

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljáró
Dombóvár Város Polgármesterének
...../2020. (....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hatáskörében a 2020. november 4-én kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel eljáró Dombóvár Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2), 4. § (3), (4), 5. § (3), 12. § (5), 19. § (1), (2), 20. § (3), 21. § (6), 23. § (3), 27. § (2), 31. § (2), 33. § (3), 34. § (1), (3), (6), 35. § (2), 36. § (2), 42. § (2), 84. § (1), (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

**I. Fejezet
Általános rendelkezések**

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed a Dombóvár Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakás, helyiség, valamint a velük kapcsolatos, közös használatra szolgáló helyiségek és területek (továbbiakban: lakás, helyiség), továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére és használatára.

(2) A fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakások tekintetében a rendelet hatálya a dombóvári járás településein lakóhellyel rendelkező természetes személyekre terjed ki.

(3) A bérbe adható lakások címjegyzékét az 1. melléklet, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek címjegyzékét a 3. melléklet, az egészségügyi célvagyonba tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségek címjegyzékét a 4. melléklet tartalmazza.

2. A bérbeadással kapcsolatos feladat- és hatásköri szabályok

2. §

(1) A Képviselő-testület a lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos alábbi hatásköreit a polgármesterre ruházza:

- a) döntés a bérleti jog jogosultjáról (a továbbiakban: bérlőkijelölési jog gyakorlása);
- b) döntés lakásnak nem lakás céljára történő bérbeadásáról;

- c) a lakásigénylési névjegyzék elkészítése és vezetése;
 - d) döntés a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint az egészségügyi célvagyonba tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatosan;
 - e) döntés a 12. § szerinti hozzájárulások megadásáról;
 - f) döntés a jelen rendelet hatálya alá tartozó peres vagy nemperes és az ezekhez kapcsolódó végrehajtási eljárások megindításáról;
 - g) döntés a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadói jogainak gyakorlásával és a bérbeadási kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos kérdésekben;
 - h) döntés a rendelet hatálya alá tartozó ingatlanokat érintő házirendek jóváhagyásáról,
 - i) döntés a Lakhatási Tanácsadó Testület (a továbbiakban: Testület) működésének szabályait tartalmazó ügyrend elfogadásáról,
 - j) döntés a lakásokkal összefüggő kérelmek formanyomtatványainak jóváhagyásáról,
 - k) az e rendeletben a bérbeadó számára meghatározott feladatok és egyéb jogok gyakorlása.
- (2) A polgármester a lakásnak nem lakás céljára történő bérbeadásáról a város lakosságát, illetve a lakosság szélesebb körét érintő, a helyi közszolgáltatás érdekeit szolgáló feladatok ellátása céljából dönthet.
- (3) A polgármester az e rendeletben meghatározott jogosultsági feltételektől kizárólag kivételes esetben, az érintett személy különös méltánylást igénylő magánérdekére vagy közérdekre tekintettel térhet el.
- (4) E § alkalmazásában különös méltánylást igénylő magánérdek különösen a testi fogyatékkal, maradandó egészségkárosodással rendelkező vagy időskorú személy lakhatásának biztosítása.
- (5) E § alkalmazásában közérdek különösen az önkormányzat e rendelet hatálya alá tartozó ingatlanjait érintő európai uniós vagy hazai támogatásból megvalósuló pályázatának lebonyolítása.
- (6) A Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának meghatározására vonatkozó hatáskörét a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságra ruházza át.
- (7) A lakásgazdálkodással, bérlőkijelöléssel kapcsolatos feladatok ellátásának támogatására a Képviselő-testület Lakhatási Tanácsadó Testületet hoz létre.
- (8) A polgármester az (1) bekezdésében meghatározott hatásköreit a Lakhatási Tanácsadó Testület javaslata alapján gyakorolja. A 3. § e) pontja szerinti lakóegységek tekintetében a bérlőkijelölési jog gyakorlása során javaslatot kell kérni azon, Dombóvár Város közigazgatási területén működő társadalmi

szervezettől, amelynek létesítő okiratában vállalt feladata a fogyatékkal élő személyek támogatása. A polgármester köteles biztosítani azt, hogy a javaslattételre jogosultak a javaslattételhez szükséges információkat megfelelő időben megismerhessék. A döntéshozatal során a polgármester a javaslatokhoz nincs kötve.

(9) A Lakhatási Tanácsadó Testület tagjai:

- a) a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal lakásügyekkel foglalkozó munkatársa, aki egyben a Testület elnöke,
- b) a Dombóvári Egyesített Humán Szolgáltató Intézmény képviselője,
- c) a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság elnöke, és
- d) a Humán Bizottság elnöke.

3. Az önkormányzati bérlakások típusai

3. §

A bérbeadásra kerülő lakások köre hasznosításuk módja szerint az alábbi:

- a) szociális rászorultság alapján bérbe adható lakások;
- b) állami támogatással épült lakások;
- c) piaci alapon bérbe adható lakások;
- d) „Fecskeház” program keretében épült lakások;
- e) fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek;
- f) ideiglenes jelleggel bérbe adható lakás.

4. Értelmező rendelkezések

4. §

E rendelet alkalmazásában

1. *Család*: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti család.
2. *Egyéb rendkívüli élethelyzet*: olyan állapot, amelyben a kérelmező önmaga, illetve családja lakhatásáról más módon – átmenetileg vagy hosszantartóan – nem tud gondoskodni, vagy alkalmanként jelentkező többletkiadások, különösen betegség, elemi kár miatt segítségre szorul.
3. *Átalakítás*: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerinti tevékenység.
4. *Beruházás*: a számvitelről szóló törvény szerinti tevékenység.
5. *Felújítás*: a számvitelről szóló törvény szerinti tevékenység.
6. *Állagmegóvás (karbantartás)*: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerinti tevékenység.
7. *Korszerűsítés*: a számvitelről szóló törvény szerinti tevékenység.
8. *Hátralék*: minden olyan a bérleti szerződés vagy jogszabály alapján az önkormányzati lakás bérlőjét terhelő fizetési kötelezettség, amelyet az előírt esedékesség napjáig nem fizettek meg.

9. *Életvitelszerű tartózkodás*: a természetes személy akkor tartózkodik életvitelszerűen az épületben, ha az számára ténylegesen életvitelszerű lakóhelyéül szolgál, onnan szervezi életét, ott folytatja az életviteléhez szükséges tevékenységeket (alvás, evés, tisztálkodás stb.) és közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe annak kapcsán.
10. *Jogcím nélküli lakáshasználó*: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben meghatározott használó.
11. *Szükséglakás*: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben meghatározott lakás.
12. *Közfeladat*: A Büntető Törvénykönyvről szóló törvény szerinti hivatalos- vagy közfeladatot ellátó személy által ellátott feladat.
13. *Vagyon*: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti vagyon.
14. *Jövedelem*: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti jövedelem.

II. Fejezet

A lakásbérletre vonatkozó részletes szabályok

5. Szociális rászorultság alapján történő bérbeadás

5. §

- (1) A szociális rászorultság alapján bérbe adható lakások bérbeadása érdekében évente lakásigénylési névjegyzéket kell készíteni.
- (2) A lakásigénylési névjegyzékbe vételi kérelmét az a legalább 1 éve dombóvári lakóhellyel rendelkező nagykorú személy jogosult benyújtani, akinek a családjában, a vele jogszerűen együtt költöző családtagokat számítva,
 - a) az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíjminimum mindenkor legkisebb összegének 200 %-át; egyedülálló esetén 250 %-át, és
 - b) az egy főre jutó havi nettó jövedelem eléri az öregségi nyugdíj legkisebb összegét,
 - c) sem a kérelmező, sem a vele együtt költöző személyek nem rendelkeznek vagyonnal.
- (3) Nem jogosult a lakásigénylési névjegyzékbe történő felvételre az a személy, akinek - illetve a vele költöző családtagjainak - a
 - a) tulajdonában lakás, vagy lakás céljára hasznosítható más épület, építmény van, illetve ilyen hasznosításból jövedelemmel, vagy egyéb jelentősebb forgalomképes vagyonnal rendelkezik, vagy
 - b) bérleti jogát neki felróható okból a bérbeadó felmondással megszüntette, vagy
 - c) a bérbeadó felé fennálló lakbértartozása van.
- (4) A lakásigénylési névjegyzékbe történő felvétel iránti kérelemben közölni kell

