4) A fizetendő lakbér mértékét a (3) bekezdés esetén a bérbeadó előterjesztése alapján a Bizottság határozza meg.

38.§ (1) A Huszár lakótelepen, Keleti lakótelepen és a szórvány lakások felhasználhatóak:

- a) a bérbeadó döntése alapján jogcímnélküli lakáshasználók, valamint szociális bérlakást igénylők elhelyezésére.
- b) a jogcímnélküli lakáshasználók elhelyezésére a Bizottság véleménye alapján a város más területein üresedő lakások is felhasználhatók.

39. § Lakásigénylés esetén alkalmazandó pontrendszert az 1., 2. melléklet tartalmazza.

ÖTÖDIK RÉSZ XI. Fejezet

34. A lakbérfizetési kötelezettség

40.§ (1) Lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás és helyiségei használatáért lakbért és üzemeltetési költséget, továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásért a bérlő díjat köteles fizetni.

(2) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások és az üzemeltetési költségek különösen az alábbiak:

- a) közös helyiségek áramdíja,
- b) szemétszállítás és tároló edény bérleti díja,
- c) takarítás, takarítószer, házmesteri szolgáltatás díja,
- d) közös helyiségek karbantartási díja,
- e) felvonó karbantartási díj, felvonó ügylet díja
- f) kéményseprés, kémény-felülvizsgálat díja,
- g) rovar- és rágcsáló irtás

(3) A bérlőt és a vele együttlakó személyeket - a többi bérlő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül - megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának joga.

(4) Családi házas beépítésű területen lévő bérlakásokhoz maximum az irányadó rendezési terv szerinti legkisebb terület tartozik.

35. A lakbér mértéke

41.§ (1) A Közgyűlés a lakbér mértékét a 3. mellékletbe foglaltak szerint- a lakás alapvető jellemzői, így különösen komfortfokozata, hasznos alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és a településen illetve a lakóépületen belüli fekvése, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatás figyelembevételével - az alábbiak szerint határozza meg:

(2) Nyíregyháza városában alkalmazott lakbér övezetek:

- a) Huszár-lakótelep, Keleti-lakótelep, Szórványosan elhelyezkedő családi ház jellegű épületek
- b) Az a) pont szerinti övezetekbe nem sorolható 3.§. (1) bekezdés a), d), e), f), g), h) pontok alapján bérbe adott lakások
- c) Az a) és b) pont szerinti övezetekbe nem sorolható, egyéb módon bérbe adott lakások.

(3) A havi lakbér mértékét a lakás területi fekvése miatt, valamint ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (például egészségre ártalmas, nedves, aládúcolt) - e helyzet fennállásának időtartamára - mérsékelni lehet.

A mérséklés legfeljebb 50 % lehet.

42. § A bért módosítani kell, ha a lakás alapterületében vagy komfortfokozatában, illetőleg a bér mértékét növelő vagy csökkentő tényezőkben változás következik be.

36. A bérlakások bérének megfizetése

43. § 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.

44. § A lakbérhátralék megfizetésére részletfizetési kedvezmény biztosítható a bérlővel külön kötendő megállapodás alapján.

XII. Fejezet

37. Jogcím nélküli lakáshasználat díjának megállapítása

45. § (1) A bérbeadó felhívására:

- a) a második hónapot meghaladó és az egy év időtartamot el nem érő jogcím nélküli lakáshasználat esetén a használóval az e rendelet alapján számított bér 150 %-a,
- b) az egy év időtartamot meghaladó jogcím nélküli lakáshasználat esetén a használóval az e rendelet alapján megállapítható bér 200 %-a fizettethető használati díjként-

(2) Ha a lakás használójának bérleti joga a bér nem fizetése vagy más ok miatt szűnt meg és lakás kiürítési kötelezettségének önként eleget tesz, úgy fennálló bér és használati díjhátralékát el lehet engedni.

46. § A Szobabérlők Házában a közüzemi és egyéb költségeket bérlő a bérbeadó által kiállított számla alapján köteles megfizetni. A lakrész használatával kapcsolatos díjakat bérlő a szerződésben meghatározott időpontban havonta előre köteles megfizetni.

HATODIK RÉSZ

38. Lakbértámogatás

47.§ (1) Amennyiben a 41. §. (2) bekezdés b) pontja szerinti lakbérövezetbe tartozó háztartás jövedelmének több mint 12 %-át lakbérre költi, úgy lakbértámogatást kap szociális, a - 2.§ alapján számított - jövedelmi, vagyoni helyzetét és a támogatható lakás nagyságot figyelembe véve.

