

**Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének
3/2014. (II. 28.) önkormányzati rendelete az önkormányzat
tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről**

(Egységes szerkezetben a 14/2014.(V.30.), 24/2014.(XII.12.), a 22/2015.(XII.18.), a
20/2016.(XII.15.), a 15/2017.(XII.15.), a 17/2018.(XI.30.) valamint a 17/2019.(XI.29.)
önkormányzati rendelettel)

Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Tv. 3. § (2) bekezdésében, 4.§. (3) bekezdésében, 12.§. (5) bekezdésében, 15.§-ában, 20.§-ában, 23.§-ában, 35.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §.

A rendelet hatálya Dorog Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra terjed ki.

2. Az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételei

2. §

- (1) Dorog Város területén az önkormányzat tulajdonában lévő lakások típusai:
- a) szociális bérlakások: rászorultság esetén e rendelet alapján csökkentett lakbérrel utalható ki
 - b) piaci alapú bérlakások: piaci alapú költség vállalás alapján utalható ki
 - c)¹ szolgálati bérlakások: állami és önkormányzati feladatot ellátó személy részére utalható ki
- (2) Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások kiutalásának jogát a képviselő-testület a polgármesterre ruházza át
- (3) A döntés előkészítését a Polgármesteri Hivatal végzi, szolgáltatja a döntéshez szükséges adatokat.
- (4) A rendelkezésre álló kiutalható bérlakások függvényében kerül meghirdetésre a bérlakás pályázat.

3.§

- (1) Az önkormányzati lakásokat:
- a) szolgálati jelleggel
 - b) pályázat elnyerése jogcímen
 - c) bérleti jogviszony folytatása jogcímen
lehet bérbe adni.
- (2) A polgármester elemi kár, katasztrófa, szociális krízishelyzet esetén jogosult átmeneti jelleggel lakáskiutalás felett rendelkezni. Erről az átruházott hatáskörben hozott döntésekről szóló beszámoló keretében évente egyszer tájékoztatja a képviselő-testületet.

¹ Módosította a 14/2014. (V.30.) ök. rendelet 1§-a. Hatályos 2014. június 02-től.

4.§

- (1) A pályázati felhívást meg kell jelentetni a helyi újságban, a város honlapján és a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján.
- (2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a) azt, hogy milyen típusú lakás pályáztatására kerül sor
 - b) a meghirdetett önkormányzati lakás címét,
 - c) a lakás műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat)
 - d) a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges munkálatok megjelölését és költségeit
 - e) a lakás megtekintésére kijelölt időpontot
 - f) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét
 - g) felhívást a pályázat benyújtásának indokolására
- (3) A pályázatot e rendelet 3. és 4. mellékletét képező nyomtatványon kell benyújtani. A nyomtatványt a Polgármesteri Hivatal Szociális Osztályán lehet átvenni.
- (4) A rászorultság elemzését Polgármesteri Hivatal Szociális Osztály végzi, döntésre a polgármesternek előkészíti.
- (5) A lakáskiutalásról szóló döntés közzététele a város honlapján történik.

5.§

- (1) Szociális helyzet alapján válhat bérlővé az a nagykorú személy,
 - a) aki legalább 5 éve bejelentett dorogi lakóhellyel rendelkezik
 - b) lakás-, illetve ingatlantulajdonnal, lakásbérleti joggal sem ő, sem a vele együtt költözni kívánó személy nem rendelkezik és nem rendelkezett az elmúlt 5 évben
 - c) akinek a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyek számát figyelembe véve, az egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét és ezen személyek együttesen sem rendelkeznek az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 60-szorosát meghaladó vagyonnal. Egyedülálló esetében az egy főre jutó havi jövedelem legmagasabb összege az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszerese lehet.
 - d) aki a lakásfenntartáshoz szükséges jövedelemmel rendelkezik
- (2) A pályázat elbírálásánál előnyt élvez az a személy, aki vállalja, hogy fedezi a lakás esetleges felújítási költségeit.

6.§

- (1) Piaci alapú bérlakás bérlőjévé az a nagykorú személy válhat,
 - a) aki legalább 5 éve bejelentett dorogi lakóhellyel rendelkezik
 - b) lakás-, illetve ingatlantulajdonnal, lakásbérleti joggal sem ő, sem a vele együtt költözni kívánó személy nem rendelkezik a bérleti jogviszony létesítésének időpontjában
 - c) Vállalja a lakás felújítási, korszerűsítési költségeit
 - d)¹ A pályázó és a vele együtt költöző családtagok egy főre jutó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét eléri, de nem haladja meg a négyszeresét. Gyermeket nevelő személyeknél, családoknál a jövedelemhatár gyermekenként 10%-al csökken, legfeljebb 40 %-al.
- (2) A pályázat elbírálásánál előnyben részesülnek a fiatal, gyermekes családok, ahol legalább a szülők egyike 35 évesnél fiatalabb

¹ Módosította a 14/2014. (V.30.) ök. rendelet 2§-a. Hatályos 2014. június 02-től.