- a) a kérelmező és az együtt költöző személyek személyes adatait,
 - b) az egy főre jutó havi jövedelem összegét; jövedelmet terhelő levonásokat, fizetett tartozásokat,
 - c) az igényelt lakás nagyságát, komfortfokozatát,
 - d) a vagyoni helyzetről szóló nyilatkozatot,
 - e) a jelenlegi lakhatás körülményeinek leírását.
- (5) A lakásigénylési névjegyzékbe történő felvétel iránti kérelemhez csatolni kell a lakást együtt használni kívánó személyeknek a kérelem benyújtását megelőző háromhavi jövedelméről szóló igazolását vagy a kérelmező nyilatkozatát arról, hogy az érintett személyek a kérelem benyújtását megelőző három hónapban jövedelemmel nem rendelkeztek.
- (6) A lakásigénylési névjegyzékbe azok vehetők fel, akik a (4) és (5) bekezdésben foglaltaknak megfelelően nyújtottak be kérelmet és megfelelnek az e §-ban meghatározott feltételeknek.
- (7) A névjegyzékbe vételről való döntés során az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezései szerint kell eljárni.
- (8) A december 31-én lakásigénylési névjegyzékben szereplő lakásigénylőket a következő év március 31. napjáig nyilatkoztatni kell arról, hogy az igényüket továbbra is fenntartják-e. Az igény fenntartása esetén vizsgálni kell, hogy megfelelnek-e a névjegyzékbe vételhez előírt jogosultsági feltételeknek. A nem megfelelő kérelmezőket a névjegyzékből törölni kell.
- (9) Szociális rászorultság alapján lakásbérleti szerződés csak a névjegyzéken szereplő igénylővel köthető.
- (10) Szociális rászorultság alapján a jogos lakásigény nagyságát meg nem haladó lakás adható bérbe. A jogos lakásigény mértéke:
- a) 1 fő esetén: 1 szobás
 - b) 2-3 fő esetén: 1,5 - 2 szobás
 - c) 4-6 fő esetén: 2,5 - 3 szobás
 - d) 6 főnél több: 3 szobásnál nagyobb.
- (11) A lakás korábbi bérlője - ha az egyéb feltételeknek megfelel - az általa lakott lakás bérlőjeként akkor is kijelölhető, ha a lakás nagysága a jogos lakásigény mértékét legfeljebb egy szobával meghaladja.
- (12) A bérlőkijelölést megelőzően a névjegyzékben szereplő igénylők közül a polgármester kiválasztja azt az öt kérelmezőt, akinek a bérlőként történő kijelölése a (15) és (16) bekezdésekben foglaltak figyelembe vételével leginkább indokolt.

A kiválasztott igénylőket nyilatkozattételre kell felhívni azzal kapcsolatban, hogy a szociális alapon bérbe adható lakásra vonatkozó igényüket fenntartják-e. A nyilatkozattételre legalább három munkanapos határidőt kell szabni. Sürgős esetben a nyilatkozatra történő felhívás és a nyilatkozattétel szóban vagy írásbelinek nem minősíthető elektronikus úton is megtehető.

- (13) Amennyiben az igénylő a megadott határidőben nem nyilatkozik, vagy nyilatkozata alapján nem jogosult a lakásra, bérlőként nem jelölhető ki.
- (14) A nyilatkozatok beérkezését követően a polgármester a Lakhatási Tanácsadó Testület javaslata alapján dönt a bérlő kijelölésről és a bérleti jogviszony időtartamáról.
- (15) Szociális rászorultság alapján történő bérlőkijelölés során figyelemmel kell lenni a kérelmező vagy a vele együtt költözők
 - a) számára,
 - b) lakhatási körülményeire,
 - c) jövedelmi helyzetére,
 - d) által gondozott kiskorú érdekére,
 - e) által korábban benyújtott pályázatok eredményére,
 - f) családi hátterére.
- (16) A döntés meghozatala során figyelembe kell venni azt, hogy a kérelmező vagy a vele együtt költöző köztartozással, lakásbérlettel vagy lakáshasználattal kapcsolatos tartozással rendelkezik-e, illetve korábbi lakásbérleti szerződése alapján az önkormányzattal szemben tartozása volt-e.
- (17) Szociális rászorultság alapján bérbe adható lakásra bérleti szerződés legfeljebb 1 évre köthető. Amennyiben a bérlő az e rendeletben megfogalmazott lakásbérleti szerződés ismételt megkötési feltételeinek megfelel, a szerződés legfeljebb újabb 2 évvel meghosszabbítható. A meghosszabbított időtartam lejártá után a bérlő 5 évig nem jogosult újabb szociális alapon kiadható lakás bérletére, kivéve, ha a szerződéskötésre rendkívüli élethelyzet fennállása miatt kerül sor. Ebben az esetben a rendkívüli élethelyzet fennállását évente felül kell vizsgálni.
- (18) A bérlőkijelölésről a döntést követő 8 napon belül a polgármester értesíti a bérlőként kijelölt igénylőt. Az értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérleti szerződést meg kell kötni. Ha a szerződéskötésre a bérlőként kijelölt személynek felróható okból határidőben nem kerül sor, a bérletre való jogosultsága megszűnik. Nem felróható ok különösen az olyan egészségi állapot, amely lehetetlenné vagy aránytalanul nehézé teszi a szerződés megkötését.
- (19) Amennyiben a (18) bekezdés szerinti bérlőkijelölés nem jár eredménnyel, a bérleti szerződés nem kerül megkötésre, úgy a Testület javaslata alapján a polgármester által másodikként kijelölt személlyel köthető szerződés.

- (20) A bérleti szerződést fel kell mondani, ha a bérlő 3 hónapig nem tesz eleget
- a) bérleti díj fizetési vagy
 - b) közös költség fizetési vagy
 - c) közüzemi díj fizetési
- kötelezettségének.

6. Állami támogatással épült és a piaci alapon bérbe adható lakások bérbeadásának közös szabályai

6. §

- (1) Az állami támogatással épült és a piaci alapon bérbe adható lakások bérleti jogát az igénylő pályázat útján nyerheti el.
- (2) Állami támogatással épült, illetve a piaci alapon bérbe adható lakások üresedése esetén a bérbeadó a lakás pontos címének és fő jellemzőinek, valamint havi lakbérének közlésével az önkormányzat hirdetőtábláján, továbbá az önkormányzat honlapján pályázati felhívást tesz közzé.
- (3) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:
 - a) a bérlakás pontos címét,
 - b) a havi lakbér és a közös költség összegét,
 - c) a lakás műszaki jellemzőit,
 - d) az egy főre jutó jövedelem minimum összegét,
 - e) a pályázat benyújtási helyét, határidejét.
- (4) A pályázathoz csatolni kell a lakást együtt használni kívánó személyeknek a kérelem benyújtását megelőző háromhavi jövedelméről szóló igazolását.
- (5) A lakást együtt használni kívánó személyek vonatkozásában az egy főre jutó jövedelemnek el kell érnie az adott lakás havi bérleti díjának 300 %-át.
- (6) A pályázat benyújtásának határideje a megjelenését követő 15. nap.
- (7) A pályázatot a lakásügyi ügyintézőnél lehet benyújtani.
- (8) A pályázat elbírálásának fő szempontja, a pályázó és a vele együtt költözők:
 - a) lakhatási körülményei,
 - b) jövedelmi viszonyai,
 - c) gyermekek száma,
 - d) együtt lakók száma,
 - e) korábban benyújtott pályázatok eredménye,
 - f) család összetétele,
 - g) a közszolgáltatók igazolása arról, hogy a pályázó és a családja által lakott ingatlan vonatkozásában nem áll fenn közüzemi tartozás.