(2) Nem jogosult lakbértámogatásra a bérlő, ha Ő vagy a vele együtt költöző személy:

a) bármilyen ingatlan tulajdonával, haszonélvezetével, bérleti jogával rendelkezik vagy 10 éven belül rendelkezett,

b) aki vagyoni, jövedelmi helyzetéről valótlan adatot közöl,

(3) A bérlő kizárólag a támogatható lakásnagyságig kaphat támogatást. A támogatható lakásnagyságot a rendelet a 4. melléklete tartalmazza.

(4) A támogatás mértéke: a támogatható lakásnagyság előzetesen – támogatás nélkül - számított lakbér költsége és a háztartás jövedelme 12 %-ának a különbsége.

(5) Öregségi nyugdíjban részesülő egyedülállók és gyermeket nevelő háztartások kiegészítő támogatást is kapnak, ha egyébként jogosultak lakbértámogatásra. A kiegészítő támogatások mértékét a 4. melléklet tartalmazza.

(6) Lakbértámogatás odaítéléséről a Bizottság dönt, a bérbeadó előterjesztése alapján.

(7) Támogatás egy évre állapítható meg. Egy év után újra odaítélhető.

(8) Bérlő a Bérbeadóhoz nyújtja be a jövedelméről szóló igazolásokat. Ennek elmulasztása esetén nem kaphat lakbértámogatást.

(9) Lakbértámogatás igénybevétele esetén is a ténylegesen fizetendő lakbér nem lehet kevesebb:

a) összkomfortos lakás esetén 136,-Ft/m²/hó

b) komfortos lakás esetén a 130,-Ft/m²/hó összegnél.

HETEDIK RÉSZ

39. Záró rendelkezések

48.§ (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 15/2006. (IV.27.) KGY. rendelet.

Nyíregyháza, 2015. február 19.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

E rendeletet 2015. február hó 20. napján kihirdetem.

Nyíregyháza, 2015. február 20.

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

1. melléklet a 4/2015.(II.20.) önkormányzati rendelethez

Szociális igénylés esetén alkalmazandó pontrendszer

1) Az igénylés időtartama:

0- 1 év	1 pont
1- 2 év	2 pont
2- 3 év	3 pont
3- 4 év	4 pont
4- 5 év	5 pont
5év felett	6 pont

Minden további év plusz 1 pont.

Az 1) pontban adható pontszám az össz. pontszám 15 %-át nem haladhatja meg.

2) Az igénylő család nagysága:

1 fő esetében	2 pont
2 fő esetében	3 pont

(f e l n ő t t)

2 felnőtt 1 gyermekkel	5 pont
2 felnőtt 2 gyermekkel	8 pont
2 felnőtt 3 gyermekkel	12 pont

Minden további gyermek plusz 1 pont.

Egyedülálló igénylő gyermekkel a fentiekén túl plusz 5 pont.

3) Az igénylő egy főre eső nettó jövedelme

a mindenkori saját jogú minimális nyugdíj alatt van	10	pont
A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegével megegyezik	12	pont
A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegét 1-50 %-al meghaladja	15	pont
A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegét 51-100 %-al meghaladja	20	pont

A mindenkori saját jogú minimális nyugdíj
101 %-a felett van 23 pont

4) Az igénylő lakáshasználatának jogcíme után megállapított pontszám:

Aki albérletben lakik és azt szerződéssel igazolja 10 pont

Családjával együtt lakó és 10 m²/fő lakóterülettel nem rendelkező 7 pont
Egy évet meghaladóan ideiglenesen elhelyezett 6 pont

2. melléklet a 4/2015.(II.20.) önkormányzati rendelethez

Költség alapon meghatározott lakbérű bérlakás igénylés esetén alkalmazandó pontrendszer

1) Az igénylő életkora:

25 év alatt	2 pont
25-30 év között	4 pont
30-35 év között	3 pont
35 év felett	1 pont

Amennyiben az igénylővel együtt

költöző házastársa 35 év alatti 2 pont

2) Az igénylő család nagysága:

1 fő esetében	2 pont
2 fő esetében (felnőtt)	4 pont
2 felnőtt 1 gyermekkel	5 pont
2 felnőtt 2 gyermekkel	8 pont
2 felnőtt 3 gyermekkel	12 pont