7.§

- (1) Az önkormányzati lakás bérbeadása határozott időre történik:
 - a) szociális lakás esetében legfeljebb 5 évre
 - b) piaci alapú lakás esetében legfeljebb 3 évre
- (2) Szociális bérlet esetén a határozott idő elteltével a pályázati eljárás mellőzésével
 - a) a lakás 5 évre ismételt bérbe-adható, amennyiben a feltételek változatlanul fennállnak.
 - b) a lakás piaci alapon határozatlan időre bérbe-adható, amennyiben a bérleti jövedelmi-vagyoni viszonyai megváltoztak
- (3) Piaci alapú bérlet esetén a határozott idő elteltével a lakás pályázati eljárás mellőzésével határozatlan időre bérbe-adható.
- (4) Szolgálati lakás bérleti jogviszonya a foglalkoztatási jogviszony megszűnésével megszűnik.

3. A lakbér mértéke

8. §.¹

A fizetendő havi lakbér mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata után.

Komfortfokozat	Határozatlan időre kiutalt lakás lakbére Ft/m ² /hó	Lakbértámogatás mértéke %-ban, a szociális 5 éves időtartalmú szerződések esetében
Összkomfortos	485,-	25%
Komfortos	350,-	25%
Félkomfortos	165,-	25%

9. §

Az önkormányzat a bérbe-adott lakások után a lakbéreken túlmenően az alábbi külön szolgáltatások díjának előírására és beszedésére jogosult, a bérleti befizetésére kötelezett:

- a) vízmérővel nem rendelkező lakásbérlemények esetén víz- és csatornadíj
- b) közös használatú területek takarításának díja, melynek összege a társasházakkal kötött szerződésekben szerepel.

10.§

Lakbér-, víz- és csatornadíj-, valamint takarítási díj tartozás esetén az eljárás rendje:

- a) 50 000 Ft-ot elérő tartozás esetén a bérleti fizetési felszólítást kap
- b) együttműködése esetén megállapodás kötése a hátralék rendezésére
- c) amennyiben a bérleti nem tartja be a megállapodásban megjelölt fizetési határidőket, a bérleti jogviszony megszüntetésre kerül, illetve a szünetelő végrehajtási eljárás folytatódik
- d) a végrehajtási eljárás megszüntetésre -, és a bérleti jogviszony helyreállításra kerül, ha a az adósság rendeződik

¹ Módosította a 17/2019.(XI.29.) önk. rendelet 1. §-a. Hatályos 2020. január 01-től.

4. A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

11.§

- (1) A bérbeadó és a lakásban már bennlakó bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakíthatja, korszerűsítheti. A műszaki teendők tartalmát, költségeit, a határidőt a bérbeadó állapítja meg.
A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.
- (2) A kivitelezés csak akkor kezdhető meg, ha az (1) bekezdésben foglalt lényeges feltételekben a felek írásban megállapodtak.
- (3) Ha a lakás felújítását a lakás nem rendeltetésszerű használata, illetőleg a lakás berendezéseinek rongálása idézte elő, a felújítást a bérlő a bérbeadótól nem követelheti.
- (4) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal ellenőrzi.

12. §

- (1) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – nem a bérbeadó feladatát képező – kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.
- (2) A megállapodás tartalmát a bérbeadó állapítja meg.

13.§

A lakás átalakítását, korszerűsítését követően a lakásbérleti szerződést - az e rendelet szabályai szerint megállapítható lakbér összegére is kiterjedően - módosítani kell, ha a lakás komfortfokozata megváltozott és a munkák költségeit a bérbeadó viselte.

14. §

A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és a berendezéseit a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, feltéve, hogy ennek költségét a bérlő magára vállalja.

15. §.

- (1) A bérlő kizárólag a bérbeadó hozzájárulása alapján fogadhatja be a lakásba:
 - a) a hivatalosan be nem jegyzett élettársát, valamint
 - b) a testvérét
 - c) gyermekének házastársát illetve élettársát
- (2) A befogadáshoz a bérlőtárs írásbeli hozzájárulása is szükséges.

16.§

A bérbeadó a bérleti jogviszonyt megszüntetheti közös megegyezéssel, ebben az esetben pénzbeli térítést fizet. A pénzbeli térítés összege megállapodás alapján

- a) amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetését a bérbeadó kezdeményezte az ingatlan piaci értékének – legfeljebb - 100 %-a
- b) amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetését a bérlő kérte, az ingatlan piaci értékének 20 %-a

5. Lakáshasználati díj

17.§

(1) A jogcímnélküli lakáshasználónak lakáshasználati díjat kell fizetnie az alábbiak szerint:

- a) A bérelő a bérbeadó által felmondott bérleti szerződést követően nem működik együtt a jogviszony visszaállításában, a lakást nem hagyja el. Két hónap jogcímnélküli lakáshasználatot követően a lakáshasználati díj a rendeletben megállapított lakbér 150 %-ára emelkedik.
- b) Bérleti jogviszony megszüntetését követően a lakásban visszamaradt személy két hónap jogcímnélküli lakáshasználat után a lakáshasználati díj a lakbér 200 %-ára emelkedik.
- c) Az önkormányzati bérlakásba jogtalanul befogadott személy két hónap jogcímnélküli lakáshasználat után lakáshasználati díjként a lakbér 200 %-át fizeti.
- d) Az erőszakos lakásfoglalóként jogcímnélküli lakáshasználóvá vált személy két hónap jogcímnélküli lakáshasználat után a lakáshasználati díj a lakbér 300 %-ára emelkedik.

(2) A bérbeadó a (1) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti eljárást megindítani.

6. Záró rendelkezések

18. §

(1) Ez a rendelet 2014. március 1-én lép hatályba.

(2) Hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 14/2003. (VII.1.) önkormányzati rendelet.



Dr. Tittmann János
polgármester



Kecskésné Patos Szilvia
jegyző