

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
17/2011. (VI.24.)
ö n k o r m á n y z a t i r e n d e l e t e

AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRLETÉRŐL
(a 15/2012. (VI.22.), a 22/2013. (VI.28.), a 25/2013. (VIII.30.), a 29/2013. (X.25.), a 10/2014. (VI.20.), 3/2015. (II.20.), 9/2015. (III.6.), 10/2015. (III.31.), a 22/2015. (X.2.) és a 7/2017. (III.10.) önkormányzati rendeletekkel egységes szerkezetbe foglalt szöveg)

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

1. Értelmező rendelkezések

1.§

1. Jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény értelmű rendelkezése szerint.

2.§

- (1) Jelen önkormányzati rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény rendelkezései az irányadók.
- (2) Önkormányzati lakás és helyiség tulajdonosa nevében a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a Városgondnokság gyakorolja, kivéve az egyes önkormányzati feladatot ellátó intézmény kezelésében lévő lakásokat és helyiségeket.

II Fejezet

Lakásbérlet szabályai

2. Önkormányzati lakás bérbeadásának általános feltételei

3.§

- (1)^{1,2,3,4,5} Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján, pályázati célból vagy szakember letelepítése érdekében adható bérbe.
- (2) Jelen önkormányzati rendelet által, a bérbeadó és a bérlő közötti megállapodás tartalmát nem szabályozó kérdésekben Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) felhatalmazza a Városgondnokságot a megállapodás tartalmának meghatározására.

- (3)^{6,7} Az önkormányzati lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlő által vállalt egyéb kötelezettségek teljesítését Komló Város Önkormányzat Városgondnoksága (a továbbiakban: Városgondnokság) ellenőrzi naptári éven belül legalább egy alkalommal. A bérlő társasházi közös vagyont, társasházi higiénéit, békés egymás mellett élést veszélyeztető vagy sértő magatartása miatti közös képviselői megkeresés esetén a bejelentéstől számított három napon belül Komló Város Önkormányzat Városgondnoksága köteles az önkormányzati lakás, valamint az ahhoz tartozó társasházi közös tulajdoni rész rendeltetésszerű használatát ellenőrizni, a szükséges intézkedéseket megtenni, az ellenőrzésről és annak eredményéről, következményeiről a közös képviselőt tájékoztatni. A lakásbérleti jogviszonyokkal kapcsolatos részletes nyilvántartást a jegyző vezeti a Városgondnokság és az érintett helyi közszolgáltatók rendszeres adatszolgáltatása alapján.
- (4) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, azok pótlásával és cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérlő köteles.
- (5)⁸ Önkormányzati lakás kizárólag lakás céljára adható bérbe.
- (6) Bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (7)⁹
- (8) Ha a szociális intézményből elbocsátott személy az intézménybe utaláskor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le, részére a bérbeadó legfeljebb egy lakószobás, komfortos lakás bérbeadását ajánlhatja fel.

3. Bérlőtársi szerződés feltételei

4.§

- (1) A bérlő szülőjével (ideértve a mostoha-, örökbefogadó- és nevelőszülőt) bérlőtársi szerződést akkor kell kötni, ha közös kérelmük alapján megállapítható, hogy együttlakásukat egészségügyi vagy lényeges személyi körülmények indokolják.
- (2) A bérlő gyermekével (ideértve mostoha-, örökbefogadott- és neveltgyermeket) vagy befogadott gyermekétől született unokájával bérlőtársi szerződést akkor kell kötni, ha a gyermek vagy unoka betöltötte 18. életévét, nincs a tulajdonában, haszonélvezetében beköltözhető lakás, rendszeres jövedelemmel rendelkezik és a bérlővel legalább egy éve lakik együtt az önkormányzati lakásban.

4. Lakáshasználati díj emelésének mértéke

5.§

- (1) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltét követő naptól a lakáshasználati díj a következők szerint emelkedik:
 - a) 12 hónapig a lakáshasználati díj 150 %-ra,
 - b) 13-18 hónap közötti időszakra a lakáshasználati díj 200 %-ra,
 - c) 19. hónaptól a lakáshasználati díj 250 %-ra.
- (2) A jogcím nélküli lakáshasználat tudomására jutását követően haladéktalanul köteles a Városgondnokság megindítani a lakás kiürítése iránti eljárást.

5. Bérbeadói hozzájárulás szerinti befogadás

6.§

- (1) A bérbeadói hozzájárulás kizárólag bejegyzett élettárs, élettárs, önkormányzati lakásba be nem fogadott gyermektől született unoka, testvér és nagyszülő befogadásához adható meg, amennyiben nincs a tulajdonában, haszonélvezetében beköltözhető lakás és beköltözése estén az önkormányzati lakásban lakók egy személyre számított lakóterülete nem csökken 6 négyzetméter alá.
- (2) Bérbeadó hozzájárulásában ki kell kötni, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követően jogcím nélkül visszamaradó személyek a lakásból kötelesek kiköltözni 30 napon belül.

6. Lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése

7.§

- (1)¹⁰ A lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel úgy is megszüntethető, ha bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe. Az új lakás kiválasztására a felek megállapodása az irányadó.

(2)-(4)¹¹

7. Cserelakás felajánlása nélküli felmondás

8.§¹²

Bérbeadó felmondása esetén a cserelakás felajánlása helyett alkalmazható pénzbeli térítés összege a bérlakás forgalmi értékének 20 %-a, de legfeljebb 400.000 Ft lehet.

8. Elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételei

9.§

Önkormányzati lakásban a volt bérlő jogcím nélkül visszamaradt bejegyzett élettársa, élettársa, testvére, nagyszülője és az önkormányzati lakásba korábban be nem fogadott gyermekétől született unokája részére bérbeadó abban az esetben biztosít másik önkormányzati lakásba elhelyezést, ha a visszamaradt személy jelen önkormányzati rendelet alapján jogosult lenne önkormányzati lakásra, a volt bérlővel legalább 5 éve megszakítás nélkül együtt lakott az önkormányzati lakásban és nincs a tulajdonában, haszonélvezetében beköltözhető lakás.

9. Hozzájárulás az albérleti szerződéshez

10.§

Önkormányzati lakás bérlője legfeljebb a lakás fele alapterületét adhatja albérletbe bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján abban az esetben, ha a bérlő számára fenntartott lakrész legalább 12 m² alapterületű lakószobát tartalmaz.

10. Lakbér mértéke

11.§

- (1)^{13, 14} Az önkormányzati lakás havi lakbérének négyzetméterre vonatkozó összegét az 1. melléklet tartalmazza. A szociális bérlakásra vonatkozó lakbért kell alkalmazni a pályázati célból, rendkívüli élethelyzetre való tekintettel és a szakember letelepítése érdekében bérbe adott önkormányzati lakásra is.
- (2) A havonta fizetendő lakbért az önkormányzati lakás alapterületének és a komfortfokozat alapján négyzetméterre megállapított lakásbérleti díj szorzataként kell meghatározni.
- (3) Az (1) bekezdés szerint meghatározott havi lakbérből 25 %-os kedvezményt kell biztosítani minden alagsori önkormányzati lakás után.
- (4) Az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről a közös költség e feladatok fedezetét szolgáló részének megfizetésével gondoskodik a bérbeadó, ha az önkormányzati lakás mellett magántulajdonban lévő lakások is tartoznak a társasházhoz (lakásszövetkezetihez). Kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő épület esetén az előbb felsorolt feladatokat közvetlenül bérbeadó látja el.

11. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai

12.§¹⁵

(1)^{16, 17, 18} Szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében a jegyző gondoskodik a megüresedett önkormányzati lakásra pályázat kiírásáról és helyben szokásos közzétételéről. Egy eljárás keretein belül önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkező pályázó egy meghirdetett lakást jelölhet meg pályázatában, önkormányzati lakás bérleti jogával nem rendelkező pályázó pedig legfeljebb három meghirdetett lakást jelölhet meg. A jegyzőhöz határidőre benyújtott pályázatokban jelölt kérelmező életkörülményeiről, továbbá vagyoni és jövedelmi helyzetéről a Komló Térségi Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat (a továbbiakban: Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat) készít környezettanulmányt a jegyző megkeresésére. A hiánytalanul benyújtott pályázatokról (a továbbiakban: érvényes pályázat, érvényes pályázatok) és környezettanulmányokról a jegyző készít előterjesztést a képviselő-testület illetékes bizottsága¹⁹ (a továbbiakban: Bizottság) részére, amely határozatában kijelöli a lakásbérleti szerződés megkötésére jogosult pályázót. A pályázókat az eljárás eredményéről a nyertes pályázatok azonosító számának helyben szokásos közzétételével értesíti a jegyző.

Amennyiben a nyertes pályázó az eredmény közzétételét követő három héten belül nem írja alá a lakásbérleti szerződést, úgy a Bizottság határozata az érintett vonatkozásában hatályát veszti, és az önkormányzati lakásra újabb pályázatot kell kiírni, továbbá a nyertes pályázó a közzétételt követő három évig kizárt az önkormányzati lakás pályázatán való részvételtől.

(2) A Bizottság azt a pályázót jelölheti ki a lakásbérleti szerződés megkötésére, akinek:

a)²⁰ a vele együtt költözni szándékozókat is figyelembe véve számított havi jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj minimális összegének a kétszeresét, egyedülálló esetében annak háromszorosát, ha az együtt költözni szándékozók között fogyatékos vagy tartós beteg hozzátartozó él, a mindenkori öregségi nyugdíj minimális összegének a 220 %-át, egyedülálló esetén annak 320 %-át,

b) és a vele együtt költözni szándékozók ingó- és ingatlan vagyonának együttes forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj minimális összegének az 50-szeres összegét,

c) pályázata tartalmazza az együtt költözni szándékozók személyes adatait,

d)^{21, 22} és a vele együtt költözni szándékozóknak nincs lejárt esedékességű tartozása a következő jogcímenek:

da) víz- és csatornadíj minden korábbi és aktuális viziközmű-szolgáltató felé,

- db) víz- és csatornadíj a pályázó lakcímével érintett társasház vagy lakásszövetkezet felé,
- dc) távhőszolgáltatási díj a Komlói Fűtőerőmű Zrt. felé,
- dd) hulladékszállítási díj a Komlói Városgazdálkodási Zrt.
- de) bérleti- vagy közterület használati díj a Városgondnokság felé,
- df) helyi adó, gépjárműadó, kapcsolódó késedelmi pótlék és bírság, valamint adók módjára behajtandó köztartozás Komló Város Önkormányzati Adóhatósága felé,

f)²³ pályázata tartalmazza valamennyi érintett vonatkozásában a hozzájárulást a személyes adatok kezeléséhez, továbbá az (1) bekezdés szerinti környezettanulmány felvételéhez, valamint a 13/A.§ szerinti együttműködéshez, és

g)²⁴ továbbá a vele együtt költözni szándékozók közül a pályázat benyújtását megelőzően nem volt önkormányzati lakásbérleti jogviszonya, ide nem értve a rendkívüli élethelyzet alapján határozott időre kiutalt önkormányzati lakással kapcsolatos bérleti jogviszonyt.

- (3) Távfűtéses önkormányzati lakás esetében a (2) bekezdés a) pontjában számított egy főre jutó havi jövedelem 150 %-t kell figyelembe venni.
- (4) A pályázathoz csatolni kell a (2) bekezdésben előírt feltételeket igazoló okiratokat, nyilatkozatokat.
- (5) A Bizottság eredménytelennek minősítheti a kiírt pályázatot akkor is, ha valamennyi érvényes pályázatból és kapcsolódó környezettanulmányból arra következtet, hogy az elsőbbséget nem élvező pályázók jövedelmi helyzete nem biztosítja a rendszeres havi rezsiköltségek megfizetését.
- (6) Eredménytelen pályázati eljárást követően 30 napon belül kell kiírni az újabb pályázatot.
- (7) Eredménytelenül zárult pályázati eljárást követően, de a következő felhívás közzétételének megrendelését megelőzően benyújtott és a (2)-(4) bekezdéseknek megfelelő kérelmet a Bizottság elé kell terjeszteni, amely dönt a lakásbérleti jogviszony létesítéséről.

25 26
12/A. §^{27, 28, 29}

30 31
,

13.§³²

(1)^{33, 34} A 12. § (2)-(4) bekezdésben foglalt feltételek fennállása esetén a pályázat benyújtásakor egy önkormányzati lakásra vonatkozóan legalább 3 éves lakásbérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő is pályázhat a megüresedett önkormányzati lakásra, ha a 12. § (2) d) pontban nevesített közszolgáltatók, adóhatóság és a bérbeadó felé a pályázat benyújtását megelőző 12 hónapon keresztül nem állt fenn lejárt esedékességű tartozása, és a pályázat benyújtásakor bérelt lakásra vonatkozóan írásban igazolja a Városgondnokság annak a tényét, hogy a lakás műszaki állapota megfelel az újabb bérbeadás feltételeinek. A bérlő előbbieknek megfelelően érvényesen benyújtott, szükséges igazolásokkal ellátott pályázata elsőbbséget élvez a Bizottság döntése során.

(2)³⁵ A pályázat benyújtásakor egy önkormányzati lakásra vonatkozóan legalább 3 éves lakásbérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő akkor is benyújthatja pályázatát, ha a 12. § (2) bekezdés d) pontja szerint számított lejárt esedékességű tartozása legfeljebb 200.000 Ft, és a megpályázott lakás rendszeres havi bérleti díjával és rezsiköltségeivel együtt vállalja a lejárt esedékességű tartozásának legfeljebb 24 havi egyenlő részletben történő megfizetését.

E bekezdésben foglalt lejárt esedékességű hátralékkal rendelkező bérlő pályázata nem élvez elsőbbséget a Bizottság döntése során.

A hátralék rendszeres havi határidőre történő megfizetése szerződésben vállalt lényeges kötelezettségnek minősül, amelynek elmaradása felmondási oknak minősül.

(3) A Családok Átmeneti Otthonából a vezető támogató javaslatával kikerülő lakásigénylő 12. § (2)-(4) bekezdésekben foglalt feltételeknek megfelelő pályázata elsőbbséget élvez a Bizottság döntése során. Évente legfeljebb egy alkalommal adhat támogató javaslatot a Családok Átmeneti Otthonának vezetője.

13/A.§³⁶

(1)³⁷ A Bizottság döntését követően a kijelölt bérlővel 14 hónap határozott időre szóló lakásbérleti szerződést kell kötni, amelynek időtartama alatt a (2) bekezdésben foglalt együttműködést kell a bérlőnek teljesítenie.