Minden további gyermek plusz 1 pont

Egyedülálló igénylő gyermekkel
a fentiekén túl plusz 5 pont

3) Érvényes lakásépítési

engedéllyel rendelkezik 1 pont

Lakás elő-takarékossági szerződéssel rendelkezik, annak
rendszeres fizetéséről igazolást nyújt be és az
előtakarékossági szerződés fennálló időtartama

1-3 évig	15 pont
3-5 évig	20 pont
5 év felett	25 pont

Beépíthető ingatlana van, 2 éves beépítési kötelezettséggel	20 pont
Albérletben lakik és szerződéssel igazolja	10 pont
Önkormányzat közösségi ellátása szempontjából kiemelt személy	18 pont

3. melléklet a 4/2015.(II.20.) önkormányzati rendelethez

- 1) A 41. § (2) bekezdés a) és c) pontja szerinti övezetekben a lakbér ezen rendeletben alkalmazott eltérésekkel:

összkomfortos lakás	136,- Ft/m ² /hó
komfortos lakás	130,- Ft/m ² /hó
félkomfortos lakás	72,- Ft/m ² /hó
komfort nélküli lakás	45,- Ft/m ² /hó
szükséglakás	18,- Ft/m ² /hó

- 2) A 41. § (2) bekezdés b) pontja szerinti övezetben a lakbér

összkomfortos lakás	312,- Ft/m ² /hó
komfortos lakás	311,- Ft/m ² /hó

- 3.) A nem szociális jelleggel kiutalt lakások lakbére

összkomfortos lakás	500,- Ft/m ² /hó
komfortos lakás	499,- Ft/m ² /hó

- 4.) A költségalapon meghatározott lakbérű

bérlakások lakbérének mértéke	350,- Ft/m ² / hó
-------------------------------	------------------------------

- 5) A Szobabérlők Házában a lakbér mértéke 136,- Ft/m²/ hó

- 6) A Közgyűlés a lakberek mértékét évente az 1.-5. pontok módosításával állapítja meg.

- 7) Versenytárgyalás útján hasznosított bérlakások a következők:

Család u. 15. fszt. 1., I/7., II/11., Korányi F. u. 22. III/15, Törzs u. 94. III/12.

A Rákóczi u. 1. sz., Dózsa Gy. u. 2. szám alatti épületben megüresedő bérlakások automatikusan versenytárgyalás útján kerülnek hasznosításra. A versenytárgyalás útján hasznosított lakások, ha szükséges nem szociális célú bérbeadással is bérbe adhatók.

4. melléklet a 4/2015.(II.20.) önkormányzati rendelethez

1) Támogatható lakásnagyság:

Háztartás nagysága (fő)	Lakás nagysága (m ²)
1	46
2	53
3	65
4	73
5	80
6	86

minden további személy esetén a támogatható lakásnagyság 6 m² alapterülettel nő.

2) Kiegészítő támogatások:

Háztartás típusa	Kiegészítő támogatás Ft.
Öregségi nyugdíjban részesül egyedülálló	2.500
Egy gyermeket nevelő	2.000
Két gyermeket nevelő	3.500
Három és több gyermeket nevelő	5.000

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló, többször módosított 15/2006.(IV.27.) KGY. rendelete határozza meg az önkormányzati tulajdonú lakások, lakrészek bérlet útján történő hasznosításának feltételeit és a lakberek mértékét.

A hatályban lévő rendeleti szabályozás nem teljes körűen felel meg a jelenleg hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény előírásainak, amely szükségessé teszi a rendelet és a törvényi szabályozás összhangjának megteremtését.

A rendeletet megvizsgálva megállapítást nyert, hogy annak több szakasza olyan jogszabályi hivatkozásokat tartalmaz, melyek jelenleg már nem hatályosak.

A rendelet legutóbbi módosítására 2010. november 12. napján került sor, mely módosítással a fent megjelölt ellentmondások nem kerülhettek kiküszöbölésre, figyelemmel arra, hogy az új Ptk. ezen módosítást követően lépett csak hatályba és a lakástörvény is több alkalommal módosult.

A jelen előterjesztésben előadott indokok miatt szükségessé vált a jelenleg hatályos többször módosított 15/2006.(IV.27.) KGY. rendelet hatályon kívül helyezése és szükségesnek tartjuk Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló új rendelet megalkotását.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

A 1. § (2) bekezdéséhez: a rendeletben meghatározott feladatkört üzemeltetési szerződés alapján teljes egészében a NYÍRVV Nonprofit Kft., mint bérbeadó látja el.

