



5.

**Eger Megyei Jogú Város Közgyűlésének rendelet tervezete az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérbeadásának szabályairól szóló 42/2004. (XII.17.) számú önkormányzati rendelet módosítására, kiegészítésére**

**Tisztelt Közgyűlés!**

**A Lakástörvény / továbbiakban: Lt. / átfogó módosítása 2006. március 31-én lép hatályba.**

A módosítás több ponton és sok esetben nagyon lényeges módon érintette a több, mint tíz éves törvényt.

A módosítás kapcsán az önkormányzatoknak át kell tekinteniük helyi rendeleteiket és a szükséges korrekciókat el kell végezniük.

Helyi rendeletek alatt a **bérlet szabályairól szóló, a lakbérekről szóló rendeletet , valamint a vagyonrendeletet és a lakások elidegenítésére vonatkozó rendeletet** kell érteni, hiszen a törvény módosítás mindegyiket lényegesen érintette.

Ezen rendeletek módosítására, kiegészítésére külön – külön előterjesztések készülnek.

**Jelen előterjesztés a lakásbérlet helyi szabályairól szóló rendeletünk módosításáról, kiegészítéséről szól.**

A bérlet szabályairól szóló rendeletünket függetlenül a Lt.változásától, módosítani terveztük, ugyanis az életbelépése óta eltelt egy év alatt sok olyan tapasztalat gyűlt össze, amely ezt indokoltá teszi.

Szeretnénk röviden az Lt. módosításának a bérlet szabályait érintő lényegét jelezni, valamint azokat a kérdéseket is, amelyek a gyakorlati munka során gyűltek össze s indokoltá teszik rendeletünk módosítását.

**A Lt. bérletre vonatkozó lényeges, új rendelkezései az alábbiakban foglalhatók össze:**

- **szociális bérbeadás feltételeinél** nem lehet óvadék fizetést előírni, a lakás bérbe adásakor fennálló jövedelmi, vagyoni körülményeket lehet csak vizsgálni. Ez azt jelenti, hogy ha korábban volt már lakása az igénylőnek, pályázónak, vagy önkényes lakásfoglaló volt, ezt nem lehet kizáró körülményként értékelni.

Más típusú bérbeadáskor lehetőség van óvadék kikötésére, ennek mértékére javaslatot tettünk.

- a bérleti idő alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Vannak azonban olyan körülmények – egészségügyi ok, munkahely.stb. – amikor a bérlő legálisan távol lehet a lakásból. Erre vonatkozó eljárási szabályokat megfogalmaztuk a tervezetben.
- a bérbeadó évente legalább egyszer köteles ellenőrizni a rendeltetésszerű lakáshasználatot, a bérlő pedig ezt köteles tőni. Önkormányzati lakás esetében az ellenőrzési kötelezettség gyakoriságát önkormányzati rendeletben kell szabályozni, ezt szintén megtettük a tervezetben.
- jelentősen változtak, szigorodtak a lakáscsere szabályai. Ennek indoka a lakás maffia elleni hatékony küzdelem. Jelen rendeletünk azonban lefedi ezeket a szabályokat, így módosítás nem indokolt.
- a törvény nevesíti a szociális helyzet alapján történő bérbe adás esetén a lakásigénylési névjegyzék készítésének lehetőségét. Ez a rendeletünk szerinti lakáshoz juttatandók jegyzékét és a lakásigények regisztrálását fedi le, így itt módosítás nem szükséges.
- a Lt. módosította a bírósági végrehajtásról szóló 1994. LIII. törvényt. A módosítás lényege, a határozott időre kötött bérleti szerződés esetén a meghatározott idő lejártakor a bérbeadó 60 napon belül kérheti, hogy a bíróság a lakás kiürítését végrehajtható okirat kiállítása nélkül, nem peres eljárásban hozott végzéssel rendelje el.  
Ez a szabály azon túl, hogy nagymértékben meggyorsítja a lakás kiürítési eljárásokat, megítélésünk szerint szükségtelenné teszi a jelenlegi rendeletünkben előírt, közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségét, ezért az erre vonatkozó szabályokat hatályon kívül helyezzük.

## **2. ) A törvény módosításától függetlenül, az alábbi pontokon kívánunk helyi rendeletünkön változtatni:**

- szociális bérbe adásnál a jövedelmi határok felülvizsgálata, mivel a jelenlegi szabály szerint sok rászoruló család kiesik ebből a lakásellátási formából. A felülvizsgálat során a Szociális törvény ez évi módosítását vettük alapul, amely bevezette az úgynevezett fogyasztási egység szerinti jövedelem számítást. A próbaszámítások azt igazolták, hogy az így kapott jövedelem határok könnyítenek az igénylők helyzetén, továbbá a család szerkezetéhez jobban igazodik, igazságosabbá teszi az elosztást / segélyek és akár lakás elosztás is /. Ezzel tulajdonképpen minden önkormányzati rendeletünkben egységesek lesznek a szociális juttatások feltételrendszerei.
- kérdésként merült fel minden típusú bérbe adásnál a volt, vagy meglévő lakástulajdon milyen mértékben legyen kizáró körülmény, illetve egyáltalán az legyen-e, figyelemmel a Lt. fentebb részletezett új szabályaira, valamint arra, hogy a Közgyűlés részéről is több alkalommal jelzés érkezett, hogy a jelenlegi szabályok sok esetben méltánytalansághoz vezetnek. A tervezetben mindezekre figyelemmel könnyítettünk a jelenlegi szabályokon.
- garzonnál nevesíteni javasoljuk, hogy a garzonházi bérlő is jogosult minőségi lakáscserére.
- költségelven történő bérbe adás esetén a jövedelmi viszonyokra vonatkozó szabályok módosítása. Jelenlegi szabály nem egyértelmű, egzakt módon kívánjuk megfogalmazni.

- versenytárgyalás útján történő bérbeadás szabályait kiiktatjuk a rendeletből. Helyette a piaci alapon történő bérbeadást vezetnénk be és erre vonatkozó szabályokat építenénk be a rendeletbe. Ez összhangban lenne a lakbér rendeletünkkel is, valamint a tapasztalatok is azt mutatták, hogy a versenytárgyalás nem vált be, kezelhetőbb a piaci alapú bérbeadás. Továbbá lehetővé tennénk piaci alapú bérbeadás esetén is a bérleti jogviszony hosszabbítást, erre eddig nem volt lehetőség.

- adósságkezelési eljárásban félévente hosszabbítjuk a bérleti, illetve a használati szerződéseket. Ez a rendesen fizetőket és a Hivatalt is feleslegesen terheli, ezért egy hosszabb időtartamot tervezünk bevezetni, legfeljebb egy évet.

- adósságkezelésnél rendeleti szinten kívánjuk kimondani, hogy ha valaki maradéktalanul kifizette a hátralékot, akkor lakáshasználóból ismét bérlővé válhat, amelynek során természetesen vizsgáltnánk jövedelmi, vagyoni viszonyait. A bérlet időtartamát egy évben maximálnánk, a hosszabbítás lehetőségének biztosításával.

- a Lt. alapján szabályozni kell a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésének eseteit. Erre vonatkozó szabályok eddig a lakások elidegenítésére vonatkozó rendeletünkben szerepeltek. Ezek a szabályok azonban nem fedték le teljes mértékig az Lt. által rendeleti szinten kötelezően szabályozandó eseteket. A kérdés rendezése érdekében a bérleti rendeletünkbe kívánjuk változatlan formában átemelni a bérleti jogról pénzbeli térítés ellenében történő lemondásra vonatkozó szabályokat, kiegészítve az Lt.-nek megfelelő módon.

Ugyancsak hiányoztak rendeletünkől az úgynevezett cserelakásos felmondás esetére vonatkozó szabályok. Most ezt a kérdést is szabályozni kívánjuk, az Lt. kötelezésének eleget téve.

- az elmúlt időszakban gyakorlattá vált, hogy a minőségi lakáscseréknél, úgynevezett közös költségvállalással adtunk bérbe lakásokat.

A gyakorlatban ez bevált, ezért szeretnénk kiterjeszteni ezt a lehetőséget, az úgynevezett első bérlők részére is, az pl. a garzon, nyugdíjasházi, költségelvű, szociális listán lévő is élhetne ezzel a lehetőséggel. A lehetőség kiterjesztése csökkentené a lakások rendbetételére fordítandó költségeinket.

Javasoljuk ezért kiegészíteni rendeletünket azzal, hogy a lakáshasznosítási javaslatok a jövőben tartalmazzák a lakás rendeltetészerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges munkák és költségek részletezését, valamint azt, hogy a leendő bérlő és a bérbeadó milyen tartalommal állapodhat meg a munkák elvégzésének és a költségek viselésének kérdésében. A hasznosítási javaslatot ezzel az új kiegészítéssel érdemben tárgyalnák a bizottságok, valamint a Közgyűlés.

- az értelmező rendelkezéseket egyrészt az új szabályok miatt ki kellett egészíteni, illetve módosítani kellett, másrészt a gyakorlat alapján szükségessé vált pontosításuk.

- a gyakorlatban, a bizottsági munkában a Szociális és Egészségügyi Bizottság részéről fogalmazódott meg igény, a rendelet mellékletét képező pontrendszer korrekciójára is. Ennek eleget téve, a problémás, nem egyértelmű fogalmakat, elnevezéseket pontosítottuk.

## **Tisztelt Közgyűlés!**

A törvényből, valamint a gyakorlati tapasztalatokból eredő, fentebb részletezett témakörökben elkészített rendelet tervezetét három Bizottság tárgyalta meg.

A Bizottsági ülések sorrendjében a vélemények az alábbiak voltak:

**1.) Gazdálkodási Bizottság** egyhangú igen szavazattal támogatta a tervezet Közgyűlés elé terjesztését.

**2.) Szociális és Egészségügyi Bizottság** ülésén több módosító javaslat hangzott el.

- a versenytárgyalásos bérbeadás helyett a piaci alapon történő bérbeadás nem minden esetben került szövetszerűen átvezetésre. Egyetértve az észrevétellel, a rendelet tervezetben pótoltuk ezt a hiányosságot.

- piaci alapon történő bérbeadás estén javasolták, hogy ha több azonos ajánlat érkezik, akkor a kiválasztáshoz szükséges sorolási szempontok bővüljenek ki „a több gyermeket, vagy beteg gyermeket nevelő család”, kategóriával. Javaslato elfogadva, a tervezetbe beépítettük.

- a lakás tulajdon, mint kizáró körülmény a tervezetben minden típusú bérbeadásnál egyformán szerepel. Azaz, csak akkor kizáró körülmény a lakástulajdon, ha a pályázat, igénylés, kérelem beadásakor, illetve ha lakás bérbeadásakor rendelkezik vele az érintett.