- (9) Az állami támogatással épült és a piaci alapon bérlőre adható lakásokra bérleti szerződés a lakás pályáztatását követően 1 évre köthető. Amennyiben a bérlő az e rendeletben megfogalmazott lakásbérleti szerződés ismételt megkötési feltételeinek megfelel, úgy az 1 év letelte után szerződése – amennyiben a bérlő a feltételeknek továbbra is megfelel – további 4 évre meghosszabbítható.
- (10) A (9) bekezdésben meghatározott, összesen 5 év bérleti időtartam lejárt esetén pályázat kiírása nélkül a szerződés ismételt 5 évre megköthető, amennyiben a bérlő a feltételeknek megfelel.
- (11) A pályázatot a benyújtási határidőt követően a Lakhatási Tanácsadó Testület javaslata alapján a polgármester bírálja el. A pályázat eredményéről a lakásügyi ügyintéző a pályázat nyertesét haladéktalanul, a többi pályázót 10 napon belül írásban értesíti.
- (12) Az értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérleti szerződést meg kell kötni a bérbeadóval. Szerződéskötés elmulasztása esetén a kijelölt pályázó a lakásbérletre való jogosultságát elveszti. Nem minősül mulasztásnak, ha a bérlőként kijelölt önhibáján kívüli okból (kórházi kezelés, kórházi kezelést nem igénylő súlyos betegség, stb.) igazoltan nem tud eleget tenni szerződéskötési kötelezettségének.
- (13) Ha a polgármester által kijelölt pályázó a bérleti szerződés megkötésétől eláll, a polgármester új pályázat kiírása nélkül - ebben az eljárásban pályázatot benyújtók közül - jelöl ki bérlőt.
- (14) A bérleti szerződést fel kell mondani, ha a bérlő 3 hónapig nem tesz eleget
- a) bérleti díj fizetési vagy
 - b) közös költség fizetési vagy
 - c) közüzemi díj fizetési
- kötelezettségének.

7. „Fecskeház” program keretében épült lakások

7. §

- (1) Az önkormányzat a fiatalok otthonteremtésének elősegítése érdekében 39 és 40 m²-es garzonlakásokat, ún. „Fecskeház”-at hozott létre, amelybe pályázat útján lehet elhelyezési jogot nyerni 5 évre.
- (2) Lakás üresedése esetén a bérbeadó a lakás pontos címének és fő jellemzőinek, valamint havi lakbérének és közös költségének közlésével az önkormányzat hirdetőtábláján, továbbá az önkormányzat honlapján pályázati felhívást tesz közzé.
- (3) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:
- a) a bérlakás pontos címét,

- b) a havi lakbér és a közös költség összegét,
 - c) a lakás műszaki jellemzőit,
 - d) a pályázat benyújtási helyét, határidejét.
- (4) Elhelyezési jogosultságot nyerhetnek azok a házastársi, illetőleg élettársi kapcsolatban élők, akik az alábbi feltételek mindegyikének megfelelnek:
- a) állandó jellegű kereső tevékenységet végeznek vagy felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatán hallgatói jogviszonyban állnak, vagy terhességi-gyermekágyi segélyt, gyermekgondozási segélyt vagy gyermekgondozási díjat kapnak,
 - b) kötelezettséget vállalnak arra, hogy a bérleti szerződés megkötéséig Magyarországon bejegyzett pénzügyintézetnél vagy biztosító intézetnél szerződést kötnek, mely alapján a lakáscélú megtakarításuk havi összege eléri az e Rendelet 2. mellékletében meghatározott minimális összeget,
 - c) a pályázat benyújtásának időpontjában egyikük sem töltötte be a 35. életévét és egyikük sem rendelkezik saját lakással.
- (5) A pályázat benyújtásának határideje a pályázat megjelenését követő 15. nap.
- (6) A pályázat elbírálásának fő szempontja a pályázó és a vele együtt költözők:
- a) lakhatási körülményei,
 - b) gyermekek száma.
- (7) A pályázatot a Lakhatási Tanácsadó Testület javaslata alapján a polgármester bírálja el.
- (8) A pályázat eredményéről a lakásügyi ügyintéző a pályázat nyertesét haladéktalanul, a többi pályázót 10 napon belül írásban értesíti.
- (9) Az értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérleti szerződést meg kell kötni a bérbeadóval. Szerződéskötés elmulasztása esetén a kijelölt pályázó a lakásbérletre való jogosultságát elveszti. Nem minősül mulasztásnak, ha a bérlőként kijelölt önhibáján kívüli okból (kórházi kezelés, kórházi kezelést nem igénylő súlyos betegség, stb.) igazoltan nem tud eleget tenni szerződéskötési kötelezettségének.
- (10) Ha a polgármester által kijelölt pályázó a bérleti szerződés megkötésétől eláll, a polgármester új pályázat kiírása nélkül - ebben az eljárásban pályázatot benyújtók közül - jelöl ki bérlőt.
- (11) Ha a meghirdetett pályázatra a (4) bekezdésben megadott feltételeknek megfelelő személyek igénylőként nem jelentkeznek, legfeljebb 1 évi határozott időtartamra a 6. §-ban meghatározott feltételek szerint, a lakás a piaci alapon bérebe adható lakásoknál alkalmazott lakbér felszámításával is kiadható.

- (12) A (12) bekezdésben foglalt 1 év határozott idő leteltét megelőzően a lakásra pályázatot kell kiírni, és amennyiben arra nincs a (4) bekezdés szerinti pályázó, úgy a szerződés újabb legfeljebb 1 évvel meghosszabbítható, amennyiben a bérlő meghosszabbításra irányuló kérelme alapján a piaci alapon bérebe adható lakásoknál meghatározott feltételeknek megfelel.
- (13) A bérleti szerződés megszűnik az abban meghatározott határidő elteltével, vagy ha a bérlők bármilyen beköltözhető lakáshoz jutnak, melyet haladéktalanul kötelesek bejelenteni a bérbeadónak.
- (14) Az előtakarékossági szerződés teljesítését a bérlőnek évente igazolnia kell, amennyiben ez nem történik meg, úgy az szerződésszegésnek minősül, és a lakásbérlet felmondható.
- (15) Azoknak a „Fecskeházban” elhelyezett bérlőknek az esetében, akiknek a bérleti szerződésük időtartama alatt gyermekük születik, a lakásbérleti szerződése gyermekenként további 1 évvel meghosszabbítható.
- (16) A bérleti szerződés lejártát követően a „Fecskeházat” a szerződés lejártának napjáig el kell hagyni és az ingatlant át kell adni a bérbeadónak.
- (18) A bérleti szerződést fel kell mondani, ha a bérlő 3 hónapig nem tesz eleget
- a) bérleti díj fizetési vagy
 - b) közös költség fizetési vagy
 - c) közüzemi díj fizetési
- kötelezettségének.

8. Fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek

8. §

- (1) A rendelet 1. melléklet V. pontjában felsorolt lakóegységek bérleti jogát fogyatékkal élők nyerhetik el pályázat útján 1 évre, amely a jogosultsági feltételek fennállása és a (2) bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén további 9 évre, majd ezt követően ismételten 10 évre meghosszabbítható.
- (2) A lakóegységek bérebe adásának együttes feltételei:
- a) a pályázó legalább részben önálló életvitelre képes,
 - b) a lakásfenntartás költségeinek fedezéséhez megfelelő, igazolt jövedelemmel rendelkezik,
 - c) amennyiben egészségi állapota engedi, részt vesz fogyatékkal élő személyek támogatását biztosító társadalmi szervezet komplex rehabilitációs programjában.
- (3) A lakóegység üresedése esetén a bérbeadó a lakóegység pontos címének és fő jellemzőinek, valamint havi lakbérének közlésével az önkormányzat

hirdetőtábláján, továbbá az önkormányzat honlapján pályázati felhívást tesz közzé.