A 2. § (1)-(2) bekezdéséhez: elég a törvényi hivatkozás, nincs szükség a teljes törvényszöveg szó szerinti átemelésére.

A 3. §-hoz: meghatározásra kerülnek a hasznosítás módjai és annak általános feltételei azzal, hogy ezen §-ban foglaltak egy átfogó szabályozást tartalmaznak és iránymutatásul szolgálnak az alkalmazandó főbb szabályok tekintetében, hivatkozva az egyes speciálisan alkalmazandó szabályok körére.

A 4. §-hoz: meghatározza azok körét, akik jogosultak szociális célú bérlakás, nem szociális célú bérlakás igénybevételére, illetve meghatározza azok körét, akik egyáltalán nem jogosultak szociális helyzetük alapján önkormányzati bérlakásra. Ezen részletes taxatív felsorolással megjelölt jogosulti kör meghatározására azért van szükség, hogy bérlakást ténylegesen azon rászorulóknak kapjanak, akiknek arra szükségük van.

Az 5. § (2) bekezdésben foglalt rendelkezés nem csak megüresedett lakásokat érint, ugyanis a lakásbérleti szerződések hosszabbítása során becsatolt igazolások alapján néhány bérlő már nem jogosult szociális önkormányzati bérlakásra. A jövedelmük azonban nem emelkedett olyan mértékben, hogy önerőből meg tudnák oldani lakáshelyzetüket. Ebben az esetben nem lakoltatjuk ki a családot, hanem nem szociális bérleti díjra (312,- Ft/m²/hó helyett 500,- Ft/m²/hó) kötünk velük szerződést. Ez egyformán érinti a nagy és a kis alapterületű, illetve az un. nagykörúton belül és kívül található lakások bérlőit is (pl. Csaló közti Nyugdijas ház). Az elmondottak alapján kerül módosításra a bekezdés.

A 6-7. §-hoz: a lakásigényekre vonatkozó kérelmekben rögzítendő adatok szabályozásához szükséges ezen szakaszok rendeletbe foglalása. Névjegyzéket akkor készítünk, ha az előző névjegyzékről a kérelmezők többsége már lakáshoz jutott, ez az időpont lehet az év bármely napja.

A 8. §-hoz: az új adatvédelmi törvényben foglaltak miatt szükségesek ezen szabályok rögzítése.

A 9. §-hoz: a házastársak, élettársak lakásbérleti igényének együttes kérelmére vonatkozó szabályok rögzítése, illetve a házasság jogerős ítélettel történő felbontása esetén korábban benyújtott ajánlatok folyamatosnak történő elismerését taxatív felsorolás mellett feltétlenül rögzíteni szükséges.

A 10. § (1) bekezdéshez: az elhelyezési kérelmeket a bérbeadó vizsgálja ki és bírálja el, továbbá ha a bérlő nem tudja megoldani lakhatását, de fizeti a lakbért és magatartásával sincs probléma, akkor 5 év elteltével sem kell kiköltöznie.

A 11. § rendelkezik a lakáshasználati szerződésről. A jogcímnélkülivé vált, vagy még nem jogcímnélküli, de hátralékkal rendelkező bérlőket a bérbeadó a pénz követelés behajtása mellett igyekszik alacsonyabb komfortfokozatú bérlakásba költöztetni, ahol alacsonyabbak a lakás fenntartási költségei. E mellett vannak olyan lakásigénylők, akik elfogadnak a Huszár lakótelepen is bérlakást. A fenti igényeket a bérbeadó a bérlővel, illetve lakásigénylővel folyamatosan egyeztetve, lakásokat bemutatva elégíti ki. A gyakorlatban a bérbeadó döntése alapján működik a lakáshasználati szerződések megkötése. Ha a lakáshasználó fizeti a „cserelakásként” kiutalt bérlakás költségeit, és csökkenti a korábbi bérleményén fennálló tartozását is, akkor az egy év elteltével meghosszabbítjuk a szerződését.

A 12-15. §-hoz: a Közgyűlés által kijelölt lakásokat versenytárgyalás útján kell hasznosítani. Ezen szakaszok a versenytárgyalás részletes szabályait tartalmazzák, a pályázati kiírás kötelező tartalmi elemei és a pályázat tartalma taxatív felsorolást kap, valamint külön foglalkozik a versenytárgyalás nyertesével kötendő bérleti szerződéssel.