A Lt.-ből eredően a szociális alapon történő bérbeadásnál csak ezt a szabályt lehet alkalmazni. A többi típusú bérbeadásnál ennek alkalmazása nem kötelező. A tervezetben az egységes elbírálás érdekében terjesztettük ki az Lt. szerinti szabályt minden bérbeadásra. A Bizottság véleménye azonban az volt, hogy ez a kiterjesztés az igazságos elbírálást veszélyezteti a garzonházi, fecskéházi és nyugdíjasházi bérbeadásoknál. Javasolták, hogy ezekben az esetekben legyen bizonyos mértékű szigorítás. A véleményt elfogadva, a Bizottság által javasolt korlátozó szabályokat beépítettük a tervezetbe, amelyek a jelenleg hatályos szabályoknál életszerűbbek, méltányosabbak, ugyanakkor arra is alkalmasak, hogy kiszűrjék a jogtalan előnyszerzést.

**3.) Jogi és Ügyrendi Bizottság** egyhangú döntéssel javasolta a tervezet Közgyűlés elé terjesztését.

Mellékeljük a fentebb részletezett témakörökben elkészített rendelet tervezetét.

Ugyancsak mellékeljük a lakásbérletről szóló rendeletet egységes szerkezetben, a tervezett változtatásokkal, amelyeket dőlt félköríves betűtípussal jelöltünk.

Kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy a tervezetet megvitatni és támogatni szíveskedjen.

Eger, 2006. március 2.

**Dr. Szigethy Anna sk.**  
tanácsnok

**Dr. Horuczi Csaba sk.**  
alpolgármester

**Határozati – javaslat:**

**Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérbeadásának szabályairól szóló 42/2004. (XII.17.) számú önkormányzati rendelet módosítására, kiegészítésére készített rendelet tervezetet és elrendelte annak 15 napos közszemlére tételét.**

**Felelős: Dr. Estefán Géza**  
**jegyző**

**Határidő: azonnal**

**Eger Megyei Jogú Város Közgyűlésének \_\_\_\_\_ 2006. \_\_\_\_\_ számú rendelet  
tervezete az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérbeadásának szabályairól  
szóló 42/2004. (XII.17.) számú önkormányzati rendelet módosítására, kiegészítésére**

**1. §. A 42/2004.(XII.17.) számú önkormányzati rendelet / továbbiakban: R. / 4. §.-a az  
alábbiak szerint módosul:**

4. §. Eger Megyei Jogú Város Jegyzője / továbbiakban: Jegyző / javaslatot készít a bármely okból megüresedett önkormányzati bérlakás hasznosítására vonatkozóan, amelynek része a bérlő és a bérbeadó közötti külön megállapodás tartalmát képező feltételrendszer, s azt jóváhagyás végett a Közgyűlés elé terjeszti.

**2. §. Az R. 7. §. –ának címe és tartalma az alábbiak szerint módosul:**

**Bérbeadói, bérlői jogok és kötelezettségek teljesítése**

**7. §.**

(1) A bérbeadó és a bérlők a Lt. –ben meghatározottak szerint jogosultak, illetve kötelesek jogaik gyakorlására, kötelezettségeik teljesítésére.

(2) A bérbeadói kötelezettségeket a Közgyűlés a lakáskezeléssel megbízott szerv útján látja el a közöttük létrejött, érvényes szerződés alapján.

(3) A lakáskezeléssel megbízott szerv köteles minden naptári évben szükség szerint, de legalább egy alkalommal a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését ellenőrizni. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles.

(4) A bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg – a szociális alapon történő bérbeadást kivéve – óvadék megfizetésére köteles.  
Az óvadék összege költségelven, valamint piaci alapon történő bérbeadás esetén a lakásra megállapított havi lakbér 3 -szorosának, egyéb bérbeadás esetén a lakásra megállapított havi lakbér 10-szeresének megfelelő összeg.

(5) A lakásbérleti szerződés időtartama alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát, okát a jelen rendelet 46. §. (14) bekezdésében foglalt igazolások egyidejű csatolásával írásban a lakáskezeléssel megbízott szervnek köteles bejelenteni.

(6) A bérlő indokoltan van távol a lakásból, ha arra

- egészségügyi ok,
- munkahely megváltozása,
- tanulmányok folytatása,
- közeli hozzátartozó tartós ápolása, gondozása miatt kerül sor.

(7) Amennyiben a bérlő az (5) bekezdésben említett bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, illetve azt a lakáskezeléssel megbízott szerv felhívására sem pótolja, a lakáskezeléssel megbízott szerv jogosult a bérleti jogviszony felmondására.

(8) A lakáskezeléssel megbízott szervnek a lakásokról vezetett nyilvántartásában fel kell tüntetnie a távollét tényét és időtartamát, továbbá a (3) bekezdésben említett ellenőrzések során erre is figyelemmel kell lennie.

**3. §. Az R. 3.§. (1) bekezdés c.) pontjában, 5.§. (2) bekezdés második francia bekezdésében, 6.§. (1) bekezdés a.) pontjában és 8.§. (2) bekezdés f.) pontjában meghatározott versenytárgyalás útján történő bérbeadás piaci alapon történő bérbeadásra módosul.**

**4. §. Az R. 10. §. (8) bekezdése hatályát veszti.**

**5. §. Az R. 11. §. (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:**

(3) Piaci alapon bérbeadott lakásra fennálló bérleti jogviszony mindaddig hosszabbítható, amíg a bérlő jogszabályba és szerződésbe foglalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesíti.

**6. §. Az R. 11. §. (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:**

(6) Adósságkezelés során bérbeadott lakásra fennálló bérleti jogviszony legalább félévre és legfeljebb egy évre meghosszabbítható, ha a bérlő az adósságkezelés során vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesíti.

**7. §. Az R. 12. §. (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:**

(1) Jövedelmi viszonyai alapján önkormányzati tulajdonú lakás szociális alapon történő bérbevételére igényt nyújthat be az, akinek háztartásában az összes havi nettó jövedelem eléri a Szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti fogyasztási egység és a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 90%-ának szorzatát, de nem haladja meg ezen összeg 2,5-szeresét, egyedül élő esetén 3- szorosát.

**8. §. Az R. 27. §-a az alábbiak szerint módosul:**

27. §. Költségelven bérbeadandó lakásra pályázatot nyújthat be az, akinek az egy főre eső havi nettó átlagjövedelme eléri a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 1,5-szeresét.

**9. §. Az R. 28-29 §-ai és cím helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:**

### **Piaci alapon történő bérbeadás.**

28 §. (1) Piaci alapon / az önkormányzati lakások lakbéréről szóló rendeletben meghatározott piaci lakbér megfizetése mellett / kell bérbe adni azokat a lakásokat, amelyeket a Közgyűlés erre a célra kijelöl.

(2) Piaci alapon történő bérbeadás iránt a lakáskezeléssel megbízott szervhez az nyújthat be kérelmet, akinek az egy főre eső havi nettó átlagjövedelme eléri a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 2,5-szeresét.

29. §. Több ajánlat esetén azzal kell bérleti szerződést kötni

- aki újra hasznosítható önkormányzati tulajdonú bérlakást ad vissza térítési díj fizetésének igénye nélkül az önkormányzat részére, vagy
- akit munkahelye városunkhoz köt, vagy
- a több gyermeket, vagy beteg gyermeket nevelő családdal.

**10. §. Az R. 33. §. (1) bekezdésének első mondata az alábbiak szerint módosul:**

33. §. (1) Minőségi lakáscsere iránti kérelem benyújtható akkor, ha az önkormányzati lakás bérlője – a nyugdíjasházi bérlőt, valamint a városi érdekből bérbe adott lakás bérlőjét kivéve – az általa bérelt lakását térítési díj részére történő kifizetésének igénye nélkül

**11. §. Az R. 36. első francia bekezdése az alábbiak szerint módosul:**

- az általa lakott lakásra legalább fél legfeljebb egy évente hosszabbítható lakáshasználati szerződés köthető, ha a hátralék megfizetésére megállapodást kötött és rendszeresen teljesíti fizetési kötelezettségét

**12. §. Az R. 36. §.-a az alábbi (2) bekezdéssel egészül ki:**

(2) Annak a lakáshasználónak a kérelmére, aki a hátralék megfizetésére kötött megállapodásban foglaltakat maradéktalanul teljesítette, azaz hátralékát ( tőke + kamat ) teljes egészében kiegyenlítette, az általa lakott lakásra, jövedelmi, vagyoni viszonyait figyelembe véve legfeljebb egy évre bérleti szerződés köthető, amely szerződés mindaddig hosszabbítható, ameddig jelen rendelet 11. §.ában foglalt feltételek fennállnak.

**13. §. Az R. 38. §. (1) bekezdés e./ pontja az alábbiak szerint módosul:**

e./ a bérelt lakás elhagyásával, kivéve ha a bérlő a jelen rendelet 7.§. (5) bekezdésében foglalt kötelezettségének eleget tett.

**14. §. Az R. az alábbi 38./A. §-al egészül ki:**

38./A.§.(1) Az állam tulajdonából ingyenesen az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati bérlakás / kivéve a nyugdíjasházi bérbeadást / határozatlan időre szóló bérleti jogviszonya közös megegyezéssel úgy is megszüntethető, hogy a bérlő térítés ellenében bérleményét a tulajdonos részére visszaadja.

(2) A pénzbeli térítés összegét a lakás használati értéke határozza meg, mely az Egerben hasonló adottságú lakások forgalmi értéke alapján számított forgalmi érték 40% -a.



(3) A pénzbeli térítés megfizetése a lakás leadását követő 3 napon belül esedékes. Kifizetés csak abban az esetben teljesíthető, ha a bérlő hitelt érdemlően igazolja, hogy további lakhatását tartósan megoldotta és az ennek igazolására szükséges dokumentumokat az önkormányzat rendelkezésére bocsátotta .

(4) A pénzbeli térítésből le kell vonni:

- a.) a bérleti jogviszony fennállása alatt keletkezett esetleges lakbér és költszolgáltatás díját és az azt terhelő késedelmi kamatot,
- b.) a bérlő által el nem végzett, de a bérlőt terhelő felújítási és karbantartási munkák ellenértékét.

(5) Határozatlan időre szóló bérleti jogviszony / kivéve a nyugdíjasházi bérbeadást / továbbá úgysis megszüntethető, hogy a bérbeadó a bérlő részére :

- a.) másik lakást ad bérbe, vagy
- b.) a másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet.

(6) Ha a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése során a bérbeadó a másik lakás mellett pénzbeli térítést is fizet, ennek összege a két lakás használati értékének a különbözete.

(7) Az (1)-(2)-(3)-(4) bekezdésben meghatározott szabályokat kell alkalmazni akkor is, ha a bérbeadó a bérlőnek – a Lt. 27. §. (2) bekezdésében meghatározottak alapján – cserelakás helyett pénzbeli térítést fizet.