(2) A lakásbérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül a bérlőnek személyesen fel kell keresnie a Családsegítő és Gyermejköltségi Szolgálatot, ahol a családsegítő szolgáltatás keretein belül 12 hónapos időszakra vonatkozó együttműködési megállapodást kötnek a felek. A megállapodás az alábbiakat tartalmazza különösen:

- a) az önkormányzati lakásbérleti jogviszony létrejöttét követő 30 napon belül bérlő köteles bemutatni az általa megkötött közüzemi szerződéseket,
 - b) bérlő havonta köteles bemutatni a közüzemi számláit, azok befizetésének igazolását, és
 - c) a felek által meghatározott rendszerességgel a Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat munkatársa felkeresi a bérlőt az önkormányzati lakásban, ahol ellenőrizheti a rendeltetésszerű használatot, továbbá segítséget nyújt a felmerült háztartásvezetési és gazdálkodási kérdésekben.
- (3) A Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat az együttműködési időszakkal összefüggésben az alábbi jelzéseket teljesíti a Bizottság részére:
- a) soron kívül tájékoztatást nyújt, ha
 - aa) a bérlő az előírt határidőre nem keresi fel személyesen az intézményüket az együttműködési megállapodás megkötése érdekében,
 - ab) a bérlő hátralékot halmoz fel. vagy
 - ac) a bérlő három egymást követő alkalommal nem teljesíti az együttműködési megállapodásban rögzített kötelezettségeit;
 - b) hat hónap elteltével környezettanulmányt készít az együttműködés tapasztalatairól;
 - c) az együttműködési időszak végén összefoglaló környezettanulmányt állít össze, egyben javaslatot tesz a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés tárgyában.
- (4)³⁸ A Bizottság a Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat (3) bekezdésben foglalt jelzései és beszámolóit, valamint a társasház közös képviselője jelzései figyelembe vételével dönt az újabb, legfeljebb két évre szóló határozott idejű lakásbérleti szerződés megkötéséről.
- (5)³⁹ Ismételten akkor hagyja jóvá a Bizottság a legfeljebb két évre szóló, határozott idejű lakásbérleti szerződés megkötését, ha nincs a bérlőnek a 12. § (2) d) pont szerinti tartozása és a lakás állapotát megfelelőnek tartja a Városgondnokság, valamint – indokolt esetben – a közös képviselő véleményét figyelembe véve megállapítható, hogy a bérlő és a vele együtt lakó személyek társasházi lakótól elvárható magatartást tanúsítanak, nem sértik a társasházi békés egymás mellett élés elvét.

E feltételek fennállása esetén a Bizottság köteles hozzájárulni az újabb szerződés megkötéséhez. A bérlő korlátlan alkalommal kérelmezheti az újabb jogviszony létesítését.

- (6)⁴⁰ A bérlő a szerződés lejártát megelőzően legkorábban 60 legkésőbb 30 nappal kérelmezheti az újabb jogviszony létesítését a Bizottságtól. A kérelmet a jegyzőhöz kell benyújtania, amelyhez mellékeli a 12. § (2) d) pont szerinti igazolásokat. A jegyző megkeresésére a Városgondnokság ellenőrzi a lakás állapotát és megküldi az állásfoglalását.

12. Pályázati célból történő bérbeadás szabályai

13/B. §⁴¹

A pályázati forrásból vásárolt lakás, vagy a megüresedett önkormányzati lakás pályázati forrásból történő felújítása esetén a polgármester dönt a pályázati céloknak megfelelő bérlő kijelöléséről a 12. §-ban foglaltaktól eltérően. Amennyiben a bérbeadó részéről felmondásra kerül a lakásbérleti jogviszony, és erre az esetre a pályázati feltételek egy másik önkormányzati lakás biztosítását írják elő, akkor szintén a polgármester gondoskodik a megfelelő önkormányzati lakás kiutalásáról.

13. A rendkívüli élethelyzetre tekintettel kötött lakásbérleti szerződés újbóli megkötése^{42, 43}

14.§^{44, 45}

A rendkívüli élethelyzet alapján létrejött, határozott időre szóló lakásbérleti szerződés a 13/A. § (5)-(6) bekezdéseinek megfelelő alkalmazásával ismételten megköthető.

14. Költségelvű lakásbérleti jogviszony módosítása

15.§⁴⁶

- (1) A költségelven megkötött önkormányzati lakásbérleti szerződés a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeire módosítható a bérlő kérelmére, ha a bérlő vagyoni- és jövedelmi feltételei megfelelnek a 12. § (2) a) és b) pontjaiban foglaltaknak és a bérlőnek legfeljebb 100.000 Ft, 12.§ (2) d) pont szerinti lejárt esedékességű vagy fizetési kedvezményben átütemezett tartozása van. Amennyiben ilyen tartozással rendelkezik a bérlő, a szerződés módosításakor legfeljebb 12 havi egyenlő összegű részletben kell vállalnia annak megfizetését a folyamatos bérleti díj- és rezszi kiadásával együtt. A hátralék rendszeres, havi határidőre történő megfizetése szerződésben vállalt lényeges kötelezettségnek minősül, amelynek elmaradása felmondási oknak minősül.