- (4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:
 - a) a lakóegység műszaki jellemzőit, épületen belüli fekvését,
 - b) a lakóegység bérleti díját,
 - c) a pályázat benyújtásának helyét, határidejét,
 - d) a pályázat elbírálásának határidejét és
 - e) a pályázathoz csatolandó iratok felsorolását.
- (5) A pályázathoz csatolni kell:
 - a) orvosi véleményt a pályázó önálló életvitelre való alkalmasságáról,
 - b) a pályázó nettó jövedelmének igazolását,
 - c) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a lakóegységek közösségi helyiségében rendezendő programokba bekapcsolódik,
 - d) nyilatkozatot arról, hogy a házirendet elfogadja, illetve
 - e) a fogyatékkal élő személyek támogatását biztosító társadalmi szervezet komplex rehabilitációs programjában történő részvétel igazolását, amennyiben egészségi állapota engedi.
- (6) A pályázat benyújtásának határideje a megjelenését követő 15. nap.
- (7) A pályázatot a polgármester a Lakhatási Tanácsadó Testület, valamint a Dombóvár Város közigazgatási területén működő, fogyatékkal élő személyek támogatását biztosító társadalmi szervezet képviselőjének javaslata alapján bírálja el.
- (8) A pályázat eredményéről a lakásügyi ügyintéző a pályázat nyertesét haladéktalanul, a többi pályázót 10 napon belül írásban értesíti.
- (9) Az értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérleti szerződést meg kell kötni a bérbeadóval. Szerződéskötés elmulasztása esetén a kijelölt pályázó a lakásbérletre való jogosultságát elveszti. Nem minősül mulasztásnak, ha a bérlőként kijelölt önhibáján kívüli okból (kórházi kezelés, kórházi kezelést nem igénylő súlyos betegség, stb.) igazoltan nem tud eleget tenni szerződéskötési kötelezettségének.
- (10) Ha a polgármester által kijelölt pályázó a bérleti szerződés megkötésétől eláll, a polgármester új pályázat kiírása nélkül - ebben az eljárásban pályázatot benyújtók közül - jelöl ki bérlőt.
- (11) A lakóegységek közüzemi szolgáltatásaira a bérbeadói jogokat gyakorló köt szerződést a közüzemi szolgáltatókkal. A bérbeadói jogokat gyakorló a közüzemi szolgáltatás költségeit - a (12) bekezdésben foglalt eltéréssel - a bérbeadó megosztása alapján a bérlők felé a közüzemi szolgáltatóktól kapott számla alapján a következő bérleti díjjal egyidejűleg továbbszámlázza.

- (12) A bérlők által a víziközmű-szolgáltatással kapcsolatosan fizetendő díjmegtérítés összege az előző - egy teljes éves időtartam alatti - évben mért vízfogyasztás alapján meghatározott víz- és csatornadíj egytizenketted része.

9. Szakemberek elhelyezésére vonatkozó szabályok

9. §

- (1) A Dombóvár város közigazgatási területén
- a) közfeladatot ellátó, legalább középfokú végzettséggel rendelkező természetes személyek részére vagy
 - b) közfeladatot ellátó természetes vagy jogi személy által foglalkoztatott, legalább középfokú végzettséggel rendelkező természetes személy részére,
- az érintett vagy a b) pont esetében a vele szemben munkáltatói jogok gyakorlására jogosult kérelmére pályázat nélkül adható bérbe piacon alapon kiadható vagy állami támogatással épült önkormányzati lakás.
- (2) A város szakember-gondjainak megoldását szolgáló elhelyezéskor a bérleti szerződést legfeljebb a munkaszerződés időtartamára lehet megkötni. Határozatlan idejű munkaviszony esetén a bérleti szerződést 1 évre kell megkötni, amely az egyes lakástípusokra vonatkozó szabályok szerint a munkaviszony fennállásáig ismételten meghosszabbítható. Abban az esetben, ha a munkavállaló munkaviszonya nyugdíjazás folytán szűnik meg, lakásbérleti szerződése az egyes lakástípusokra vonatkozó szabályok szerint ismételten meghosszabbítható.
- (3) Nem köthető az (1) bekezdésben foglaltak szerint bérleti szerződés azzal a személlyel, akinek - illetve a vele együtt költöző személynek - a
- a) tulajdonában lakás, vagy lakás céljára hasznosítható más épület, építmény van, illetve ilyen hasznosításból jövedelemmel, vagy egyéb jelentősebb forgalomképes vagyonnal rendelkezik, vagy
 - b) már volt önkormányzati bérlakásra lakásbérleti szerződése, amely rendkívüli felmondással szűnt meg, vagy a bérleti szerződése egyéb okból megszűnt, de lakbérhátralékát vagy az adott lakásra kimutatott közüzemi és egyéb tartozását nem rendezte.
- (4) Az (1) bekezdésben jelölt kérelmezők szakembereinek ideiglenes elhelyezésére a Termál utca 5. alatti ingatlan kerül kijelölésre abban az esetben, amennyiben a piaci alapon bérbe adható lakások között nincs kiadható. A bérleti szerződés hatálya az ideiglenes jelleggel bérbe adható lakástól eltérő, piaci alapon kiadható lakás megüresedéséig, valamint az arra vonatkozó lakásbérleti szerződés megkötéséig tart. Amennyiben a bérlő nem fogadja el a bérbeadó részéről felajánlott piaci alapon bérbe adható lakást, úgy az ideiglenes jelleggel bérbe adható lakást a visszautasítás napjától számított 30 napon belül köteles elhagyni.
- (5) Amennyiben a Termál utca 5. alatti ingatlanban nincs a (4) bekezdés szerint ideiglenes jelleggel kijelölt bérlő, abban az esetben az ingatlan a (4) bekezdés

alkalmazásának mellőzésével, az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet alapján alkalmi jelleggel is bérbeadható.

10. A felek jogai és kötelezettségei

10. §

- (1) Önkormányzati bérlakás csak határozott időre, vagy a szerződésben megjelölt feltétel bekövetkezéséig adható bérbe.
- (2) A kijelölt bérlő a bérbeadóval a lakásra bérleti szerződést köt. A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a bérleti díj, a lakáskezelői alapidj, valamint a közös költség összegét.
- (3) A bérlő a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakás használatáért a bérbeadó részére a rendelet 2. mellékletében meghatározott mértékű lakbért, lakáskezelői alapidjat és a bérleti szerződésben meghatározott, a lakáshasználattal kapcsolatban felmerülő költségeket köteles fizetni. A bérlő a lakbért és az egyéb költségeket a tárgy hónapban egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.
- (4) A társasházkezelő, lakásszövetkezet vagy a közvetlenül a bérbeadó által kimutatott, adott lakásra vonatkozó közös költséget a bérbeadó számlázza ki a bérlő részére, aki köteles azt a bérbeadó részére megfizetni. A közös költség felújítási alapba kerülő részét a bérbeadó fizeti meg a társasház vagy a lakásszövetkezet részére.
- (5) Nem jogosult bérlakásra az, aki a lakásbérlet jogát valótlan adatok közlése, vagy megtévesztés következtében nyerte el.
- (6) A bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét és annak várható időtartamát a bérbeadónak írásban bejelenteni.
- (7) A bérlő köteles a lakást rendeltetés-szerűen használni. A bérbeadó a lakás rendeltetészerű használatát és a szerződésben foglalt feltételek teljesítését évente legalább 1 alkalommal ellenőrzi. A bérlő köteles biztosítani a lakásba történő bejutást, illetőleg túrni az ellenőrzést.
- (8) A bérbeadó köteles a bérlőt felszólítani a lakásbérleti díj megfizetésére, amennyiben lakbérhátraléka keletkezik.
- (9) A bérbeadó a bérlakás további albérletbe adásához nem járul hozzá.

11.§

- (1) Amennyiben az
 - a) épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével, vagy
 - b) az önkormányzat által elnyert pályázat megvalósításával kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti vagy végleges kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a polgármester jogosult cserelakás kijelölésére.
- (2) A cserelakás kijelölésének szükségessége esetén a polgármester a bérbeadó lakás üresedéséről szóló értesítése alapján dönthet arról, hogy a lakást cserelakásnak jelöli ki és arra pályázati felhívást nem tesz közzé.
- (3) Amennyiben a lakáscserére vagy lakáskijelölésre az önkormányzat által elnyert pályázat megvalósítása miatt kerül sor, a polgármester jogosult a bérbeadás feltételeit a jelen rendelet rendelkezéseitől eltérően meghatározni.
- (4) A bérbeadó csak a bérleti jogviszonnyal rendelkező és a jogcím nélküli, de nem hátralékos lakáshasználók esetében ajánl fel cserelakást. A cserelakás bérleti díja, illetve használati díja nem haladhatja meg az eredetileg bérelt lakás bérleti, vagy használati díjának összegét, a számításhoz használt arány változatlanul tartása mellett.