**15. §. Az R. 41. §-ában meghatározott időtartam két hónapra módosul.**

**16. §. Az R. 44. §. (2) bekezdésének első mondata az alábbiak szerint módosul:**

(2) A lakások bérletével kapcsolatban az érintett állampolgárok önkéntes hozzájárulása alapján az alábbi adatok kezelhetők:

**17. §. Az R. 46.§. (3) – (4) – (7) - (8) bekezdései az alábbiak szerint módosulnak:**

(3) Vagyon: a Szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvényben meghatározott vagyon.

(4) Család: a Szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvényben meghatározott személyi kör.

(7) Közeli hozzátartozó: a Szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvényben meghatározott személyi kör.

(8) Kizáró körülmények:

a.) lakástulajdon, illetve határozatlan idejű bérleti jogviszony fennállása esetén, ha azok a pályázó, igénylő, kérelmező vagy a vele együttköltözők valamelyike tekintetében állnak fenn:

- szociális alapon történő bérbeadás esetén az igénylés beadásakor, vagy a lakás bérbeadásakor beköltözhető lakástulajdonnal, lakástulajdonon hasznélvezeti joggal, vagy önkormányzati bérlakásra fennálló határozatlan idejű – kivéve a minőségi lakáscserét – bérleti jogviszonnyal rendelkezik,

- Garzonházban, Fecskeházban történő bérbeadásnál a pályázat beadásakor, vagy a lakás bérbeadásakor a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 150-szeresét meghaladó értékű, beköltözhető lakástulajdonnal, lakástulajdonon hasznélvezeti joggal rendelkező, vagy rendelkezik, illetve önkormányzati bérlakásra fennálló határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező, vagy rendelkezik,

- Nyugdíjasházban történő bérbeadásnál a pályázat beadását megelőző három éven belül, vagy a lakás bérbeadásakor a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 150-szeresét meghaladó értékű, beköltözhető lakástulajdonnal, lakástulajdonon hasznélvezeti joggal rendelkező, vagy rendelkezik, illetve három éven belül önkormányzati bérlakásra fennálló határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező.

b.) egyéb ingatlan tulajdon, illetve ingóvagyon esetén, ha azok a pályázó, igénylő, kérelmező vagy a vele együttköltözők valamelyike tekintetében állnak fenn:

- beépíthető építési telek, üdülő, garázs vagy üdülő telek tulajdonjogával rendelkezik, kivéve a beépíthető építési telek tulajdonjogát Garzonházra, Fecskeházra, illetve költségelví lakásra pályázók esetén,

- a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 100-szorosát meghaladó ingó vagyonnal rendelkezik, kivéve a készpénzt és értékpapírt Garzonházra, Fecskeházra, illetve költségelví lakásra pályázók esetén.

**18. §. Az R. 46. §-a az alábbi (14) és (15) bekezdésekkel egészül ki:**

(14) Önkormányzati bérlakásból való, két hónapot meghaladó távollét jelen rendelet 7. §. (6) bekezdésében meghatározott eseteit az alábbiakkal kell igazolni:

- két hónapnál nem régebbi szakorvosi igazolások, kórházi záró jelentések,
- iskolalátogatási igazolás,
- munkaszerződés.

(15) Egyedül élő: az a személy, aki egyszemélyes háztartásban lakik.

**19. §. Jelen rendelet mellékletét képező pontrendszerek mindegyikében a „ Család nagysága „, „ Az igénylő lakáshasználatának jogcíme és körülményei „, valamint „ Az igénylő és a vele együtt költözők egészségi állapota „, elnevezésű kategóriák az alábbiak szerint módosulnak:**

**Család nagysága:**

egyedül élő	2
házaspárok, élettársak	3
1 gyermekes család	5
2 gyermekes család	8
3 gyermekes család	12
minden további gyermek	1
egyedülálló 1 gyermekkel	10
egyedülálló 2 gyermekkel	12
egyedülálló 3 gyermekkel	14
minden további gyermek	2

**Az igénylő lakáshasználatának jogcíme és körülményei:**

albérlet, szerződéssel igazolva	12
családjával együttlakó, illetve szívésségi lakáshasználó és 10m <sup>2</sup> /fő lakóterülettel nem rendelkező	7
zsúfolt, egészségtelen lakáskörülmények között élő és az egy főre eső lakóterület 10m <sup>2</sup> alatt van	10
lakáshoz juttatása esetén újra hasznosítható önkormányzati, vagy szolgálati jellegű lakást ad vissza.	8

**Az igénylő és a vele együtt költözők egészségi állapota:**

mozgássérült, mozgáskorlátozott, rokkant / orvosi igazolás csatolása mellett /	15
tartósan beteg gyermek / orvosi igazolás csatolása mellett /	15

**20. §. (1) E rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - kihirdetése napján lép hatályba.**

**(2) Jelen rendelet 7.§. (4)-(5)-(6)-(7) bekezdéseiben foglaltakat a rendelet hatálybalépését követően létrejött új szerződések esetében kell alkalmazni.**

**Dr Nagy Imre**  
polgármester

**Dr. Estefán Géza**  
jegyző

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának  
42/2004 (XII.17.)rendelete  
az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások  
bérbeadásának szabályairól**

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény egyes §-aiban ( továbbiakban: Lt.), továbbá a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) 16. §-ának 1.) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának szabályairól a következő rendeletet alkotja:

**A rendelet hatálya**

**1.§.**

(1) A rendelet személyi hatálya kiterjed Eger város közigazgatási területén

- állandó lakóhellyel, tartózkodási hellyel, vagy munkahellyel rendelkező nagykorú, magyar állampolgárokra,
- a jogszerűen és életvitelszerűen Magyarországon tartózkodó és állandó lakóhellyel rendelkező EGT állampolgárra, a bevándorlási engedéllyel rendelkező külföldire, valamint menekültekre.

(2) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra, tekintet nélkül arra, hogy azok hol találhatóak.

**Az önkormányzati bérlakás állománnyal kapcsolatos döntési, véleményezési jogkörök  
2.§.**

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás állománnyal kapcsolatos tulajdonosi jogokat Eger megyei Jogú Város Közgyűlése / továbbiakban: Közgyűlés / gyakorolja.

(2) A Közgyűlés az (1) bekezdésben foglalt jogkörében eljárva

- a.) dönt, a bármely okból megüresedett önkormányzati bérlakás hasznosításának módjáról,
- b.) jóváhagyja a nyertes pályázókból összeállított lakáshoz juttatandók jegyzékét, valamint a szociális alapon történő bérbeadásra vonatkozó javaslatot,
- c.) elutasítja a jelen rendelet szabályainak nem megfelelő pályázatokat, valamint azokat a pályázatokat, amelyek a lakások korlátozott száma miatt nem teljesíthetőek,
- d.) dönt városi érdekből történő önkormányzati bérlakás bérbeadásáról,
- e.) dönt önkormányzati bérlakás nem lakás céljára történő bérbeadásáról,
- f.) megtárgyalja a Polgármester, valamint az Egri Vagyonkezelő és Távfitő Rt. / továbbiakban: lakáskezeléssel megbízott szerv / tájékoztatóit, beszámolóit a jelen rendelet felhatalmazása alapján gyakorolt bérbeadási jogok teljesítéséről, illetve az ezzel kapcsolatos előkészítői tevékenység teljesítéséről,

- g.) dönt a lakás bérbeadásának megtagadásáról, amennyiben a jelen rendeletben foglalt feltételek a lakás bérbeadásakor nem állnak fenn,  
 h.) Nyugdíjasházban lévő lakás bérbeadásakor felmentést ad a házastársak egyike tekintetében az öregségi nyugdíj korhatár meglétét illetően.

### 3. §.

(1) Eger Megyei Jogú Város Polgármestere / továbbiakban: Polgármester / gyakorolja az önkormányzati bérlakások bérbeadói jogát az alábbi esetekben:

- a.) az Lt.-ben meghatározott bérbeadói jogokat,
- b.) a Közgyűlés által jóváhagyott, lakáshoz juttatandók jegyzékén lévők részére a lakások bérbeadói jogát ,
- c.) **piaci alapon** történő bérbeadói jogokat,
- d.) városi érdekekkel kapcsolatos bérbeadói jogokat,
- e.) adósságkezelés során történő bérbeadói jogokat,
- f.) lakáscsere során történő bérbeadói jogokat,
- g.) minőségi lakáscsere során történő bérbeadói jogokat,
- h.) lakás nem lakás céljára történő bérbeadói jogokat,
- i.) szociális intézményből elbocsátott személy részére történő bérbeadói jogokat
- j.) a bérleti jogviszony meghosszabbítására vonatkozó bérbeadói jogokat
- k.) rendkívüli élethelyzet fennállása esetén gyakorolt bérbeadói jogokat.

(2) A Polgármester rendkívüli élethelyzetre tekintettel saját hatáskörben dönthet önkormányzati bérlakás bérbeadásáról.

(3) A Polgármester az (1) bekezdés b.- j. pontjaiban foglalt bérbeadói jogainak teljesítéséről negyedévente, a k.) pontban foglaltak gyakorlásáról pedig a soron következő ülésén a Közgyűlést tájékoztatja.

(4) Önkormányzati bérlakás használatba adása esetén - bizottsági vélemény alapján - intézkedik a lakáskezeléssel megbízott szerv felé, a lakáshasználati szerződés megkötése érdekében, amely intézkedésről félévente tájékoztatja a Közgyűlést.

### 4.§.

Eger Megyei Jogú Város Jegyzője / továbbiakban: Jegyző / javaslatot készít a bármely okból megüresedett önkormányzati bérlakás hasznosítására vonatkozóan, **amelynek része a bérlő és a bérbeadó közötti külön megállapodás tartalmát képező feltételrendszer**, s azt jóváhagyás végett a Közgyűlés elé terjeszti.

### 5.§.

(1) Eger Megyei jogú Város Közgyűlésének Szociális és Egészségügyi Bizottsága / továbbiakban: Szociális és Egészségügyi Bizottság /

- a.) összeállítja a pályázat útján bére vehető lakásokra vonatkozóan a lakáshoz juttatandók jegyzékét / továbbiakban: jegyzék /,és esedékességkor összeállítja a - regisztrált igények alapján –a szociális alapon történő bérbeadásra jogosult bérlőkre vonatkozó javaslatot,

b.) véleményezi

- üres önkormányzati lakások hasznosítására készített javaslatot
- a lakásbérleti jogviszony meghosszabbítására készített javaslatot
- önkormányzati bérlakás városi érdekből történő bérbeadására készített javaslatot
- a minőségi lakáscserék teljesítésére készített javaslatot
- önkormányzati bérlakás nem lakás céljára történő bérbeadására vonatkozó javaslatot
- önkormányzati bérlakás használatba adásáról készített javaslatot.