- (2) A bérlő szerződésmódosításhoz benyújtott kérelméhez köteles mellékelni a 12. § (2) d) pontjában felsorolt közszolgáltatók és adóhatóság által a fennálló hátralékról, esetlegesen fizetési kedvezményben átütemezett tartozásról vagy a tartozásmentességről szóló igazolásokat.

16.§⁴⁷

17.§⁴⁸

15. Szakember letelepítésre szolgáló lakásbérlet

18.§⁴⁹

- (1)^{50, 51} Ha a megüresedett önkormányzati lakásra szakember letelepítése céljából érkezik kérelem a jegyzőhöz, arról pályázati eljárás lefolytatása és szociális helyzet vizsgálata nélkül dönt a képviselő-testület illetékes bizottsága, ha a kérelmezőnek és a vele együtt költözni szándékozóknak nincs lejárt esedékességű tartozása a következő jogcímenek:

- a) víz- és csatornadíj minden korábbi és aktuális viziközműszolgáltató felé,
- b) víz- és csatornadíj a pályázó lakcímével érintett társasház vagy lakásszövetkezet felé,
- c) távhőszolgáltatási díj a Komlói Fűtőerőmű Zrt. felé,
- d) hulladékszállítási díj a Komlói Városgazdálkodási Zrt.
- e) bérleti- vagy közterület használati díj a Városgondnokság felé,
- f) helyi adó, gépjárműadó, kapcsolódó késedelmi pótlék és bírság, valamint adók módjára behajtandó köztartozás Komló Város Önkormányzati Adóhatósága felé.

E feltételeket a kérelem benyújtásakor köteles igazolni a lakásigénylő.

- (2) Szakember letelepítése céljából benyújtott kérelemnek az olyan munkáltatói javaslattal ellátott lakásigénylést kell tekinteni, ahol a kérelmező állami vagy önkormányzati közfeladatot ellátó költségvetési szervnél vagy gazdasági társaságnál áll alkalmazásban. Több lakásigénylő esetén az önkormányzati közfeladatot ellátó költségvetési szervnél vagy gazdasági társaságnál foglalkoztatott kérelmező lakásigénylését kell előnyben részesíteni.

19.§^{52, 53}

- (1) A lakásbérleti szerződés a 18. § (2) szerinti foglalkoztatási jogviszony idejére köthető. A foglalkoztatási jogviszony megszűnését követően a bérlő elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást.

- (2) Amennyiben a szakember az irányadó foglalkoztatási jogviszonyának a megszűnését követően azonnal olyan jogviszonyt létesít, amely megfelel a 18. § (2) bekezdésben foglaltaknak, akkor elegendő erről a változásról és az újabb munkáltatói javaslatról tájékoztatnia a Városgondnokságot és a jegyzőt. Ez esetben nem szűnik meg a korábban létrejött lakásbérleti szerződés.

19/A. §⁵⁴

- (1) A 13/A. § (5)-(6) bekezdéseinek megfelelő alkalmazásával ismételten megköthető a lakásbérleti szerződés, ha a szakember lakásbérletre irányadó munkaköre(i) folyamatosan legalább 5 éve fennáll(nak) és a foglalkoztatási jogviszonya:
- a) nyugdíjazás,
 - b) hirtelen bekövetkezett, súlyos egészségromlás (amely miatt adott foglalkoztatónál nem tud munkakört betölteni),
 - c) átszervezéssel, leépítéssel kapcsolatos munkáltatói döntés, vagy
 - d) jogszabályváltozás miatt

szűnik meg.

- (2) Az (1) bekezdésben részletezett feltételeken túl a szakember köteles igazolni a kérelmében, hogy nem rendelkezik beköltözhető lakással.
- (3) Az (1) bekezdésben előírt legalább öt éves szolgálati idővel kapcsolatos feltétel alól kizárólag a munkáltató indokolással ellátott kérelme alapján adhat felmentést a Bizottság.

III. Fejezet

A helyiségbérlet szabályai

16. Pályázat, pályázat mellőzése és eljárási szabályok

20.§

- (1) Önkormányzati helyiség pályázati eljárás lefolytatása után adható bérbe, kivéve az önkormányzati feladatot ellátó intézmény használatában (kezelésében) lévő helyiséget. A pályázati eljárás lefolytatása a jegyző feladata.
- (2) A pályázat induló bérleti díját a képviselő-testület illetékes bizottsága⁵⁵ határozza meg. Önkormányzati helyiség bérleti jogát az a pályázaton résztvevő nyeri el, aki a legmagasabb összegű helyiségbért ajánlotta érvényesen.
- (3) A pályázati eljárás lefolytatása az alábbi esetekben mellőzhető:

- a) nonprofit szervezetek részére, feladataik ellátása érdekében biztosított helyiségek bérbeadása,
 - b) egy hónapnál rövidebb időtartamra történő bérbeadás, vagy
 - c) kiemelt társadalmi cél (különösen munkanélküliek, fogyatékkal élők, megváltozott munkaképességűek foglalkoztatása) érdekében tevékenységet folytató gazdasági társaság vagy szervezet részére történő bérbeadás.
- (4) A pályázati eljárás lefolytatása nélkül bérbe adott helyiségek bérleti díja a képviselő-testület illetékes bizottsága⁵⁶ által meghatározott induló bérleti díjnak megfelelő összeg. A (3) c) pontban foglalt esetben az önkormányzati helyiség ingyenes használatba is adható határozott időre, legfeljebb két évre, amely helyiségbérleti szerződés ismételten – több alkalommal is - megköthető.
- (5) Önkormányzati feladatot ellátó intézmény használatában (kezelésében) lévő helyiség legfeljebb egy évre történő bérbeadásáról az intézmény vezetője önállóan dönt. Ennél hosszabb, de legfeljebb 5 éves időtartamra szóló bérleti szerződés érvényességéhez a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

21.§

- (1) A pályázati hirdetésménynek tartalmaznia kell:
- a) a bérbeadásra meghirdetett helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, rendeltetését, állapotát és felszereltségét,
 - b) a helyiségben folytatható tevékenység megjelölését és azoknak a céloknak a meghatározását, amelyeket előnyben kíván részesíteni bérbeadó,
 - c) a bérleti szerződés - határozatlan, határozott vagy feltétel bekövetkezéséig tartó – időtartamát,
 - d) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a leendő bérlő által saját költségen elvégzendő építési munkákat és azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot-helyreállítási kötelezettséget,
 - e) a pályázni jogosultak körét,
 - f) az induló bérleti díj összegét,

- g) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.
- (2) Pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki pályázatát a meghirdetett tartalommal és határidőre benyújtotta.

22. §

- (1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenységnek) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje vagy berendezze.

23.§

A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak, ablakainak, ajtóinak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról és cseréjéről,
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő) tető, ernyős szerkezet és biztonsági berendezések karbantartásairól,
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, és cseréről,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ és tart üzemben, és
- 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.

24.§

- (1) Ha az önkormányzati helyiség bérlője bérleti jogviszonyáról a bérbeadó javára mond le és az önkormányzati helyiség megszerzése az önkormányzat érdekében áll, akkor a képviselő-testület illetékes bizottságának⁵⁷ javaslata alapján a Képviselő-testület dönt arról, hogy a bérleti jogviszonyról való lemondásért pénzbeli térítést nyújt-e, ha igen, dönt annak összegéről.
- (2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor leltár szerint átvett állapotban és felszereltséggel és tulajdonosi hozzájárulással végzett korszerűsítéssel együtt köteles átadni.

25.§

- (1) Kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet önkormányzati helyiség bérleti jogát elcserélni, átruházni, önkormányzati helyiséget albérletbe adni, továbbá önkormányzati helyiségbe más személyt befogadni. A vonatkozó szerződéstervezetét írásba kell foglalni, amelynek tartalmaznia kell legalább az: önkormányzati helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, megállapított bérleti díját, folytatni kívánt tevékenységet. A csereszerződés a helyiségbérleti jogviszonyt megszünteti.
- (2) (1) bekezdésben foglaltakhoz bérbeadó akkor járulhat hozzá, ha:
- a) a bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,
 - b) a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén, cserehelyiségre nem tart igényt, és
 - c)⁵⁸ a befogadott személy igazolja, hogy nincs lejárt esedékességű tartozása a helyi víziközmű-szolgáltató, Komlói Fűtőerőmű Zrt., Komlói Városgazdálkodási Zrt. vagy Komló Város Önkormányzati Adóhatósága felé.

IV. Fejezet Záró rendelkezések

26. §

Ez az önkormányzati rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

27.§

Hatályát veszti Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 40/1993. (XII.23.), az önkormányzati tulajdonban lévő lakások lakbérének megállapításáról szóló 7/1995. (II.16.) és a szakember letelepítésére szolgáló bérlakásokról szóló 13/1998. (III.31.) önkormányzati rendelete.

Komló, 2011. június 23.

Polics József
polgármester

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

1. melléklet a 17/2011. (VI.24.) önkormányzati rendelethez

SZOCIÁLIS BÉRLAKÁS					
	A	B	C	D	E
1. komfort-fokozat	Össz-komfortos	Komfortos	Fél-komfortos	Komfort nélküli	Szükség-lakás
2. Lakbér összege Ft/m²/hó	177,-	139,-	108,-	95,-	83,-
KÖLTSÉGELVŰ BÉRLAKÁS					
	A	B	C	D	E
1.Komfort-fokozat	Össz-komfortos *	Komfortos **	Fél-komfortos	Komfort nélküli	Szükség-lakás
2.Lakbér összege Ft/m²/hó	554,-	331,-	-	-	-

* **Költségelví összkomfortos lakás:**

a Berek u. 11/A. szám alatti önkormányzati lakások

** **Költségelví komfortos lakás:**

a Gorkij u. 1. szám alatti új kialakítású önkormányzati lakások

¹ Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 17/2011. (VI.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) 3. § (1) bekezdését a 15/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította 2012. június 22-i hatállyal.