11. Bérbeadói hozzájárulások

12.§

- (1) A bérlő csak a bérbeadóval kötött megállapodás alapján alakíthatja át, illetve korszerűsítheti a bérlakást.
- (2) A szociális alapon kiadható lakások esetében a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.
- (3) A bérbeadó és a bérlő a megállapodásban rögzíti az elvégzendő munka
 - a) pontos megjelölését,
 - b) befejezési határidejét,
 - c) a várható költségeket,
 - d) a bérbeadó által átvállalendő költség nagyságát, valamint azt, hogy
 - e) a munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyeket a bérlő köteles beszerezni.
- (4) A bérbeadó - a bérlő kérésére - csak a hozzájárulásával elvégzett átalakítással, korszerűsítéssel járó számlákkal igazolt költségek részben vagy egészben történő megfizetését vállalhatja.

- (5) A bérbeadó a bérlővel kötött megállapodás alapján a számlákkal igazolt költségeket lakbérbeszámítás útján téríti meg a bérlőnek. Bérleti jogviszony megszűnése esetén a költségek fennmaradó részét a bérbeadó 90 napon belül egy összegben téríti meg a bérlőnek.
- (6) A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést – a lakbér összegére is kiterjedően – módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit részben vagy egészben a bérbeadó viseli.
- (7) Az önkormányzat a használhatatlanná vált bérlakás bérlőjének a bérleti szerződése érvényességi idejére köteles másik bérlakást biztosítani, ha a lakás használhatatlanná válását nem a bérlő idézte elő.
- (8) Önálló bérlet esetén bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha ebben a bérbeadó és a bérlő, valamint a leendő bérlőtárs megállapodnak.
- (9) A bérbeadó a házastársak és élettársi viszonyban költözők esetében – a házastárs, élettárs lakásba költözésének időpontjától függetlenül – bérlőtársi szerződést köt.
- (10) Bérlőtársak életközösségének megszűnése esetén - megegyezés hiányában - a lakáshasználat kérdésében a bíróság döntése a mérvadó. A távozni kényszerülő féllel szemben az önkormányzatnak elhelyezési kötelezettsége nincs.
- (11) A bérlő a lakásba más személyt - házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülője kivételével -, a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. A bérbeadói hozzájárulásról a Lakhatási Tanácsadó Testület javaslata alapján a polgármester dönt.
- (12) A bérbeadói hozzájáruláshoz nem kötött befogadás tényét a bérlőnek haladéktalanul be kell jelentenie írásban a bérbeadó számára, ennek elmulasztása szerződésszegésnek minősül.
- (13) A bérlőtárs a lakásba más személyt a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. E befogadáshoz a bérbeadó írásbeli hozzájárulása is szükséges, kivéve azt a személyt, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhat.

12. A bérlőt terhelő kötelezettségek biztosítékaul kikötött óvadék

13.§

- (1) A rendelet 3. § b)-d) pontjai hatálya alá tartozó lakások esetében a bérlő a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségei teljesítésének biztosítékaul 3 havi lakbérrel azonos összegű óvadék megfizetésére köteles.
- (2) Az óvadék megfizetése a lakás birtokba adásának feltétele, azt a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetni.

- (3) A polgármester a bérlő rendkívüli élethelyzetére tekintettel az óvadék megfizetésétől eltekinthet.

13. Lakásbérleti szerződés rendkívüli felmondása

14. §

- (1) A bérbeadó a bérleti szerződést rendkívüli felmondással az alábbi okokra hivatkozva szüntetheti meg:
- a) jogosulatlan személyek életvitelszerű tartózkodása a lakásban,
 - b) a közös használatú helyiségek szándékos rongálása vagy beszennyezése,
 - c) a szomszédos ingatlanban lakó személyek nyugalmanak zavarása, vagy velük szemben az együttélés követelményeit durván sértő, botrányos magatartás tanúsítása,
 - d) közüzemi mérőóra szolgáltató által történő leszerelése,
 - e) 3 havi lakbér- vagy közüzemi díjtartozás fennállása,
 - f) olyan mértékű lakbér-, közös költség-, lakáskezelői alapdíj-, közüzemi díjtartozás, vagy az ingatlannal kapcsolatos helyi adótartozás fennállása, amelynek összege meghaladja a három havi lakbér összegét.
- (2) Amennyiben a bérbeadó tudomására jut, hogy a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó 60 napos határidővel kötelezi a bérlőt az eredeti állapot helyreállítására. Hasonlóan kell eljárni a közüzemi óra leszerelésének esetében is. Amennyiben a 60 napos határidő eredménytelenül telik el, a bérbeadó jogosult a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni és az okozott kárt behajtani a volt bérlőn.
- (3) Rendkívüli felmondást írásban kell közölni úgy, hogy a lakásból való kiköltözésre a felmondás kézhezvételétől számított 30 napos határidőt kell adni.
- (4) Az a bérlő, illetve a vele közös háztartásban élő személy, akinek a szerződése rendkívüli felmondással szűnt meg, vagy a bérleti szerződése egyéb okból megszűnt, de lakbérhátralékát vagy az adott lakásra kimutatott közüzemi tartozását nem rendezte, önkormányzati bérlakásra nem jogosult a megszűnés napjától számított 10 évig.

14. Lakásbérleti jogviszony ismételt létesítése

15. §

- (1) A bérbeadó a meg nem hosszabbítható bérleti szerződés lejárta előtt legkésőbb 6 hónappal köteles a bérlő figyelmét felhívni a szerződés lejáratára és tájékoztatni a lakás átadásának időpontjáról, módjáról.
- (2) A bérbeadó legalább a bérleti szerződés lejárta előtt legkésőbb 60 nappal köteles a bérlő figyelmét felhívni a szerződés lejáratára és tájékoztatni a lakás

átadásának időpontjáról, módjáról és a bérleti jogviszony esetleges folytatásának lehetőségéről.

(3) A lakásbérleti jogviszony ismételt létesítése akkor lehetséges, ha az adott lakástípusra meghatározott jogosultsági feltételek teljesülnek és a bérlőnek nincs lakbér,- közös költség, lakáskezelői díj, a lakással kapcsolatos helyi adó tartozása, és igazolja, hogy a közüzemi szolgáltatók felé fennálló tartozása nincs.

(4) Amennyiben a szociális rászorultság alapján bérbeadható ingatlanokra vonatkozó lakásbérleti szerződések ismételt létesítése esetén a bérlő a szociális alapon bérbeadható bérlakásra meghatározott jogosultsági feltételek közül kizárólag a 5. § (2) a) pontjában foglalt feltételnek nem felel meg, vele a bérleti szerződés ismételten megkötendő, azzal, hogy a bérleti díj összege a Rendelet 2. melléklet 3. pontjában meghatározott lakbér összegének 150 % -a (a továbbiakban: emelt összegű lakbér).

(5) A lakásbérleti jogviszony ismételt létesítésére irányuló kérelemhez csatolni kell a lakásban élő személyeknek a kérelem benyújtását megelőző háromhavi jövedelemigazolását, továbbá a közüzemi szolgáltatók (energiaellátás, víz- és csatornamű, szemétszállítás, távhőszolgáltatás) által kiadott igazolásokat arról, hogy a szolgáltatók felé fennálló tartozásuk nincs. Közüzemi szolgáltató igazolásaként elfogadható a 30 napnál nem régebbi olyan közüzemi számla is, amelyből megállapítható, hogy a bérlőnek nincs hátraléka.