(2) Eger Megyei Jogú Város Közgyűlésének Gazdálkodási Bizottsága / továbbiakban: Gazdálkodási Bizottság / véleményezi

- üres önkormányzati lakások hasznosítására készített javaslatot
- **a piaci alapon** bérbe adott lakásokra vonatkozó bérleti jogviszony hosszabbításra irányuló javaslatot
- önkormányzati bérlakás városi érdekből történő bérbeadására készített javaslatot
- önkormányzati bérlakás nem lakás céljára történő bérbeadására vonatkozó javaslatot.

### **Döntési, véleményezési jogkörök gyakorlásának előkészítése**

#### **6.§.**

(1) Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala / továbbiakban: Polgármesteri Hivatal/ készíti elő véleményezésre, illetve döntésre a jelen rendelet hatálya alá tartozó önkormányzati bérlakással kapcsolatos javaslatot, kivéve a

- a) **a piaci alapon történő** bérbeadásra, valamint
- b) a minőségi lakáscserék révén bérbeadásra kerülő önkormányzati bérlakásokat érintő javaslatokat.

(2) Az (1) bekezdés a-b pontjában foglalt ügyek előkészítése, szervezése, lebonyolítása a lakáskezeléssel megbízott szerv feladatkörébe tartozik, jelen rendelet szabályai valamint a Közgyűlés és a lakáskezeléssel megbízott szerv által kötött szerződésben foglaltak szerint.

(3) A lakáskezeléssel megbízott szerv a bármely okból megüresedett önkormányzati bérlakásról a lakás átvételétől számított 3 munkanapon belül értesíti a Jegyzőt.

### ***Bérbeadói, bérlői jogok és kötelezettségek teljesítése***

#### **7. §.**

***(1) A bérbeadó és a bérlők a Lt. –ben meghatározottak szerint jogosultak, illetve kötelesek jogaik gyakorlására, kötelezettségeik teljesítésére.***

***(2) A bérbeadói kötelezettségeket a Közgyűlés a lakáskezeléssel megbízott szerv útján látja el a közöttük létrejött, érvényes szerződés alapján.***

*(3) A lakáskezeléssel megbízott szerv köteles minden naptári évben szükség szerint, de legalább egy alkalommal a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését ellenőrizni. A bérlő az ellenőrzést túrni köteles.*

*(4) A bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg – a szociális alapon történő bérbeadást kivéve – óvadék megfizetésére köteles.*

*Az óvadék összege költségelven, valamint piaci alapon történő bérbeadás esetén a lakásra megállapított havi lakbér 3 -szorosának, egyéb bérbeadás esetén a lakásra megállapított havi lakbér 10-szeresének megfelelő összeg.*

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

*A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát, okát a jelen rendelet 46. §. (14) bekezdésében foglalt igazolások egyidejű csatolásával írásban a lakáskezeléssel megbízott szervnek köteles bejelenteni.*

*(6) A bérlő indokoltan van távol a lakásból, ha arra*

- egészségügyi ok,*
- munkahely megváltozása,*
- tanulmányok folytatása,*
- közeli hozzátartozó tartós ápolása, gondozása miatt kerül sor.*

*(7) Amennyiben a bérlő az (5) bekezdésben említett bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, illetve azt a lakáskezeléssel megbízott szerv felhívására sem pótolja, a lakáskezeléssel megbízott szerv jogosult a bérleti jogviszony felmondására.*

*(8) A lakáskezeléssel megbízott szervnek a lakásokról vezetett nyilvántartásában fel kell tüntetnie a távollét tényét és időtartamát, továbbá a (3) bekezdésben említett ellenőrzések során erre is figyelemmel kell lennie.*

### **A lakások bérbe- és használatba adásának jogcímei**

#### **8.§.**

(1) Lakást csak az e rendeletben meghatározott jogcímnek és módnak megfelelően lehet bérbe, illetve használatba adni.

(2) A lakások bérbeadásának jogcímei

- a) szociális alapon történő bérbeadás,
- b) Garzonházban történő elhelyezésre irányuló bérbeadás,
- c) Eger, Pozsonyi úti Fecskeházban / továbbiakban: Fecskeház / történő elhelyezésre irányuló bérbeadás,
- d) Nyugdíjasházban történő elhelyezésre irányuló bérbeadás,
- e) költségelven történő bérbeadás,
- f) **piaci alapon történő bérbeadás**
- g) városi érdekekkel kapcsolatos feladatok megvalósítása,
- h) adósság-kezelési eljárás során történő bérbeadás,
- i) lakáscsere során történő bérbeadás

- j) minőségi lakáscsere során történő bérbeadás,
- k) lakás nem lakás céljára történő bérbeadás,
- l) szociális intézményből elbocsátott személy részére történő bérbeadás,
- m) rendkívüli élethelyzet alapján történő bérbeadás.

(3) Jelen rendelet 36. §-ában foglalt feltételek fennállása esetén lehet lakást használatba adni.

### **Pályázati eljárás**

#### **9.§.**

(1) Pályázat útján vehető bérbe

- a) a Garzonházban és a Fecskeházban lévő lakás / kivéve az Eszterházy Károly Főiskola bérlőkijelölési jogával érintett lakásokat/
- b) Nyugdíjasok Házában lévő lakás
- c) költségelven bérbe adandó lakás.

(2) A pályázat nyilvános. A pályázati kiírást két alkalommal közzé kell tenni a helyi napilapban, valamint az Önkormányzat hirdetőtábláján.

(3) Házastársak, továbbá a legalább egy év óta együtt élő, vagy gyermeket közösen nevelő élettársak a pályázatukat csak együttesen nyújthatják be.

(4) Pályázat csak az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon, a pályázati hirdetőanyagban meghatározott időtartamon belül nyújtható be, postai úton ajánlott küldeményként, vagy személyesen a Polgármesteri Hivatalnál.

(5) A pályázók személyes körülményeinek helyszíni környezettanulmányozását követően a Szociális és Egészségügyi Bizottság kiválasztja azokat a pályázókat, akik az év során várhatóan lakáshoz juttathatók.

(6) A nyertes pályázatok a jegyzéken felállított sorrendben a következő jegyzék elkészítéséig érvényesek.

(7) A Szociális és Egészségügyi Bizottság a nyertes pályázók sorrendjét jelen rendelet mellékleteiben meghatározott pontrendszer figyelembe vételével állapítja meg:

(8) A pályázatot el kell utasítani:

- ha a pályázó a valóságnak nem megfelelő adatot tüntet fel,
- ha a pályázónál, vagy a vele együtt költözőknél a jelen rendeletben foglalt bérbeadási jogcímeknél felsorolt kizáró körülmények valamelyike fenn áll,
- ha a pályázó a szükséges mellékleteket a hiánypótlásra történő felhívás ellenére sem csatolta,
- a lakások korlátozott száma miatt teljesíthetetlen pályázatokat.



(9) Az egyes bérbeadási jogcímeknél felsorolt feltételeknek

- a pályázat benyújtásakor, valamint
- a lakás bérbeadásakor egyaránt fenn kell állniuk.

A feltételek fennállását az esedékességkor a Polgármesteri Hivatal a szükséges igazolások ismételt bekérése mellett köteles vizsgálni.

Amennyiben a feltételek az esedékességkor nem állnak fenn a lakás bérbeadását meg kell tagadni.

### **A lakás bérleti jogviszony létrejöttének általános szabályai**

#### **10.§.**

(1) A lakásbérleti jogviszony a lakás bérbeadására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételét követően a lakáskezeléssel megbízott szervvel megkötött szerződéssel, határozott időre - a (3) bekezdésben foglaltakat kivéve - létesíthető.

(2) A határozott idejű bérleti jogviszony legalább fél évre, és legfeljebb öt évre szólhat, melyet a felek - a 11.§ -ban foglaltak alapján - újabb határozott időre meghosszabbíthatnak.

(3) A Nyugdíjasok Házában a bérleti jogviszony határozatlan idejű.

(4) A nyertes pályázó köteles a lakás bérbeadására vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől számított nyolc napon belül a bérleti szerződést megkötni és a bérleménybe a szerződés megkötésétől számított 30 napon belül beköltözni. A bérbeadói jognyilatkozatban a lakásba együttköltöző személyeket meg kell jelölni.

(5) Amennyiben a nyertes pályázó a (4) bekezdésben meghatározott határidőben alapos indok nélkül nem köti meg a bérleti szerződést, a Polgármester bérbeadói nyilatkozata vele szemben hatályát veszti. Ebben az esetben a soron következő pályázóval kell bérleti szerződést kötni.

(6) A megkötött bérleti szerződés semmis, ha a bérlő a pályázatában, igénylésében, vagy a kérelmében a valóságnak nem megfelelő adatot tüntetett fel, vagy a jelen rendeletben meghatározott kizáró körülmények valamelyike fennáll.

(7) Az Lt. 32. §. (3) bekezdésében meghatározott személyekkel - kérelmükre - akkor köthető bérlőtársi szerződés, ha a bérlővel együtt költöznek, vagy életvitelszerűen együtt laknak.

(8) ***Hatályát veszti.***

### **A lakásbérleti jogviszony meghosszabbításának esetei és feltételei**

#### **11.§.**

(1) Szociális alapon bérbe adott lakásra vonatkozó bérleti jogviszony újabb határozott időre – maximum öt évre – mindaddig meghosszabbítható, amíg a bérlő

- a.) jogszabályba és szerződésbe foglalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette és
- b.) a jelen rendelet 12. § - ában foglalt szociális rászorultság, a szükséges igazolások csatolása mellett továbbra is fennáll.

(2) A Garzonházban fennálló bérleti jogviszony egy alkalommal, maximum egy évvel meghosszabbítható, ha a bérlő

- a.) jogszabályba és szerződésbe foglalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette és
- b.) a garzonházból kiköltözni azért nem képes, mert lakás vásárlása, illetve lakás építése folyamatban van, s ezt adásvételi szerződéssel, vagy jogerős építési engedéllyel igazolja.

**(3) Piaci alapon bérbe adott lakásra fennálló bérleti jogviszony mindaddig meghosszabbítható, amíg a bérlő jogszabályba és szerződésbe foglalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesíti.**

(4) Városi érdekből bérbe adott lakásra fennálló bérleti jogviszony meghosszabbítható mindaddig, amíg a bérbeadás alapjául szolgáló városi érdek fennáll és a bérlő a jogszabályba és szerződésbe foglalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesíti.

(5) Költségelven bérbe adott lakásra fennálló bérleti jogviszony újabb határozott időre meghosszabbítható, ha a bérlő jogszabályba és szerződésbe foglalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

(6) Adósságkezelés során bérbe adott lakásra fennálló bérleti jogviszony **legalább félévre és legfeljebb egy évre** meghosszabbítható, ha a bérlő az adósságkezelés során vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesíti.