² Az önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdését a 25/2013. (VIII.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította 2013. augusztus 31-i hatállyal.

³ Az önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdését a 29/2013. (X.25.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította 2013. október 26-i hatállyal.

⁴ Az önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdését a 22/2015. (X.2.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította 2015. október 3-i hatállyal.

⁵ Az önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdését a 7/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította 2017. március 11-i hatállyal.

⁶ Az önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdését a 22/2015. (X.2.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította 2015. október 3-i hatállyal.

⁷ Az önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdését a 7/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította 2017. március 11-i hatállyal.

⁸ Az önkormányzati rendelet 3. § (5) bekezdéséből „A lakásbérleti szerződést határozatlan időre kell megkötni.” szövegrész hatályát a 10/2014. (VI.20.) önkormányzati rendelet 4. §-a szüntette meg 2014. június 21-től.

⁹ Az önkormányzati rendelet 3. § (7) bekezdése 2012. június 22-től hatályát veszítette a 15/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 13. §-a alapján.

¹⁰ Az önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdését a 15/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította 2012. június 22-i hatállyal.

¹¹ Az önkormányzati rendelet 7. § (2)-(4) bekezdései 2012. június 22-től hatályukat veszítették a 15/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 13. §-a alapján.

¹² Az önkormányzati rendelet 8. §-át a 15/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 3. §-a módosította 2012. június 22-i hatállyal.

¹³ Az önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdését a 15/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 4. §-a módosította 2012. június 22-i hatállyal.

¹⁴ Az önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdését a 22/2015. (X.2.) önkormányzati rendelet 3. §-a módosította 2015. október 3-i hatállyal.

¹⁵ Az önkormányzati rendelet 12. §-át a 15/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 5. §-a módosította 2012. június 22-i hatállyal.

¹⁶ Az önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdését a 22/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította 2013. június 29-i hatállyal.

¹⁷ Az önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdését a 29/2013. (X.25.) önkormányzati rendelet 2. §-a egészítette ki 2013. október 26-i hatállyal.

¹⁸ Az önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdésében a „Komlói Kistérség Többcélú Önkormányzati Társulás Családsegítő Szolgálat” szövegrész helyébe a „Komló Térségi Családsegítő és Gyermekegészségügyi Szolgálat (a továbbiakban: Családsegítő és Gyermekegészségügyi Szolgálat) szöveg lépett. A módosítást a 7/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 3. §-a léptette hatályba 2017. március 11-től.”

¹⁹ Az önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdésében az „Egészségügyi és Szociális Bizottság” szövegrész helyébe a „képviselő-testület illetékes bizottsága” szöveg került. Módosította a 3/2015. (II.20.) önkormányzati rendelet 1. § c) pontja, hatályos 2015. február 21-től.

²⁰ Az önkormányzati rendelet 12. § (2) a) pontját a 22/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította 2013. június 29-i hatállyal.

²¹ Az önkormányzati rendelet 12. § (2) d) pontjában a „Komló-Víz Kft.” szövegrész helyébe a „helyi víziközmű-szolgáltató” rendelkezés került a 22/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet 5. §-a alapján 2013. június 29-i hatállyal.

²² Az önkormányzati rendelet 12. § (2) d) pontját a 10/2015. (III.31.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította 2015. április 1-jei hatállyal.

²³ Az önkormányzati rendelet 12. § (2) f) pontját a 10/2014. (VI.20.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította 2014. június 21-i hatállyal.

²⁴ Az önkormányzati rendelet 12. § (2) g) pontját a 29/2013. (X.25.) önkormányzati rendelet 3. §-a módosította 2013. október 26-i hatállyal.

²⁵ A 11/A. alcímet a 22/2015. (X.2.) önkormányzati rendelet 4. §-a iktatta be 2015. október 3-i hatállyal.

²⁶ Az önkormányzati rendelet „11/A. Pályázati célból történő bérbeadás szabályai” alcímét a 7/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése helyezte hatályon kívül 2017. március 11-től.

²⁷ Az önkormányzati rendelet 12/A. §-át a 25/2013. (VIII.30.) önkormányzati rendelet 2. §-a léptette hatályba 2013. augusztus 31-től.