15. A jogcím nélküli lakáshasználat

16. §

(1) A lakást jogcím nélkül használó lakáshasználati díj fizetésére köteles, melynek összege a jogcím nélküli lakáshasználat első két hónapjában a korábbi lakbérrel azonos összegű, a jogcím nélküli lakáshasználat harmadik hónapjától kezdődően a lakbér 300 %-a, emelt összegű lakbér fizetése esetén a havi emelt összegű lakbér 300 %-a.

(2) Az a lakást jogcím nélküli lakáshasználó, aki a lakásbérleti díj 300 %-át fizeti és a fennálló tartozását egyösszegben megfizeti, kizárólag egy alkalommal jogosult a lakásbérleti jogviszony ismételt létesítésére, amennyiben a 15. §-ban foglalt feltételeknek megfelel.

(3) Amennyiben a lakást jogcím nélkül használó bérleti jogviszonya a határozott idő lejártát követő 30 napon belül nem jön létre, a polgármester döntése szerint intézkedni kell a lakás kiürítése iránt.

(4) Azzal a jogcím nélküli lakáshasználóval szemben, akit a bíróság jogerős ítéletével a lakás kiürítésére kötelezett, a már megindított végrehajtás megszüntethető, ha a fennálló tartozását és a végrehajtási költséget a végrehajtás időpontjáig egyösszegben megfizeti, feltéve, ha a bérleti jogviszony fennállása,

illetve a jogcímnélküli lakáshasználat időtartama alatt az érintett személyek az együttélés szabályait betartották.

- (5) Amennyiben a volt bérlő és a bérbeadó között per van folyamatban a lakás kiürítése vagy a tartozások megfizetése iránt, a bérbeadó képviselője az eset minden körülményét mérlegelve jogosult arra, hogy a tartozások eredményesebb behajtása érdekében, a tartozások részletekben történő megfizetésére, valamint a késedelmi kamat elengedésére vonatkozóan egyezséget kössön. Az egyezés során tőketartozás nem engedhető el és nem csökkenthető.

16. Szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése

17. §

- (1) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg, úgy bérlőt pénzbeli térítés illeti meg az alábbiak szerint:
- a) alacsonyabb lakbérű cserelakás biztosítása esetén a bérlő jogosult a bérleti szerződésben meghatározott és még hátralevő időtartam alapján számított bérleti díj és a bérleti jogviszony megszűnése miatt bérelt lakás éves lakbére közötti különbség legfeljebb ötszörösének pénzbeli megterítésére,
 - b) cserelakás felajánlása helyett – megállapodás alapján - a bérleti szerződés szerint meghatározott hátralevő hónapokra számított, de legfeljebb 6 havi lakbérnek megfelelő összegű térítés.
- (2) Amennyiben a bérlő kezdeményezi a bérleti jogviszony megszüntetését, úgy részére ellenszolgáltatás nem jár.

III. fejezet

Egyéb helyiségek bérlete

17. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

18. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek felsorolását a rendelet 3. melléklete tartalmazza.
- (2) A bérbeadó helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után, legfeljebb 5 évi időtartamra adhat bérbe, ha a bérlő 3 havi bérleti díjat a szerződéskötéskor letétbe helyez.
- (3) Nem kell pályázatot kiírni a helyiség bérletére:
- a) ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség legalább 1 éve üresen áll, vagy
 - b) ha a helyiség használatára közérdekből van szükség.
- (4) A pályázati kiírást az önkormányzat hirdetőtábláján kell kifüggeszteni, valamint az önkormányzat honlapján meg kell jelentetni.

- (5) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
- a) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát;
 - b) a hasznosítás célját és a helyiségben végezhető tevékenység pontos megjelölését;
 - c) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;
 - d) a bérleti szerződés időtartamát;
 - e) a bérleti díj alsó határát, amelyre licitálni lehet;
 - f) a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét, a pályázatok bírálatának helyét, idejét;
 - g) 3 havi bérleti díj szerződéskötéskor történő letétbe helyezési kötelezettségét.
- (6) A pályázati ajánlatok benyújtásának határidejét úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított legalább 10 munkanap rendelkezésre álljon. A kiírás időpontjának az a nap számít, amikor a pályázat a honlapon megjelent.
- (7) A helyiség bérletére benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell:
- a) a bérbevételre ajánlatot tevő nevét, címét, adatait,
 - b) a bérleti díjra vonatkozó ajánlatot,
 - c) a hasznosítás célját.
- (8) Érvénytelen az a pályázat, amely a (7) bekezdésben megjelölteket nem tartalmazza.
- (9) A pályázat alapján annak kell a helyiséget bérbe adni, aki a legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja.
- (10) A pályázat eredményéről a pályázat nyertesét haladéktalanul, a többi pályázót 10 napon belül írásban értesíteni kell.
- (11) Az értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérleti szerződést meg kell kötni. Amennyiben a szerződéskötés a nyertesnek felróható okból határidőben nem történik meg, a kijelölt pályázó a lakásbérletre való jogosultságát elveszti. Nem minősül felróható oknak, ha a bérlőként kijelölt önhibáján kívüli okból igazoltan nem tud eleget tenni szerződéskötési kötelezettségének.
- (12) A bérleti díj legalacsonyabb összegét helyiség típusonként differenciált, négyzetméter egységárban határozza meg a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság azzal, hogy a bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben emelkedik.
- (13) A helyiség bérlőjének nevét és az általa vállalt bérleti díj összegét a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal központi hivatalának hirdetőtábláján ki kell függeszteni a szerződéskötéstől számított 15 nap időtartamra.

- (14) Amennyiben a bérlőnek bérleti díj hátraléka nincs és vállalja a bérleti szerződésében szereplő díj további megfizetését, úgy a bérleti jogviszony pályáztatás nélkül meghosszabbítható, egyedileg meghatározott időtartamra.

18. Hozzájárulás a bérleti jog átruházásához

19. §

- (1) A bérlő a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával ruházhatja át másra.
- (2) Az (1) bekezdésben foglalt hozzájárulás feltétele, hogy az új bérlő vállalja, hogy
- a) a helyiségben olyan tevékenységet folytat, amely nem ellentétes a helyiség hasznosítási céljával, továbbá
 - b) az általa fizetendő bérleti díj összege a korábbi bérlő által fizetett bérleti díj összegével legalább azonos mértékű, továbbá
 - c) 3 havi bérleti díj összegének megfelelő óvadékot befizet.

19. Az egészségügyi célvagyonba tartozó, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó rendelkezések

20. §

- (1) A rendelet 4. mellékletében megjelölt egészségügyi célvagyonba tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: egészségügyi célvagyonba tartozó helyiség) bérletére a rendeletet az e §-ban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.
- (2) Az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiség pályázati eljárás lefolytatása nélkül adható bérbe, kizárólag egészségügyi szolgáltatások nyújtására és azzal összefüggő feladatok ellátására.
- (3) Az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiség bérlője lehet:
- a) olyan házi orvos, aki Dombóvár város közigazgatási területén házi orvosi, házi gyermekorvosi vagy fogorvosi körzetben területi ellátási kötelezettséget vállal a házi orvosi, házi gyermekorvosi és fogorvosi tevékenységről szóló miniszteri rendeletben (a továbbiakban: EüM rendelet) meghatározottak szerint,
 - b) az a) pontba nem tartozó, egészségügyi szolgáltatást nyújtó természetes személy vagy gazdálkodó szervezet.
- (4) Amennyiben az önkormányzat az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiség használatát a területi ellátási kötelezettséget vállaló házi orvos részére a területi ellátási kötelezettségre vonatkozóan kötött megállapodásban térítésmentesen biztosította, a bérbeadói jog csak a házi orvos részére biztosított használaton kívüli időszakokra és a megállapodásban foglaltakra figyelemmel gyakorolható. Az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiségnek a házi orvos által betegfogadásra

használt része bérbeadásához a megállapodás szerint használatra jogosult háziorvos hozzájárulása szükséges.