(7) A szociális intézményből elbocsátott személy részére bérbe adott lakásra fennálló bérleti jogviszony újabb határozott időre meghosszabbítható, ha a bérlő jogszabályba és szerződésbe foglalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

(8) A Fecskeházban fennálló bérleti jogviszony nem hosszabbítható, a bérleti idő lejártakor a lakást elhelyezési igény nélkül el kell hagyni.

(9) A bérleti idő meghosszabbítása iránti kérelmet legalább 3 hónappal a bérleti idő lejártát megelőzően kell benyújtani a Polgármesteri Hivatalhoz, versenytárgyalás útján bérbe adott lakás esetén a lakáskezeléssel megbízott szervhez, jelen rendelet 46.§ (10) bekezdésében meghatározott mellékletek csatolásával.

### **Szociális alapon történő bérbeadás feltételei**

#### **12.§.**

**(1) Jövedelmi viszonyai alapján önkormányzati tulajdonú lakás szociális alapon történő bérbevételére igényt nyújthat be az, akinek háztartásában az összes havi nettó jövedelem eléri a Szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti fogyasztási egység és a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 90%-ának szorzatát, de nem haladja meg ezen összeg 2,5-szeresét, egyedül élő esetén 3-szorosát.**

(2) Házastársak, továbbá legalább egy év óta együtt élő, vagy közös gyermeket nevelő élettársak az igényüket csak együttesen nyújthatják be.

(3) Az igényeket a Polgármesteri Hivatal az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon tartja nyilván. Az igények benyújtása és a regisztráció folyamatos.

(4) A szociális célú bérbeadásra javasolt lakások megüresedésekor a Szociális és Egészségügyi Bizottság a nyilvántartott kérelmezők közül a jelen rendelet szabályainak megfelelő és a jelen rendelet mellékletét képező pontrendszer figyelembe vételével a kérelmezőnél végzett helyszíni környezetanulmányt követően – javaslatot készít a bérlő személyére, amelyet jóváhagyás végett a Közgyűlés elé terjeszt.

(5) Az igénylő számára olyan szobaszámú bérlakás adható bérbe, amely az alábbi mértéket nem haladja meg:

- egy személyig: egy - másfél lakószoba
- két személyig: egy - két lakószoba
- három személyig: másfél - két és fél lakószoba
- négy személyig: kettő - három lakószoba.

Minden további személy esetében fél szobával nő a lakásigény mértékének felső határa. Három és több gyermeket nevelő család esetében a lakásigény mértékének felső határa minden további személy esetén egy szobával nő.

(6) A szociális alapon történő bérbeadásra vonatkozó eljárásban jelen rendelet 9.§. /8/ és /9/ bekezdéseiben foglaltakat értelemszerűen alkalmazni kell.

### **A Garzonházban lévő lakások bérbeadásának feltételei**

#### **13. §.**

(1) A Garzonház azoknak a fiataloknak az elhelyezésére szolgál, akik a bérleti jogviszony lejártát követően képesek arra, hogy a kötelező -lakáscélú - előtakarékosság felhasználásával lakhatásukat önerőből megoldják.

(2) A garzonházban a bérleti jogviszony 5 évre szól, ennek lejártakor az Önkormányzat elhelyezési kötelezettséget nem vállal.

(3) A garzonházba történő elhelyezésre pályázhatnak a

- 35 év alatti egy vagy két gyermeket egyedül nevelők, illetve
- gyermektelen, egy gyermekes, két gyermekes házaspárok, élettársak, akik közül legalább egyikük 35 év alatti,
- a kötelező - lakáscélú - előtakarékosság és a lakáskezeléssel megbízott szerv által közölt lakbér és lakás fenntartási költségek összegén felül az egy főre eső nettó jövedelmük eléri a mindenkori öregségi nyugdíj minimum 1,5-szeresét.

**14.§.**

(1) A kötelező - lakáscélú - előtakarékoság legkisebb havi összege lakásonként 20.000 Ft. A kötelező - lakáscélú - előtakarékosági szerződést hitelintézettel kell megkötni, legalább a bérleti idő időtartamára. A szerződéskötés tényét hitelt érdemlően igazolni kell.

(2) A már meglévő lakáscélú előtakarékoság összege a pályázat elbírálásakor figyelembe vehető, de a bérleti jogviszony tartama alatt havi 20.000 Ft -ra kell kiegészíteni.

(3) Az előtakarékosági kötelezettség teljesítését minden év március 1-ig a Polgármesteri Hivatalnál igazolni kell.

(4) Az előtakarékoság összegével a bérleti jogviszony lejártát követően a bérlő szabadon rendelkezik.

**15. §.**

Ha a bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt a tárgyévet követő március 1-ig nem igazolja, hogy az előtakarékosági kötelezettségének eleget tett, a bérleti jogviszonya megszűnik és a garzonlakást csere elhelyezési igény nélkül 30 napon belül el kell hagynia.

**16 §.**

A garzonház tekintetében fennálló bérleti jogot elcserélni, vagy a bérleti jogviszonyt folytatni nem lehet.

**17. §.**

A garzonlakás albérletbe nem adható. Az albérletbe adás a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

**A Fecskeházban lévő lakások bérbeadásának feltételei****18. §.**

(1) A Fecskeházban csak olyan 35 év alatti fiatalok, illetve az Eszterházy Károly Főiskola (továbbiakban: Főiskola) nappali tagozatos hallgatói és 35 éven aluli oktatói nyerhetnek elhelyezést, akik házassági, vagy élettársi kapcsolatban élnek.

(2) A bérleti jogviszony időtartama 5 év , melynek lejártakor a bérleményt -elhelyezési igény nélkül- el kell hagyni.

(3) A bérlőknek -a Főiskola nappali tagozatos hallgatója kivételével- kereső tevékenységet kell végezniük. A kereső tevékenységből származó egy főre eső nettó jövedelem - a kötelező előtakarékoság és a lakáskezeléssel megbízott szerv által közölt lakbér és lakásfenntartási költségeken felül - el kell hogy érje a mindenkori öregségi nyugdíj minimum 1,5-szeresét.

**19. §.**

(1) A Fecskeházban továbbá csak azok kerülhetnek elhelyezésre, akik lakáscélú előtakarékosági szerződéssel rendelkeznek, vagy ha nem rendelkeznek ilyen szerződéssel, akkor azt a bérleti jogviszony létrejötte előtt megkötik. Az előtakarékosági szerződést hitelintézettel kell megkötöni, legalább a bentlakás időtartamára.

(2) A Főiskola nappali tagozatos hallgatója mentes az (1) bekezdésben foglalt kötelezettség alól.

(3) A lakáscélú előtakarékoság összege éves szinten a garzonházi lakás bekerülési költségének 5 %-a, legkisebb havi összege: 26.000 Ft.

Az előtakarékosági kötelezettség teljesítését a Polgármesteri Hivatal, a Főiskola oktatói tekintetében pedig az intézmény évente jogosult ellenőrizni.

(4) Az előtakarékoság összegével a bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követően szabadon rendelkezik.

**20. §.**

(1) Abban az esetben, ha a kereső tevékenység 90 napnál hosszabb időre, vagy a hallgatói jogviszony megszűnik, a lakást 6 hónapon belül elhelyezési igény nélkül el kell hagyni. Ugyancsak elhelyezési igény nélkül el kell hagyni a lakást a vállalt előtakarékoság nem megfelelő teljesítése esetén is.

(2) A Fecskeházban fennálló bérleti jogot elcserélni, vagy a bérleti jogviszonyt folytatni nem lehet. A lakás albérletbe nem adható. Az albérletbe adás a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

**21. §.**

(1) A Fecskeházban lévő lakások bérbevételére -kivéve a Főiskola nappali tagozatos hallgatóit, oktatóit - pályázni kell.

(2) A Főiskola nappali tagozatos hallgatói és oktatói igényüket a Főiskolának jelenthetik be. A Főiskola jelöli ki a bérlő személyét és vele e rendeletben foglaltak szerint bérleti szerződést köt.

(3) Amennyiben nem jelentkezik kellő számú, a 18 -20 §-okban foglalt feltételeknek megfelelő pályázó, akkor a lakásokat költségelvű lakbér mellett kell bérbeadni.

**Nyugdíjasok Házában lévő lakások bérbeadásának feltételei****22. §.**

A Nyugdíjasok Háza az öregségi nyugdíjkorhatárt elért személyek határozatlan idejű elhelyezésére szolgáló, a Közgyűlés által erre a célra kijelölt lakóépület.

**23. §.**

(1) A Nyugdíjasok Házában történő elhelyezésre vonatkozó pályázat benyújtására az jogosult, aki:

- a.) az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte, és
- b.) önmaga ellátására képes, de egészségi állapota miatt segítséget igényel és a családi gondozást nélkülözi, továbbá
- c.) az általa bérelt legalább komfortos, vagy -indokolt esetben- korszerűsítéssel komfortossá tehető önkormányzati tulajdonú lakását az Önkormányzat részére -térítési díj kifizetésének igénye nélkül- kiürítve visszaadja, vagy
- d.) a tulajdonában álló - per, - igény és tehermentes- lakását az Önkormányzat részére megvételre felajánlja és azt az önkormányzat lakásgazdálkodás céljára megvásárolja, vagy
- e.) sem önkormányzati, sem magántulajdonú lakással nem rendelkezik, viszont a bérleti és közüzemi díj megfizetése után az egy főre eső nettó jövedelme eléri a mindenkori öregségi nyugdíj minimumot.

(2) Az a pályázó, aki pályázatát a (1) bekezdés c.) pontja alapján nyújtja be, pályázata elbírálása, valamint a lakáshoz jutás sorrendiségének megállapítása során előnyben részesül.

(3) A pályázó tulajdonában lévő lakás megvétele esetén a vételár a nyugdíjasházi lakás forgalmi értékének a bérleti jog mindenkori elismert értékével csökkentett összeg, amely összeg a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzat birtokába adását követően fizethető ki.

**24. §.**

Bérlőül a 23. §-ban előírt feltételek fennállása esetén sem jelölhető ki az, aki egészségi állapota, vagy egyéb ok miatt a közösségi együttélésre alkalmatlan.

**25. §.**

A házastársak egyike tekintetében méltánylást érdemlő esetben -a Szociális és Egészségügyi Bizottság javaslata alapján- a Közgyűlés felmentést adhat azon feltétel alól, hogy öregségi nyugdíjkorhatárt elért személy legyen.

**26. §.**

(1) A Nyugdíjasok Háza tekintetében fennálló bérleti jogot elcserélni csak a Nyugdíjasok Házába való pályázati feltételeknek megfelelő személlyel lehet.