-
- ²⁸ Az önkormányzati rendelet 12/A. §-át a 22/2015. (X.2.) önkormányzati rendelet 5. §-a módosította 2015. október 3-i hatállyal.
- ²⁹ Az önkormányzati rendelet 12/A. §-át a 7/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése helyezte hatályon kívül 2017. március 11-től.
- ³⁰ Az önkormányzati rendelet 12. alcímét a 15/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 6. §-a módosította 2012. június 22-i hatállyal.
- ³¹ Az önkormányzati rendelet „Bérlők és Családok Átmeneti Otthonából kikerülők pályázati lehetősége” címet viselő 12. alcímét a 7/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése helyezte hatályon kívül 2017. március 11-től.
- ³² Az önkormányzati rendelet 13. §-át a 15/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 7. §-a módosította 2012. június 22-i hatállyal.
- ³³ Az önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdését a 22/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet 3. §-a módosította 2013. június 29-i hatállyal.
- ³⁴ Az önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdését a 29/2013. (X.25.) önkormányzati rendelet 4. §-a módosította 2013. október 26-i hatállyal.
- ³⁵ Az önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdését a 22/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet 4. §-a módosította 2013. június 29-i hatállyal.
- ³⁶ Az önkormányzati rendelet 13/A. §-át a 10/2014. (VI.10.) önkormányzati rendelet 2. §-a léptette hatályba 2014. június 21-től.
- ³⁷ Az önkormányzati rendelet 13/A. § (1) bekezdésében 2017. március 11-től hatályát veszti a „12. § (2) bekezdés, a 13. § (2)-(3) bekezdések alapján” szövegrész a 7/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 5. §-a alapján.
- ³⁸ Az Önkormányzati rendelet 13/A.§ (4) bekezdését a 7/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 6. §-a módosította 2017. március 11-i hatállyal.
- ³⁹ Az önkormányzati rendelet 13/A. § (5) bekezdését a 7/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 7. §-a léptette hatályba 2017. március 11-től.
- ⁴⁰ Az önkormányzati rendelet 13/A. § (6) bekezdését a 7/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 7. §-a léptette hatályba 2017. március 11-től.
- ⁴¹ Az önkormányzati rendelet - új helyre beiktatott - 12. alcímét és 13/B. §-át a 7/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 8. §-a léptette hatályba 2017. március 11-től.
- ⁴² Az önkormányzati rendelet 13. alcímét a 15/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 8. §-a módosította 2012. június 22-i hatállyal.
- ⁴³ Az önkormányzati rendelet 13. alcímét a 7/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 9. §-a módosította 2017. március 11-i hatállyal.
- ⁴⁴ Az önkormányzati rendelet 14. §-át a 15/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 9. §-a módosította 2012. június 22-i hatállyal.
- ⁴⁵ Az önkormányzati rendelet 14. §-át a 7/2017. önkormányzati rendelet 10. §-a módosította 2017. március 11-i hatállyal.
- ⁴⁶ Az önkormányzati rendelet 14. alcímét és 15. §-át a 29/2013. (X.25.) önkormányzati rendelet 5. §-a módosította 2013. október 26-i hatállyal.
- ⁴⁷ Az önkormányzati rendelet 16. §-át a 29/2013. (X.25.) önkormányzati rendelet 9. §-a helyezte hatályon kívül 2013. október 26-tól.
- ⁴⁸ Az önkormányzati rendelet 17. §-át a 29/2013. (X.25.) önkormányzati rendelet 9. §-a helyezte hatályon kívül 2013. október 26-tól.
- ⁴⁹ Az önkormányzati rendelet 18. §-át a 15/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 10. §-a módosította 2012. június 22-i hatállyal.
- ⁵⁰ Az önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdésében a „Komló-Víz Kft.” szövegrész helyébe a „helyi víziközmű-szolgáltató” rendelkezés került a 22/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet 5. §-a alapján 2013. június 29-i hatállyal.
- ⁵¹ Az önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdését a 10/2015. (III.31.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította 2015. április 1-jei hatállyal.
- ⁵² Az önkormányzati rendelet 19. §-át a 29/2013. (X.25.) önkormányzati rendelet 6. §-a módosította 2013. október 26-i hatállyal.
- ⁵³ Az önkormányzati rendelet 19. §-át a 7/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 11. §-a módosította 2017. március 11-i hatállyal.
- ⁵⁴ Az önkormányzati rendelet 19/A. §-át a 7/2017. (III.10.) önkormányzati rendelet 12. §-a léptette hatályba 2017. március 11-től.

⁵⁵ Az önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdésében a „Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság” szövegrész helyébe a „képviselő-testület illetékes bizottsága” rendelkezés került a 10/2015. (III.31.) önkormányzati rendelet 3. §-a alapján, hatályos 2015. április 1-jétől.

⁵⁶ Az önkormányzati rendelet 20. § (4) bekezdésében a „Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság” szövegrész helyébe a „képviselő-testület illetékes bizottsága” rendelkezés került a 10/2015. (III.31.) önkormányzati rendelet 4. §-a alapján, hatályos 2015. április 1-jétől.

⁵⁷ Az önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdésében a „Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság” szövegrész helyébe a „képviselő-testület illetékes bizottságának” rendelkezés került a 10/2015. (III.31.) önkormányzati rendelet 5. §-a alapján, hatályos 2015. április 1-jétől.

⁵⁸ Az önkormányzati rendelet 25. § (2) c) pontjában a „Komló-Víz Kft.” szövegrész helyébe a „helyi víziközmű-szolgáltató” rendelkezés került a 22/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet 5. §-a alapján 2013. június 29-i hatállyal.