- (5) Az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiség a (3) bekezdés a) pontja szerinti bérlő esetén a háziorvos területi ellátási kötelezettsége megszűnéséig, mint feltétel bekövetkezéséig, a (3) bekezdés b) pontja szerinti bérlő esetében legfeljebb 5 év időtartamra adható bérbe.
- (6) Az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiség bérleti jogának átruházása vagy elcserélése esetén a bérbeadói hozzájárulás feltétele, hogy a bérleti jog csak a (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő természetes személyre vagy gazdálkodó szervezetre ruházható át, illetve cserélhető el. Bérlőtársi szerződés csak a (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő természetes személlyel vagy gazdálkodó szervezettel köthető.
- (7) Az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiség albérletbe adásához a bérbeadó a következő feltételek együttes teljesülése esetén járul hozzá:
 - a) az albérlő csak a (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő természetes személy vagy gazdálkodó szervezet lehet,
 - b) a bérlő vállalja, hogy a bérbeadó által ellenjegyzett albérleti szerződés hatályba lépésétől számítva, a szerződésben az albérletbe adásért kikötött ellenértéket bérleti díjként, illetve a kikötött bérleti díjjal növelten megfizeti.
- (8) A (3) bekezdés a) pontja szerinti bérlő esetén bérleti díjat a bérbeadói jogok gyakorlására jogosult a képviselő-testület ilyen tárgyú határozata esetén, az abban meghatározott feltételekkel köthet ki. Amíg a képviselő-testület nem hoz ilyen határozatot, a bérleti szerződésben a bérleti díj bérbeadó részéről való egyoldalú meghatározásának jogát és bérlő részéről ennek kifejezett elfogadását kell kikötni.
- (9) A (8) bekezdésben meghatározottakon kívül az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiség bérleti díját a piaci viszonyok figyelembevételével, és a hasonló bérlemények bérleti díjára figyelemmel kell meghatározni, a bérleti díj összegét évenként a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben emelni kell.
- (10) Az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiség használatával kapcsolatban felmerülő és a bérleti szerződésben meghatározott költségeket a bérlő köteles viselni. A (4) bekezdésben meghatározott esetben a bérlőnek a költségeket a megállapodás szerint használatra jogosult háziorvos részére kell megfizetnie, amennyiben a bérlő és a háziorvos másként nem állapodik meg.

IV. Fejezet Záró rendelkezések

20. Hatálybalépés 21. §

- (1) Ez a rendelet 2021. január 1-jén lép hatályba.
- (2) A rendelet 2. melléklete szerinti díjak 2021. február 1. napjától alkalmazhatóak. 2021. január 31. napjáig a 2020. december 31. napján hatályos díjak alkalmazhatóak.

21. Átmeneti rendelkezések 22. §

- (1) A rendeletet a hatályba lépésekor már fennálló szerződésekre is alkalmazni kell.
- (2) A szociális rászorultság alapján bérbe adható lakások tekintetében a rendeletet a hatályba lépését követően megkötött szerződésekre kell alkalmazni.
- (3) A rendelet kihirdetése és hatályba lépése közötti időszakban e rendelet szabályai szerint kell eljárni azon döntések meghozatala során, amelyek a 2021. január 1. napján vagy azt követően hatályba lépő szerződésekre és szerződés-módosításokra vonatkoznak.
- (4) A rendelet hatályba lépésekor fennálló szerződés szerint megállapított óvadékot a bérlő köteles 2021. június 30. napjáig a jelen rendelet 2. melléklete szerint számított összegre kiegészíteni.
- (5) Azon bérlő, akinek óvadékfizetési kötelezettsége a jelen rendelet hatályba lépésével keletkezik, a rendelet szerinti óvadékot a (4) bekezdés szerinti határidőben köteles a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

22. Hatályon kívül helyező rendelkezések 23. §

A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelete.

Pintér Szilárd
polgármester

dr. Szabó Péter
jegyző

1. melléklet a .../2020. (...) önkormányzati rendelethez

A Dombóvár Város Önkormányzata tulajdonában lévő bérbe adható lakások

I. Szociális rászorultság alapján bérbe adható lakások

1. Komfortos, II. műszaki állapotú lakások:

- 1.1. Dombóvár, Kossuth utca 27. 6 lakás
- 1.2. Dombóvár, Jókai utca 13. 1 lakás

2. Komfortos, III. műszaki állapotú lakások:

- 2.1. Dombóvár, Arany János tér 15. 1 lakás
- 2.2. Dombóvár, Arany János tér 4. 2 lakás
- 2.3. Dombóvár, Arany János tér 16. 1 lakás
- 2.4. Dombóvár, Bajcsy-Zsilinszky utca 5. 6 lakás
- 2.5. Dombóvár, Földvár utca 16. 1. lakás
- 2.6. Dombóvár, Lucza hegyi utca 2/A. 1 lakás
- 2.7. Dombóvár, Erzsébet utca 2. 2 lakás
- 2.8. Dombóvár, Jókai utca 13. 4 lakás
- 2.9. Dombóvár, Szabadság utca 15. 1 lakás
- 2.10. Dombóvár, Kórház utca 2. 4 lakás
- 2.11. Dombóvár, Gyár utca 16. 1 lakás
- 2.12. Dombóvár, III. utca 24/A. 1 lakás
- 2.13. Dombóvár, III. utca 24/B. 2 lakás
- 2.14. Dombóvár, Szigetsor 11/B. 1 lakás
- 2.15. Dombóvár, Kakasdombi köz 6. 2 lakás
- 2.16. Dombóvár, Fülemléle utca 2. 1 lakás
- 2.17. Dombóvár, Pacsirta utca 6. 1 lakás

3. Komfortos, IV. műszaki állapotú lakások:

- 3.1. Dombóvár, Arany János tér 26. 1 lakás
- 3.2. Dombóvár, Erzsébet utca 2. 1 lakás
- 3.3. Dombóvár, Jókai utca 13. 2 lakás

4. Komfort nélküli, IV. műszaki állapotú lakások:

- 4.1. Dombóvár, Jókai utca 13. 2 lakás
- 4.2. Dombóvár, Kórház utca 2/B. 1 lakás
- 4.3. Dombóvár, Cinege utca 5. 1 lakás
- 4.4. Dombóvár, Fülemléle utca 9. 1 lakás

5. Komfort nélküli, V. műszaki állapotú lakások:

- 5.1. Dombóvár, Kinizsi utca 37. 3 lakás

6. Szükséglakások

- 6.1. Dombóvár, Arany János tér 10. 1 lakás
- 6.2. Dombóvár, Kakasdombi köz 7. 1. lakás

II. Állami támogatással épült lakások

1. Összkomfortos, I. műszaki állapotú:

- 1.1. Kaposszekcső, Liget lakótelep 5/A. 1 lakás
- 1.2. Kaposszekcső, Liget lakótelep 5/B. 4 lakás
- 1.3. Kaposszekcső, Liget lakótelep 5/C. 2 lakás
- 1.4. Kaposszekcső, Liget lakótelep 6/B. 10 lakás

2. Összkomfortos, II. műszaki állapotú:

- 2.1. Dombóvár, Platán tér 1. alatt a tetőtérben lévő 4 lakás
- 2.2. Dombóvár, Platán tér 3. alatt a tetőtérben lévő 4 lakás
- 2.3. Dombóvár, Platán tér 5. alatt a tetőtérben lévő 4 lakás
- 2.4. Kaposszekcső, Liget lakótelep 5/A. 1 lakás

III. Piaci alapon bérbe adható lakások

1. Összkomfortos, I. műszaki állapotú lakások:

- 1.1. Dombóvár, Dombó Pál utca 18/B. 1 lakás
- 1.2. Dombóvár, Gárdonyi utca 14. 3 lakás
- 1.3. Dombóvár, Pannónia út 40. 1 lakás
- 1.4. Dombóvár, Pannónia út 54. 1 lakás
- 1.5. Dombóvár, Pannónia út 56. 1 lakás

2. Összkomfortos, II. műszaki állapotú lakások:

- 2.1. Dombóvár, Pannónia út 5. 20 lakás
- 2.2. Dombóvár, Pannónia út 7. 20 lakás
- 2.3. Dombóvár, Dombó Pál utca 18/C. 1 lakás
- 2.4. Dombóvár, Hunyadi tér 27. 2 lakás
- 2.5. Dombóvár, Pannónia út 25. 1 lakás
- 2.6. Dombóvár, Pannónia út 14. 1 lakás