(2) A Nyugdíjasok Házában a bérleti jogviszonyt folytatni nem lehet, a lakás albérletbe sem adható.

**Költségelven történő bérbeadás feltételei****27. §.**

Költségelven bérbeadandó lakásra pályázatot nyújthat be az, *akinek az egy főre eső havi nettó átlag jövedelme eléri a mindenkori öregségi nyugdíj minimum 1,5-szeresét.*

***Piaci alapon történő bérbeadás.***

**28 §. (1) *Piaci alapon / az önkormányzati lakások lakbéréről szóló rendeletben meghatározott piaci lakbér megfizetése mellett / kell bérbe adni azokat a lakásokat, amelyeket a Közgyűlés erre a célra kijelöl.***

**(2) *Piaci alapon történő bérbeadás iránt a lakáskezeléssel megbízott szervhez az nyújthat be kérelmet, akinek az egy főre eső havi nettó átlagjövedelme eléri a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 2,5-szeresét.***

**29. §. *Több ajánlat esetén azzal kell bérleti szerződést kötni***

- *aki újra hasznosítható önkormányzati tulajdonú bérlakást ad vissza térítési díj fizetésének igénye nélkül az önkormányzat részére, vagy***
- *akit munkahelye városunkhoz köt, vagy***
- *a több gyermeket, vagy beteg gyermeket nevelő családdal.***

**Városi érdekekkel kapcsolatos feladatok megvalósítása****30. §.**

Pályázati eljárás nélkül, városi érdekből a Közgyűlés egyedi döntése alapján is bérbe adható önkormányzati bérlakás.

**Adósságkezelési eljárás során történő bérbeadás feltételei****31. §.**

Annak a bérlőnek a részére, aki önkormányzati bérlakására lakbér és közüzemi díj hátralékot halmozott fel és az önkormányzat adósságkezelési eljárásában aktívan együttműködik, másik bérlakás ajánlható fel, ha

- olyan hátralékkal terhelt önkormányzati bérlakást ad vissza a tulajdonos Önkormányzat részére, amelynek hátraléka az Önkormányzat által mindenkor elismert bérleti jog értékének 10 %-át nem haladja meg, és**
- vállalja, hogy alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű bérlakásba önként átköltözik, és**
- vállalja, hogy a hátralékfizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz.**

## Lakáscsere

### 32. §.

(1) Önkormányzati bérlakás bérleti joga csere partnerek között elcserélhető. A lakáscsere szerződéshez kizárólag akkor adható hozzájárulás, ha az önkormányzati lakás bérlője a lakást másik önkormányzati lakás bérletére, vagy legalább hasonló műszaki állapotú 1/1 tulajdoni arányban tulajdonába kerülő lakásra, házaspár ingatlanra cseréli.

(2) A lakáscserehez kért hozzájárulást meg kell tagadni, ha

- az elcserélni kívánt önkormányzati lakás bérleti szerződése határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig szól és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni,
- a bérlőkijelölésre, vagy az ismételten gyakorolható bérlő kiválasztási jog gyakorlására jogosult, illetőleg az eltartó a cserehez nem járult hozzá
- a bérlőnek lakbér és közüzemi díj hátraléka van.

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

(4) A lakáscserehez való hozzájáruló nyilatkozatban tájékoztatni kell a cserepartnert a lakással kapcsolatos kötelezettségekről, a lakás fenntartási költségeiről.

## Minőségi lakáscsere

### 33.§.

(1) Minőségi lakáscsere iránti kérelem benyújtható akkor, ha az önkormányzati lakás bérlője – ***a nyugdíjasházi bérlőt, valamint a városi érdekből bérbeadott lakás bérlőjét kivéve*** – az általa bérelt lakását térítési díj részére történő kifizetésének igénye nélkül

- kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú bérlakásra, vagy
- nagyobb alapterületű, vagy magasabb komfortfokozatú bérlakásra kívánja cserélni.

(2) Ha a leadásra kerülő bérlakást lakbér és közüzemi díj hátralék terheli, új bérleti jogviszony akkor létesíthető, ha a leendő bérlő közjegyző előtt végrehajtható okiratba foglalt tartozást elismerő nyilatkozatot tesz és vállalja, hogy a teljes tartozást / tőke + kamat / a bérlakás leadásával egyidejűleg maradéktalanul megfizet.

## Lakás nem lakás céljára történő bérbeadása

### 34. §.

Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen és csak városi érdekből a Közgyűlés egyedi döntése alapján adható bérbe.



## Szociális intézményből elbocsátott részére történő bérbeadás

### 35. §.

A szociális intézményből elbocsátott személynek, amennyiben az intézménybe utaláskor pénzbeli térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogviszonyáról, a lakásigénye mértéke felső határát meg nem haladó lakásra tarthat igényt, a pénzbeli térítés visszatérítésével egyidejűleg.

## Lakáshasználati szerződés megkötésének esetei

### 36. §.

(1) Annak, akinek önkormányzati bérlakásra fennálló bérleti joga lakbér - és közüzemi díj tartozás felhalmozása miatti felmondás következtében megszűnt, adóssága rendezése és lakhatása biztosítása érdekében,

- az általa lakott lakásra **legalább fél legfeljebb egy évente** hosszabbítható lakáshasználati szerződés köthető, ha a hátralék megfizetésére megállapodást kötött és rendszeresen teljesíti fizetési kötelezettségét

- vagy vállalja-, amennyiben az önkormányzat rendelkezésére ilyen célra üres lakás áll - hogy alacsonyabb komfortfokozatú, vagy kisebb alapterületű lakásba önként átköltözik, s azt félévente hosszabbítható lakáshasználati szerződéssel használja és a hátralék megfizetésére megállapodást köt, és az abban foglaltakat teljesíti.

**(2) Annak a lakáshasználónak a kérelmére, aki a hátralék megfizetésére kötött megállapodásban foglaltakat maradéktalanul teljesítette, azaz hátralékát ( tőke + kamat ) teljes egészében kiegyenlítette, az általa lakott lakásra, jövedelmi, vagyoni viszonyait figyelembe véve legfeljebb egy évre bérleti szerződés köthető, amely szerződés mindaddig hosszabbítható, ameddig jelen rendelet 11. §-ában foglalt feltételek fennállnak.**

## Önkormányzati bérlakásba történő befogadás szabályai

### 37. §.

(1) A bérlő az Lt. 21. §. (2) bekezdésében meghatározott személyen kívül a lakásba a bérbeadó hozzájárulásával csak közeli hozzátartozóit fogadhatja be, amennyiben ezek Eger városában:

folytatnak tanulmányokat,  
állnak munkaviszonyban,

állnak - kórházi elhelyezést nem igénylő - gyógykezelés alatt,

gondozást igénylő fogyatékos személyek,- nem rendelkeznek másik önálló ingatlan tulajdonával, bérletével.

(2) Az (1) bekezdésben megfogalmazott befogadást a befogadó bérlő írásban köteles a Polgármesteri Hivatalnál kérelmezni és ezzel egyidejűleg kötelezettséget vállalni arra nézve, hogy amennyiben a befogadás oka megszűnik, azt 8 napon belül bejelenti, illetőleg a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a befogadó bérlőkkel együtt a befogadottak is elhagyják a bérleményt.

(3) A Garzonházban, a Fecskeházban – kivéve a bérlő kijelölési joggal érintett lakásokat – valamint a Nyugdíjasok Házában lévő lakásba a bérlő a Lt. 88/A. §. (1) és (3) bekezdésében említetteken kívül csak élettársát fogadhatja be.

### **A lakásbérleti jogviszony megszűnésének esetei**

#### **38. §.**

(1) A 10. §. /2/ és /3/ bekezdésében, valamint a 11.§-ban meghatározott határidő lejárta előtt is megszűnik a lakásbérleti jogviszony

- a.) ha a bérlő bármilyen módon lakás szükségletét időközben véglegesen megoldja,
- b.) a feleknek a szerződés megszüntetésére vonatkozó közös megegyezésével,
- c.) a bérlőtársak házasságának felbontásáról szóló bírósági határozat jogerőre emelkedését követő 15 napon belül, a bíróság határozatának megfelelően,
- d.) a bérlő halálával,
- e.) a bérelt lakás elhagyásával, ***kivéve, ha a bérlő a jelen rendelet 7. §. (5) bekezdésében foglalt kötelezettségének eleget tett.***
- f.) a lakásbérleti jogviszony felmondásával.

(2) A lakásbérleti jogviszony megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - az Lt alapján a bérleti jognak a határozott idő lejártáig való folytatására jogosultak, valamint a (3) bekezdésben meghatározottak kivételével - másik lakásra nem tarthat igényt.

(3) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála következtében szűnt meg, a lakásban visszamaradó élettárssal, kérelmére akkor köthető az adott lakásra vonatkozó új, határozott időtartamú bérleti szerződés, ha a lakásban a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően egy évig életvitelszerűen együtt lakott élettársával, aki a lakás jogszerű bérlője volt, továbbá, ha megfelel az adott lakásra vonatkozó, jelen rendeletben szabályozott bérbeadási feltételeknek.

(4) A (3) bekezdésben foglalt feltételeknek együttesen kell fennállniuk. Amennyiben a feltételek nem állnak fenn, a lakást elhelyezési igény nélkül el kell hagyni.

#### **38./A. §.**

***(1) Az állam tulajdonából ingyenesen az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati bérlakás / kivéve a nyugdíjsházi bérbeadást / határozatlan időre szóló bérleti jogviszonya közös megegyezéssel úgy is megszüntethető, hogy a bérlő térítés ellenében bérleményét a tulajdonos részére visszaadja.***

*(2) A pénzbeli térítés összegét a lakás használati értéke határozza meg, mely az Egerben hasonló adottságú lakások forgalmi értéke alapján számított forgalmi érték 40% -a.*

*(3) A pénzbeli térítés megfizetése a lakás leadását követő 3 napon belül esedékes. Kifizetés csak abban az esetben teljesíthető, ha a bérlő hitelt érdemlően igazolja, hogy további lakhatását tartósan megoldotta és az ennek igazolására szükséges dokumentumokat az önkormányzat rendelkezésére bocsátotta .*

*(4) A pénzbeli térítésből le kell vonni:*

*a.) a bérleti jogviszony fennállása alatt keletkezett esetleges lakbér és különszolgáltatás díját és az azt terhelő késedelmi kamatot,*

*b.) a bérlő által el nem végzett, de a bérlőt terhelő felújítási és karbantartási munkák ellenértékét.*

*(5) Határozatlan időre szóló bérleti jogviszony / kivéve a nyugdíjasházi bérbeadást / továbbá úgyszólván megszüntethető, hogy a bérbeadó a bérlő részére :*

*a.) másik lakást ad bérbe, vagy*

*b.) a másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet.*

*(6) Ha a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése során a bérbeadó a másik lakás mellett pénzbeli térítést is fizet, ennek összege a két lakás használati értékének a különbsége.*

*(7) Az (1)-(2)-(3)-(4) bekezdésben meghatározott szabályokat kell alkalmazni akkor is, ha a bérbeadó a bérlőnek – a Lt. 27. §. (2) bekezdésében meghatározottak alapján – cserelakás helyett pénzbeli térítést fizet.*

### **A lakásbérleti jogviszony folytatása**

#### **39. §.**

Az, akit az Lt. alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult - ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott - a határozott idő lejártáig.