A 16-18. §-nál hasonló a helyzet, mint a fent említett 7. §-nál, azaz költségalapon meghatározott lakásokra vonatkozó névjegyzéket is akkor készítünk, ha az előző névjegyzéken lévő igénylők bérlakáshoz jutottak.

A 19. §-hoz: az Ltv-ben meghatározott személyek körével bérlőtársi szerződés csak a felsorolt esetekben lehetséges.

A 20-26. §-hoz: a bérbeadó a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át bérlő részére. A szakaszok többi részében a rendeltetésszerű használatnak megfelelő átadás kerül megerősítésre. Rögzítésre kerül az eddigi gyakorlat, mely szerint a bérbeadó írásban járul hozzá, ha a bérlő a bérlakást át akarja alakítani, illetve korszerűsíteni.

A 27-29. §-hoz: szintén a bérbeadó szempontjából tartalmaz indokolatlan időbeli korlátozást a jog érvényesítésre, hiszen például előfordulhat, hogy független szakértőt kell bevonni a lakás visszaadásakor fennálló hiányosságok megállapítására. Ha szükséges, akkor az általános elévülési időn belül fordulunk bírósághoz. Rendelkezik a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről és a pénzbeli térítés fizetéséről. 2012. júniusától tulajdonosi döntés alapján nem fizetünk pénzbeli térítést az önkormányzati bérlakást visszaadók részére. Az Ltv. 23. § (3) bekezdésének első mondata – mely feltételes módban fogalmaz – kerül beemelésre a rendelet (1) bekezdésébe. A törvény a továbbiakban úgy rendelkezik, hogy a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg, a tulajdonos ellenkező döntéséig nem kerül sor lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére úgy, hogy pénzbeli térítést fizetünk.

A 30-32. §-hoz: a nyugdíjasok házában történő elhelyezés, illetve a szociális intézményből elbocsátott személyek elhelyezésének speciális, az általános szabályoktól eltérő szabályait tartalmazza.

A 33. § bc) pontja a korábbi rendeletben szabályozottakhoz képest kiegészítésre kerül a bérleti szerződés meghosszabbításának lehetőségével, mert természetesen az eredeti bérleti jogviszony lejártát követően, a költségalapon meghatározott lakbérű nyugdíjas ház lakói számára is lehetőség van a lakásbérleti szerződés meghosszabbítására.

A 34. § (1) bekezdéséhez: a költségalapon bérbeadott, nem nyugdíjasok elhelyezésére szolgáló lakásoknál (pl: Lobogó utca) is kizáró tényező a lakásingatlannal való rendelkezés, amit a gyakorlatban itt alkalmazunk.

A 35. § az ideiglenes elhelyezést szabályozza. Jelenleg kizárólag az illetékes Bizottság döntése alapján helyezhető el ideiglenesen a lakásigénylő.

A 36-39. §-hoz: az alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű lakásokban elhelyezendő jogcímnélküli, vagy még nem jogcímnélküli, de eladósodott, illetve a szociális bérlakást igénylőkkel a bérbeadó döntése alapján kerül sor a szerződés megkötésére, figyelemmel az előzetesen elkészített környezettanulmányra.

A 40. §-hoz: az Ltv. rendelkezik a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások lehetőségéről, és azok megfizetésének kötelezettségéről. A rendeletben nem csak a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások, hanem a lakás üzemeltetéséhez kapcsolódó díjak is felsorolásra kerültek. A díjak, illetve költségek eltérőek lehetnek társasházanként, illetve épületenként, ezért a felsorolás nem taxatív.

A 41-44. §-hoz: jelenleg a lakás területi fekvése szerinti lakbérkedvezményt a Huszár- és a Keleti lakótelepen alkalmazunk.

A 45-46. §-hoz: az Ltv. lehetőséget ad arra, hogy a jogcímnélküli lakáshasználó lakáshasználati díját – mintegy büntetésül – megemeljük. A használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A gyakorlati életben nincs értelme a fizetésre képtelen, eladósodott lakáshasználó fizetési kötelezettségeit tovább emelni (a lakbér kintlévőséget pedig növelni), ezért a rendelet megfogalmazásában - a törvényhez igazítva - feltételes mód szerepel.

A 47. §-hoz: az elmúlt ével gyakorlati tapasztalatai alapján került sor a lakbértámogatás jogosultsági körének és annak mértékének megállapítására.

A 48. §-hoz: a hatályba léptető rendelkezést és a korábban hatályban lévő rendelet hatályon kívül helyezését tartalmazza.