3. Komfortos, II. műszaki állapotú lakások:

- 3.1. Dombóvár, Platán tér 9. fsz. 3. 1 lakás

4. Komfortos, III. műszaki állapotú lakások:

- 4.1. Dombóvár, Platán tér 1. 12 lakás
- 4.2. Dombóvár, Platán tér 3. 12 lakás
- 4.3. Dombóvár, Platán tér 5. 12 lakás

5. Komfortos, IV. műszaki állapotú lakások:

- 5.1. Dombóvár, Erkel Ferenc utca 56. 1 lakás

IV. Fecskeház program keretében épült lakások

1. Összkomfortos, II. műszaki állapotú lakások:

- 1.1. Dombóvár, Teleki utca 14. 15 lakás

V. A fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek

1. Összkomfortos lakóegységek:

1.1. Dombóvár, Park utca 2. 4 saját szociális blokkal és konyhával rendelkező lakóegység

2. Komfortos lakóegységek:

2.1. Dombóvár, Park utca 2. 3 közös használatú szociális blokkal és konyhával rendelkező lakóegység

VI. Ideiglenes jelleggel bérbe adható lakások

1. Összkomfortos, I. műszaki állapotú lakás:

1.1. Dombóvár, Termál utca 5. 1 lakás.

2. melléklet a .../2020 (...) önkormányzati rendelethez

A lakbérek mértéke és megállapításának szabályai

1. Lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás használatáért a bérlő lakbért és a szerződésben meghatározott, a lakáshasználattal kapcsolatos költségeket, szolgáltatási díjakat, valamint havi lakáskezelői alapdíjat köteles fizetni.
2. A lakáskezelői alapdíj havi mértéke 600,-Ft/lakás.
3. A jelen rendelet 4. § (1) bekezdés a)- d) pontjai szerint bérbe adható lakások havi lakbérét a következők szerint kell megállapítani: a lakás alapterületét szorozni kell a komfortfokozat szerinti alábbi négyzetméterenkénti díjjal és a műszaki állapot szerinti alábbi szorzóval.

3.1. Komfortfokozatok szerint a **szociális rászorultság** alapján bérbe adható bérlakások négyzetméterenkénti díjai:

3.1.1.	Összkomfortos:	350,- Ft/m ²
3.1.2.	Komfortos:	210,- Ft/m ²
3.1.3.	Félkomfortos:	150,- Ft/m ²
3.1.4.	Komfort nélküli:	100,- Ft/m ²
3.1.5.	Szükséglakás:	50,- Ft/m ²

3.2. Komfortfokozatok szerint a **piaci alapon bérbe adható és az állami támogatású** – kivéve „Fecskeház” program keretében épült - bérlakások négyzetméterenkénti díjai:

3.2.1.	Összkomfortos:	480,- Ft/m ²
3.2.2.	Komfortos:	350,- Ft/m ²

3.3. „Fecskeház” program keretében épült lakások négyzetméterenkénti díjai:

3.3.1.	Összkomfortos:	200,- Ft/m ²
--------	----------------	-------------------------

3.4. Műszaki állapot szerinti szorzók:

3.4.1.	I. műszaki állapotú lakásnál:	1,64
3.4.2.	II. műszaki állapotú lakásnál:	1,35
3.4.3.	III. műszaki állapotú lakásnál:	1,04
3.4.4.	IV. műszaki állapotú lakásnál:	0,98
3.4.5.	V. műszaki állapotú lakásnál:	0,75

4. Az ideiglenes jelleggel bérbe adható lakás havi lakbére: a lakás alapterülete szorozva 600,- Ft/m² díjjal és a műszaki állapota szerinti szorzóval a 3.4. pont alapján.

5. A fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek havi lakbére:
 - 5.1. összkomfortos lakóegység esetén a lakás alapterülete szorozva 130 Ft/m² négyzetméterenkénti díjjal,
 - 5.2. komfortos lakóegység esetén a lakás alapterülete szorozva 100 Ft/m² négyzetméterenkénti díjjal.
6. A lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint minden esetben 5,- Ft-ra kerekítve kell megállapítani.
7. Ha a lakás alapterületében vagy komfortfokozatában változás következik be, a lakbér összegét módosítani kell.
8. A „Fecskeház” program keretében épült lakásokban elhelyezésre kerülő fiatal házaspárok/élettársak lakáscélú megtakarításának minimális összege: 32.100,- Ft/hó. Ennek teljesítését minden évben a biztosítási évfordulót követően a pénzügyintézet (biztosító) éves értesítésének bemutatásával a bérbeadónak be kell mutatni.
9. A lakóingatlan udvarán belüli külön szolgáltatásként vállalkozás céljára használt mellékhelyiségre a bérleményekre alkalmazott díjtarifa szerint számítandó a bérleti díj.
10. A lift használatáért a társasház által megállapított díjat kell fizetni.
11. A közüzemi szolgáltatásokért a közüzemi szolgáltató díjtarifája szerint számított díjat kell felszámítani.
12. Az egyéb külön meghatározott szolgáltatásokért a bérbeadó esetenként, egyedileg állapíthatja meg a fizetendő díjat.

3. melléklet a ...2020.(...) önkormányzati rendelethez

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

A	B	C	D	E	F
Sorszám	Helyrajzi szám	Megnevezés	Cím	Terület m²	Megjegyzés
1.	48/A	Földterület	Arany János tér 26.	225	Önkormányzati tulajdon Lakáshoz tartozó terület hasznosítása
2.	2923/A/3	Üzlet, raktárak, udvar	Gyár utca 16.	1243	Önkormányzati tulajdon
3.	763/11/A/1	Iroda/üzlet	Hunyadi tér 30-32.	32	Önkormányzati tulajdon
4.	763/11/A/2	Iroda/üzlet	Hunyadi tér 30-32.	25	Önkormányzati tulajdon
5.	763/11/A/3	Iroda/üzlet	Hunyadi tér 30-32.	23	Önkormányzati tulajdon
6.	763/11/A/4	Iroda/üzlet	Hunyadi tér 30-32.	35	Önkormányzati tulajdon
7.	763/11/A/5	Iroda/üzlet	Hunyadi tér 30-32.	33	Önkormányzati tulajdon
8.	763/13/A/8	Iroda/üzlet	Hunyadi tér 34/B	55	Önkormányzati tulajdon
9.	2903/1/A/1	Garázs	Park utca 2.	17	Önkormányzati tulajdon
10.	1040/2	Iroda/üzlet	Pannónia út 7.	39	Önkormányzati tulajdon
11.	1040/2	Iroda/üzlet	Pannónia út 7.	120	Önkormányzati tulajdon
12.	732/4/A/49	Iroda/üzlet	Ady Endre u. 8.	40	Nem önkormányzati tulajdon, használati szerződés
13.	732/4/A/49	Iroda/üzlet	Ady Endre u. 8.	19	Nem önkormányzati tulajdon, használati szerződés
14.	1889/21	Iroda/üzlet	Bajcsy-Zsilinszky utca 20.	30	Nem önkormányzati tulajdon

15.	959/2/A/1 1	Garázs	Pannónia út 27.	17	Önkormány- zati tulajdon
16.	224/5/A/4	Raktár	Arany János tér 4.	174	Önkormány- zati tulajdon
17.	1299/5/A/ 76	Egyéb helyiség	Dombó Pál utca. 9.	18	Önkormány- zati tulajdon
18.	763/11/A/ 6	Iroda/üzlet	Hunyadi tér 30-32.	21	Önkormány- zati tulajdon

4. melléklet a ... /2020. (...) önkormányzati rendelethez

Nem lakás céljára szolgáló, egészségügyi célvagyonba tartozó helyiségek

	A) Cím	B) Funkció
1.	Szabadság u. 2.	Orvosi rendelő
2.	Hóvirág u. 1.	Orvosi rendelő
3.	III. u. 35.	Orvosi rendelő
4.	Pannónia u. 56.	Orvosi rendelő
5.	Pannónia u. 5.	Orvosi rendelő
6.	Bajcsy-Zsilinszky u. 5.	Orvosi rendelő