### **Önkormányzati bérlakás albérletbe adásának szabályai**

#### **40. §.**

(1) Önkormányzati lakást a bérlő albérletbe csak a bérbeadó hozzájárulásával és csak a lakószobák 50%-ának mértékéig adhat.

(2) A hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell az albérleti szerződést is.

(3) A bérlő a lakó szobák 50%-át meghaladó mértékig csak arra az időre adhatja albérletbe a lakást, amíg azért van távol, mert

a.) gyógykezelésben részesül,

- b.) katonai szolgálatot teljesít,
- c.) a lakóhelyén kívül dolgozik és ott nincs állandó lakása,
- d.) a lakóhelyén kívül végzi tanulmányait,
- e.) szabadságvesztés büntetését tölti.

(4) A hozzájárulás nélkül történő albérletbe adás a bérleti jogviszony azonnali felmondásának szolgál alapjául.

### **Vegyes rendelkezések**

#### **41. §.**

A lakást jogcím nélkül használó által fizetendő használati díj az Lt. 20. §. (2) bekezdésében meghatározott 2 hónap elteltével - amennyiben a hat hónap alatt a bérbeadó és a jogcímnélküli használó között a lakásbérleti jogviszony létesítése kérdésében megállapodás nem jön létre - az azidáig megállapított használati díj minden megkezdett hónapban 20%-kal emelkedik.

#### **42. §.**

(1) A bérleti jogviszonynak a bérlő halála miatt történő megszűnése esetén a bérlő örököse köteles a megüresedett önkormányzati bérlakásban maradt, a bérlő tulajdonát képező tárgyakat, a lakáskezeléssel megbízott szerv felszólításának kézhezvételétől számított 30 napon belül elszállítani. Ha határidőre nem szállítja el, a lakáskezeléssel megbízott szerv az örökös költségére, kárára raktárba, vagy arra alkalmas más helyiségbe helyezheti el az ingóságokat.

(2) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a lakáskezeléssel megbízott szervnek fel kell mérnie a lakás és a lakásberendezések állapotát és a megállapításokat, illetőleg az esetleges hibákat, hiányosságokat jegyzőkönyvbe kell foglalni és nyilatkoztatni kell a bérlőt az őt terhelő hibák, hiányosságok megszüntetésének, illetőleg az ellenérték megtérítésének módjáról, határidejéről.

(3) A bérlő köteles a lakás bérét és közüzemi költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas módon a lakáskezeléssel megbízott szerv részére jegyzőkönyvben át nem adja.

(4) Ha a bérlő a saját költségén létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor leszereli, a lakáskezeléssel megbízott szervnek kötelezni kell a bérlőt az eredeti állapot helyreállítására, vagy annak költségei megtérítésére, illetőleg a rendeltetésszerű használat más módon való biztosítására.

#### **43. §.**

A jelen rendelet felhatalmazása alapján a város intézménye önállóan határozhatja meg a feladatai ellátásához biztosított - e rendelet hatálybalépésekor - szolgálati, átmeneti lakás bérbeadásának feltételeit.

18  
44. §.

(1) Az Önkormányzat és Hivatala jelen rendeletben szabályozott feladatai ellátása érdekében a (2) bekezdésben felsorolt adatkörben személyes adatokat kezelhet.

(2) A lakások bérletével kapcsolatban az érintett állampolgárok **önkéntes hozzájárulása alapján az alábbi adatok kezelhetők:**

- név, családi állapot, születési hely, idő
- gyermekek száma, születési helye, ideje,
- anyja neve,
- lakcím, / állandó lakóhely, tartózkodási hely /
- jövedelmi, vagyoni helyzetre, munkahelyre, munkabérre vonatkozó adatok.

(3) Az adatkezelő szerv gondoskodik arról, hogy a személyes adatok védelmének biztosítása érdekében

- a.) az érintett az adataihoz hozzáférhessen, illetve gyakorolhassa a helyesbítéshez vagy a törléshez való jogát,
- b.) a tárolt adatokat töröljék, ha azok oka e rendelet rendelkezése szerint megszűnt.

(4) Az adatkezelő szerv biztosítja az adatok védelmét a véletlen vagy szándékos megsemmisítéssel, megsemmisüléssel, megváltoztatással, nyilvánosságra kerüléssel szemben, és azt, hogy azokhoz arra jogosulatlan szerv vagy személy ne férjen hozzá.

(5) Az adatkezelő szerv a kezelt adatokat személyes azonosító adatok nélkül statisztikai célra felhasználhatja.

### Helyszíni szemle

45.§.

(1) A pályázatok, igénylések, illetve kérelmek elbírálását megelőzően a pályázó, igénylő, kérelmező vagyoni viszonyai, lakáskörülményei, életkörülményei tisztázása érdekében a lakóhelyén környezettanulmányt kell készíteni.

(2) A környezettanulmányt a Szociális és Egészségügyi Bizottság által megbízott személyek a pályázó, igénylő, kérelmező előzetes értesítése nélkül végzik, s annak eredményéről, tapasztalatairól az erre rendszeresített formanyomtatványon adnak véleményt, információt. A környezettanulmányt készítők a Szociális és Egészségügyi Bizottság azon ülésein, amelyeken a pályázatok, igénylések, illetve kérelmek elbírálása történik, tanácskozási joggal vesznek részt.

(3) Nem kell környezettanulmányt készíteni, ha a pályázatból, igénylésből, kérelemből, a csatolt mellékletekből megállapítható, hogy a pályázóval, igénylővel, kérelmezővel szemben a jelen rendeletben meghatározott kizáró körülmény áll fenn.

## Értelmező rendelkezések

### 46. §.

(1) A lakás fogalmára a Lt. 2. számú mellékletében foglaltak az irányadók.

(2) Jövedelem: jövedelemként a pályázó, az igénylő, illetve a kérelmező és a vele együtt élő és költöző közeli hozzátartozójának a pályázat, igénylés, illetve kérelem benyújtását megelőző három havi nettó jövedelmét kell figyelembe venni a Szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvényben foglaltak alapján.

(3) Vagyon: *a Szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvényben meghatározott vagyon.*

(4) Család: *a Szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvényben meghatározott személyi kör.*

(5) Egyedülálló: az a személy, aki hajadon, nőtlen, özvegy, elvált.

(6) Élettárs: két, házasságkötés nélkül, közös háztartásban, érzelmi és gazdasági közösségben együttélő személy. Együttélésük igazolása közös állandó lakóhelyet vagy tartózkodási helyet tartalmazó személyi igazolvánnyal, vagy lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal, ennek hiányában közjegyző előtt készített, az élettársi kapcsolatot igazoló okirattal történhet. A közjegyzői okirat elkészítésének költsége a pályázót, igénylőt, illetve a kérelmezőt terheli.

(7) Közeli hozzátartozó: *a Szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló törvényben meghatározott személyi kör.*

(8) *Kizáró körülmények:*

*a.) lakástulajdon, illetve határozatlan idejű bérleti jogviszony fennállása esetén, ha azok a pályázó, igénylő, kérelmező vagy a vele együttköltözők valamelyike tekintetében állnak fenn:*

*- szociális alapon történő bérbeadás esetén az igénylés beadásakor, vagy a lakás bérbeadásakor beköltözhető lakástulajdonnal, lakástulajdonon hasznélvezeti joggal, vagy önkormányzati bérlakásra fennálló határozatlan idejű – kivéve a minőségi lakáscserét – bérleti jogviszonnyal rendelkezik,*

*- Garzonházban, Fecskeházban történő bérbeadásnál a pályázat beadáskor, vagy a lakás bérbeadásakor a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 150-szeresét meghaladó értékű, beköltözhető lakástulajdonnal, lakástulajdonon hasznélvezeti joggal rendelkező, vagy rendelkezik, illetve önkormányzati bérlakásra fennálló határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező, vagy rendelkezik,*

**- Nyugdíjasházban történő bérbeadásnál a pályázat beadását megelőző három éven belül, vagy a lakás bérbeadásakor a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 150-szeresét meghaladó értékű, beköltözhető lakástulajdonnal, lakástulajdonon hasznélvezeti joggal rendelkező, vagy rendelkezik, illetve három éven belül önkormányzati bérlakásra fennálló határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező.**

b.) egyéb ingatlan tulajdon, illetve ingóvagyon esetén, ha azok a pályázó, igénylő, kérelmező vagy a vele együttköltözők valamelyike tekintetében állnak fenn:

- beépíthető építési telek, üdülő, garázs vagy üdülő telek tulajdonjogával rendelkezik, kivéve a beépíthető építési telek tulajdonjogát Garzonházra, Fecskeházra, illetve költségelvű lakásra pályázók esetén,

- a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 100-szorosát meghaladó ingó vagyonnal rendelkezik, kivéve a készpénzt és értékpapírt Garzonházra, Fecskeházra, illetve költségelvű lakásra pályázók esetén.

(9) Városi érdek: a város életében, fejlődésében kiemelt jelentőséggel bíró gazdasági, oktatási, kulturális, művészeti, egészségügyi, idegenforgalmi tevékenység, politikai, társadalmi érdek, valamint a köz-feladatot ellátó tevékenység,

(10) Pályázathoz vagy a lakás bérbeadására vonatkozó kérelemhez, igényléshez szükséges igazolások, iratok, mellékletek - értelemszerűen - az alábbiak:

- a /2/ bekezdés szerint elkészített jövedelemigazolás, a pályázó, igénylő, kérelmező és a vele együtt költözőkre vonatkozóan,
- házasság felbontásáról és a gyermek elhelyezéséről szóló jogerős bírósági ítélet,
- a gyermek elhelyezéséről szóló jogerős gyámhatósági határozat,
- a pályázó, igénylő, kérelmező, vagy a vele együtt költözők egészségi állapotára vonatkozó orvosi igazolás, amennyiben esetlegesen betegség fordul elő a családban,
- amennyiben a pályázó, igénylő, kérelmező jelenlegi lakóhelyén beteg családtaggal él együtt, az erre vonatkozó orvosi igazolás,
- munkanélküliség esetén az erre vonatkozó iratok,
- egri munkaviszony kezdetére vonatkozó igazolás,
- egri lakóhely, tartózkodási hely igazolására a személyi igazolvány, vagy a lakcímet igazoló hatósági igazolvány bemutatása,
- egy éves ideiglenes elhelyezés esetén az erre vonatkozó irat,
- hajléktalanság esetén az ezt bizonyító irat,
- állami gondoskodásból kikerülést bizonyító irat,
- élettársi kapcsolat igazolására - egy éves közös lakóhely, vagy gyermek közös nevelésének hiányában közjegyző előtt készített okirat,
- a pályázó, igénylő, kérelmező, vagy a vele együtt költözők tulajdonában lévő gépkocsi, gépjármű, mezőgazdasági gép forgalmi értékét bizonyító irat,

- a pályázó, igénylő, kérelmező, vagy a vele együtt költözők tulajdonában, hasznélvezetében lévő ingatlanokról kiállított, 3 hónapnál nem régebbi tulajdoni lap, az ingatlan forgalmi értékére vonatkozó irattal együtt,
- készpénz megtakarítást bizonyító szerződés, pénzintézeti igazolás bemutatása,
- megkötött lakás előtakarékosági szerződés bemutatása,
- egyéni vállalkozók esetén a jövedelemre vonatkozóan APEH igazolás,
- iskolalátogatási igazolás,
- a pályázó, igénylő, kérelmező és a vele együtt költözők egyéb jövedelmére vonatkozó igazolások / ilyen különösen: gyermektartásdíjat megállapító jogerős bírósági ítélet, jogerős gyámhivatali határozat, a tartásdíj fizetését igazoló csekk szelvény, folyószámla kivonat, családi pótlékról, rendszeres, rendkívüli gyermekvédelmi támogatásról szóló igazolás, árvaellátásról szóló igazolás, rendszeres segélyekről, támogatásokról szóló igazolások, ...stb. /
- pályázó egészségi állapotára vonatkozó orvosi igazolás, nyugdíjasházi pályázat esetén.

(11) Születendő gyermeket, orvosi igazolás csatolása esetén az egy főre eső jövedelem kiszámításánál figyelembe kell venni.

(12) Hitelintézet: magyarországi székhellyel vagy fiókteleppel rendelkező hitelintézet a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvényben foglaltaknak megfelelően, illetve biztosítóintézet a biztosítókról és a biztosítási tevékenységről szóló 2003. évi LX. törvényben foglaltaknak megfelelően.

(13) Rendkívüli élethelyzet: természeti, vagy ipari katasztrófa / pl.: árvíz, pince beomlás, gázrobbanás, viharkár / által a lakhatási körülmények veszélyeztetése.

**(14) Önkormányzati bérlakásból való, két hónapot meghaladó távollét jelen rendelet 7. §. (6) bekezdésében meghatározott eseteit az alábbiakkal kell igazolni:**

- két hónapnál nem régebbi szakorvosi igazolások, kórházi záró jelentések,
- iskola látogatási igazolás,
- munkaszerződés.

**(15) Egyedül élő: az a személy, aki egyszemélyes háztartásban lakik.**



**Záró rendelkezések**

**47. §.**

(1) Jelen rendelet 2005. január 1 –én lép hatályba, mellyel egyidejűleg a lakásbérlet helyi szabályairól szóló, többször módosított 13/ 1994. (IV.27.) számú önkormányzati rendelet hatályát veszti .

(2) Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(3) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Lt., valamint a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

**Dr. Nagy Imre**  
polgármester

**Dr. Estefán Géza**  
jegyző

**Pontrendszer fiatalok garzonházára, Fecskeházra pályázók pályázatának rangsorolásához.**

**Család nagysága:**

<i>egyedül élő</i>	<i>2</i>
<i>házaspárok, élettársak</i>	<i>3</i>
<i>1 gyermekes család</i>	<i>5</i>
<i>2 gyermekes család</i>	<i>8</i>
<i>3 gyermekes család</i>	<i>12</i>
<i>minden további gyermek</i>	<i>1</i>
<i>egyedülálló 1 gyermekkel</i>	<i>10</i>
<i>egyedülálló 2 gyermekkel</i>	<i>12</i>
<i>egyedülálló 3 gyermekkel</i>	<i>14</i>
<i>minden további gyermek</i>	<i>2</i>

**A pályázó jövedelmi, vagyoni helyzete:**

jövedelem megegyezik a nyugdíjminimum 1,5 szeresével	12 pont
jövedelem 1-50 %- kal meghaladja a nyugdíjminimum 1,5 szeresét	15 pont
jövedelem 51-100 %- kal meghaladja a nyugdíjminimum 1,5 szeresét	20 pont
jövedelem 101 %- kal meghaladja a nyugdíjminimum 1,5 szeresét	23 pont
beépíthető építési telek tulajdonjogával rendelkezik	25 pont
legalább ½ éve megkötött , a rendeletben előírt mértéket elérő előtakarékosági szerződés / szerződés csatolása mellett /	25 pont
megtakarítás / szerződés bemutatása mellett /	15 pont

**A pályázó lakáshasználatának jogcíme és körülményei:**

<i>albérlet, szerződéssel igazolva</i>	<i>12</i>
<i>családjával együttlakó, illetve szívességi lakáshasználó és 10m<sup>2</sup>/fő lakóterülettel nem rendelkező</i>	<i>7</i>
<i>zsúfolt, egészségtelen lakáskörülmények között élő és az egy főre eső lakóterület 10m<sup>2</sup> alatt van</i>	<i>10</i>
<i>lakáshoz juttatása esetén újra hasznosítható önkormányzati, vagy szolgálati jellegű lakást ad vissza.</i>	<i>8</i>

**A pályázó és a vele együtt költözők egészségi állapota:**

<i>mozgássérült, mozgáskorlátozott, rokkant / orvosi igazolás csatolása mellett /</i>	<i>15</i>
<i>tartósan beteg gyermek / orvosi igazolás csatolása mellett /</i>	<i>15</i>

**Pályázó egyéb életkörülményei:**

<i>állami gondoskodásból került ki / gyámhatósági határozat csatolása mellett /</i>	<i>10 pont</i>
<i>jelenlegi lakhelyén beteg családtaggal, személlyel él együtt / ezt igazoló orvosi igazolás mellett /</i>	<i>7 pont</i>
<i>egy éve ideiglenesen elhelyezett / családok átmeneti otthona..stb, az ezt igazoló irattal együtt /</i>	<i>5 pont</i>
<i>a pályázat benyújtását megelőző 3 évben folyamatos egri lakóhellyel, tartózkodási hellyel vagy folyamatos egri munkavisztonnyal rendelkezik</i>	<i>10 pont</i>

**A pályázó korábbi érvényes pályázatai alapján:**

<i>érvényes pályázat</i>	<i>4 pont</i>
<i>lakáshoz juttatandók névsorán szerepelt</i>	<i>8 pont</i>

## Pontrendszer a költségelví bérlakásokra beadott pályázatok rangsorolásához

### Család nagysága:

<i>egyedül élő</i>	<i>2</i>
<i>házaspárok, élettársak</i>	<i>3</i>
<i>1 gyermekes család</i>	<i>5</i>
<i>2 gyermekes család</i>	<i>8</i>
<i>3 gyermekes család</i>	<i>12</i>
<i>minden további gyermek</i>	<i>1</i>
<i>egyedülálló 1 gyermekkel</i>	<i>10</i>
<i>egyedülálló 2 gyermekkel</i>	<i>12</i>
<i>egyedülálló 3 gyermekkel</i>	<i>14</i>
<i>minden további gyermek</i>	<i>2</i>

### A pályázó életkora:

20 - 30 év között	4 pont
30 – 35 év között	3 pont
35 év felett	1 pont

### A pályázó egyéb körülményei:

albérlet, szerződéssel igazolva	10 pont
legalább ½ éve megkötött lakáselőtakarékosági szerződéssel rendelkezik	20 pont
megtakarítás / szerződés bemutatása mellett /	15 pont
a rendeletben meghatározott városi érdek	15 pont
beépíthető építési telek tulajdonjogával rendelkezik	25 pont

### A pályázó korábbi érvényes pályázatai alapján:

érvényes pályázat	4 pont
lakáshoz juttatandók névsorán szerepelt	8 pont

Pontrendszer szociális bérlakásra igénylést benyújtók igényének rangsorolásához.

**Család nagysága:**

<i>egyedül élő</i>	<i>2</i>
<i>házaspárok, élettársak</i>	<i>3</i>
<i>1 gyermekes család</i>	<i>5</i>
<i>2 gyermekes család</i>	<i>8</i>
<i>3 gyermekes család</i>	<i>12</i>
<i>minden további gyermek</i>	<i>1</i>
<i>egyedülálló 1 gyermekkel</i>	<i>10</i>
<i>egyedülálló 2 gyermekkel</i>	<i>12</i>
<i>egyedülálló 3 gyermekkel</i>	<i>14</i>
<i>minden további gyermek</i>	<i>2</i>

**Az igénylő lakáshasználatának jogcíme és körülményei:**

<i>albérlet, szerződéssel igazolva</i>	<i>12</i>
<i>családjával együttlakó, illetve szíveségi lakáshasználó és 10m<sup>2</sup>/fő lakóterülettel nem rendelkező</i>	<i>7</i>
<i>zsúfolt, egészségtelen lakáskörülmények között élő és az egy főre eső lakóterület 10m<sup>2</sup> alatt van</i>	<i>10</i>
<i>lakáshoz juttatása esetén újra hasznosítható önkormányzati, vagy szolgálati jellegű lakást ad vissza.</i>	<i>8</i>

**Az igénylő és a vele együtt költözők egészségi állapota:**

<i>mozgássérült, mozgáskorlátozott, rokkant / orvosi igazolás csatolása mellett /</i>	<i>15</i>
<i>tartósan beteg gyermek / orvosi igazolás csatolása mellett /</i>	<i>15</i>

**Az igénylő egyéb életkörülményei:**

állami gondoskodásból került ki / gyámhatósági határozat csatolása mellett /	10 pont
munkanélküli / okiratok csatolása mellett/	8 pont
hajléktalan / ezt igazoló irat csatolása mellett/	7 pont
jelenlegi lakhelyén beteg családtaggal, személlyel él együtt / ezt igazoló orvosi igazolás mellett /	7 pont
egy éve ideiglenesen elhelyezett / családok átmeneti otthona..stb, az ezt igazoló irattal együtt /	5 pont
a pályázat benyújtását megelőző 3 évben folyamatos egri lakóhellyel, tartózkodási hellyel, vagy folyamatos egri munkavisztonnyal rendelkezik	10 pont

**Az igénylő korábbi érvényes pályázatai alapján**

érvényes pályázat	4 pont
lakáshoz juttatandók névsorán szerepelt	8 pont